

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.

N. 97/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ANAGRAFICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA EMANUELA MUSI

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

PARTE ESECUTATA:

UNITA' IMMOBILIARE:

"Comune di Castellammare di Stabia, Via Benedetto Brin n.64 già n.83 e precisamente appartamento posto al quarto piano composto di quattro vani ed accessori; il tutto censito in catasto fabbricati del detto Comune al foglio 11 mappale 23 sub 55 (ex 21), via Benedetto Brin. N.83, piano 4° -5° z.c. 1, cat. A/4 cl. 2 vani 6,5."



(*) Descrizione riportata dall'atto di pignoramento

ESPERTO STIMATORE

Geometra **Biagio Mennella**

Sede operativa: Via Roma, 58 - 80059 Torre del Greco (NA)

Tel. E Fax +39 0818816693

e-mail: biagio.mennella@gmail.com

PEC: biagio.mennella@geopec.it

F.to Biagio Mennella

Qualifiche:

Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Napoli n. 6519
Iscritto all'albo del Tribunale di Torre Annunziata n. 2714

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Sommario

Premessa.....	3
Quesito n. 1 - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	5
Quesito n. 2 – Stato di possesso dei beni pignorati.....	10
Quesito n. 3 – Descrizione degli immobili.....	11
Quesito n. 4 – Provenienza dei beni oggetto di pignoramento.....	16
Quesito n. 5 – Identificazione Catastale dei beni oggetto di pignoramento.....	18
Quesito n. 6 – Conformità dei beni alla descrizione contenuta nell'Atto di pignoramento.....	19
Quesito n. 7 – Conformità dei beni alla planimetria catastale e alla descrizione contenuta nel titolo di provenienza.....	21
Quesito n. 8 – Eventuali segnalazioni in merito all'identificativo catastale.....	23
Quesito n. 9 – Derivazione del bene.....	24
Quesito n. 10 – Previsione dello strumento urbanistico comunale.....	25
Quesito n. 11 – Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati e dichiarazione di agibilità.....	26
Quesito n. 12 – Attestato di Prestazione Energetica.....	32
Quesito n. 13 – Alienabilità del bene in più lotti.....	33
Quesito n. 14 – Divisibilità del bene.....	34
Quesito n. 15 – Detenzione del bene.....	35
Quesito n. 16 – Occupazione del bene.....	35
Quesito n. 17 – Eventuali vincoli gravanti sul bene pignorato.....	36
Quesito n. 18 – Eventuali domande/provvedimenti, censi, livelli usi civici.....	37
Quesito n. 19 – Stima dei beni pignorati.....	38
Quesito n. 20 – Eventuale contratto di locazione.....	45

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto geometra Mennella Biagio, regolarmente iscritto al Collegio dei Geom. e Geom. Laureati della Provincia di Napoli, Albo n. 6519, nonché all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torre Annunziata al n. 2714, è stato incaricato quale esperto stimatore, nella Procedura Esecutiva R.G.E. n. 97/2014.

Lo scrivente, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha preso visione dei quesiti posti dal G.E., L'Ill.mo Giudice, nel conferire l'incarico, ha concesso al C.T.U., per la trasmissione alle parti della presente relazione, il termine ultimo di giorni 30 antecedente l'udienza per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a giorni 15 prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni, nonché ordinando il deposito in cancelleria della predetta relazione entro e non oltre i successivi cinque giorni, allegando le prove delle spedizioni. Ha disposto, infine, l'intervento del C.T.U. all'udienza sopracitata, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, specie nel caso in cui abbia ricevuto le note con le osservazioni.

Anagrafica

CREDITORE PROCEDENTE	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
DEBITORE ESECUTATO	[REDACTED]
GIUDICE DELL'ESECUZIONE:	Dott.ssa EMANUELA MUSI
CUSTODE GIUDIZIARIO:	AVV. GIAMPAOLO AVERSA
ESPERTO STIMATORE	GEOM. BIAGIO MENNELLA

Identificazione preliminare dei beni

I beni oggetto del presente elaborato risultano così indicati nell'atto di pignoramento:

"Comune di Castellammare di Stabia, Via Benedetto Brin n.64 già n.83 e precisamente appartamento posto al quarto piano composto di quattro vani ed accessori; il tutto censito in catasto fabbricati del detto Comune al foglio 11 mappale 23 sub 55 (ex 21), via Benedetto Brin. N.83, piano 4° -5° z.c. 1, cat. A/4 cl. 2 vani 6,5."

() Descrizione riportata dall'atto di pignoramento, vedi quanto riportato al successivo paragrafo 1.1.1*

Identificazione catastale:

I riferimenti catastali completi ed attuali dei beni in pignoramento risultano:

Foglio	P.IIa	Sub	Z.C.	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita Catastale
11	23	55	1	Via Benedetto Brin n.83, piano: 4-5	A/4	2	6,5 vani	€ 281,99

Confini:

A nord con distacco fabbricato p.lla 20, a sud con via Brin e proprietà aliena, ad est con vano scala e proprietà aliena ed a ovest con appartamento di proprietà aliena.

Titolarità e diritti reali:

Il bene indicato risulta in piena proprietà alla [REDACTED] in regime di separazione dei beni, giusto atto di vendita per Notaio Salvatore di Martino del 30/09/2005, rep. 165496, trascritto a Napoli 2 il 05/10/2005 ai nn. 53159/29697.

Formazione dei lotti

Come riferito il bene oggetto della presente è costituito da un solo appartamento; attesa la configurazione e la conformazione dello stesso nonché la titolarità edilizia lo scrivente ha stabilito la formazione di LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel comune di Castellammare di Stabia, Via Benedetto Brin n.64 già n.83, posto al quarto piano e composto di quattro vani ed accessori; il tutto censito in catasto fabbricati del detto Comune al foglio 11 mappale 23 sub 55 (ex 21), via Benedetto Brin. N.83, piano 4° - 5° z.c. 1, cat. A/4 cl. 2 vani 6,5."

Conclusioni della premessa

Tanto premesso, lo scrivente C.T.U., al fine di fornire un quadro organico ed esaustivo, tale da consentire una lettura rapida e cogliere immediatamente gli elementi di analisi e valutazione richiesti, ha ritenuto opportuno articolare la presente in capitoli riportando in modo consecutivo i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice e le corrispondenti risposte.

QUESITO N.1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE –

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);

RISPOSTA/E AL QUESITO N.1

1.1 VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Oltre alla certificazione notarile il creditore procedente ha prodotto, in merito anche alla documentazione ex art. 567, 2° comma CPC, quanto segue:

- a) Atto di precetto notificato in data 14-24/01/2014;
- b) Atto di pignoramento notificato in data 08/04/2014;
- c) Nota di trascrizione atto di pignoramento - Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli 2 del 20/05/2014, nn. 27270/15223;
- d) Istanza di vendita depositata il 02/07/2014;

Il sottoscritto al fine di controllare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ha esaminato il fascicolo d'ufficio della procedura constatando il deposito della certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, del 23/07/2014, depositata in data 11/09/2014, attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari in riferimento allo stato degli immobili pignorati.

Seguentemente, ha acquisito sia i titoli legittimanti il possesso dei beni da parte dei debitori, sia quelli anteriori al ventennio.

Lo scrivente, attraverso le visure effettuate presso il NCEU di Napoli, gli Archivi Catastali e Notarili, la Conservatoria dei RR.II. di Napoli, nonché i registri dello stato civile e dell'anagrafe, ha operato al fine della verifica circa la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567 c.p.c., predisponendo, altresì, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ante ventennio rispetto a quanto certificato in atti.

1.1.1 TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Sono state pertanto effettuate tutte le opportune ispezioni ipotecarie aggiornate sul debitore e sugli immobili; l'esamina della suddetta documentazione, in ordine alle provenienze ultraventennali, ha evidenziato la seguente cronologia:

PERIODO	PROPRIETA'	NATURA ATTO			
Dal 30/09/2005		COMPRAVENDITA (ALLEGATO 1)			
		ROGANTE	DATA	REP.	RACC.
		Notaio S. di Martino	30/09/2005	165496	11648
		TRASCRITTO			
Dal 12/01/1990 al 30/09/2005		PRESSO	IL	REG. GEN.	REG. PART.
		Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2	05/10/2005	53159	29697
		NATURA ATTO			
		DONAZIONE (ALLEGATO 2)			
		ROGANTE	DATA	REP.	RACC.
		Notaio F. Spagnuolo	12/01/1990	8173	2362
		TRASCRITTO			
		PRESSO	IL	REG. GEN.	REG. PART.
		Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2	18/01/1990	3032	2530

Come annotato nell'atto per Notaio Salvatore Di Martino del 30/09/2005 (allegato 1, pag. 3) l'usufrutto riservatosi dal sig. [REDACTED] risulta consolidato a seguito del decesso del medesimo avvenuto in Scafati il 02/02/1993.

1.2 MAPPE CENSUARIE, PLANIMETRIE E VERIFICHE CATASTALI

Le verifiche effettuate presso il N.C.E.U sezione fabbricati di Castellammare di Stabia (NA), hanno evidenziato la corretta associazione dell'immobile staggito alla relativa planimetria catastale (ALLEGATO 3).

La consultazione dello stralcio di mappa catastale attuale (vax - Allegato 4) ha evidenziato la presenza dello stabile ove insiste l'unità pignorata, identificato con la p.lla 23;

L'immobile staggito è attualmente identificato con i seguenti dati catastali:

Foglio	P.lla	Sub	Z.C.	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita Catastale
11	23	55	1	Via Benedetto Brin n.83, piano: 4-5	A/4	2	6,5 vani	€ 281,99

L'esamina delle visure storiche catastali ha evidenziato che il suddetto immobile proviene dal precedente identificativo sub 21, soppresso giusta variazione catastale del 06/03/2008 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, si individuano pertanto le seguenti mutazioni catastali:

IMMOBILE FOGLIO 11, P.LLA 23, SUB 55 ex 21 (ALLEGATO 5)	
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI	
1)	In data 30/06/1987 l'immobile è inserito all'impianto meccanografico con i dati di FOGLIO 11 P.LLA 23 SUB 21, in ditta: [REDACTED] Proprietà fino al 12/01/1990
2)	In data 19/06/1991, giusto atto per Notaio Spagnuolo del 12/01/1990, l'intestazione muta in: [REDACTED] Proprietà 1000/1000
3)	In data 06/10/2005, giusto atto per Notaio Di Martino del 30/09/2005, l'intestazione muta in: [REDACTED] Proprietà 1000/1000
SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	
1)	L'immobile, inserito all'impianto meccanografico del 30/06/1987, è registrato in atti con i dati di FOGLIO 11 P.LLA 23 SUB 21
2)	In data 01/01/1992 risulta annotazione d'Ufficio per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO (aggiornamento delle rendite catastali)
3)	In data 12/07/2005 risulta annotazione per VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA MANCANTE
4)	In data 24/10/2005 risulta annotazione per VERIFICA D'UFFICIO CHE ANNULLA LA PRECEDENTE VARIAZIONE PER CAUSALE

INACCETTABILE	
5)	In data 06/03/2008 risulta annotazione per VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, L'IDENTIFICATIVO CATASTALE MUTA IN FOGLIO 11 P.LLA 23 SUB 55.
6)	In data 17/07/2008 risulta annotazione per VARIAZIONE IN RETTIFICA PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.
7)	In data 20/03/2009 risulta annotazione per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO, all'immobile viene confermata categoria e classe ma viene portata la consistenza a 6,5 vani.
8)	In data 09/11/2015 risulta annotazione d'ufficio per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE (inserimento d'Ufficio della sup. catastale)

107 Alla luce di quanto verificato è possibile affermare che i dati indicati nel pignoramento
108 individuano correttamente l'immobile, in ogni caso, per maggiori approfondimenti si rimanda ai
109 capitoli 6, 7 e 9.

110 1.3 FORMALITÀ IN CUI SONO PRESENTI GLI IMMOBILI PIGNORATI

111 Le formalità gravanti sull'immobile pignorato, verificate dal sottoscritto con visure ipotecarie per
112 immobile e per soggetto sono:

113 1.3.1 Ispezioni sugli identificativi dell'immobile staggito attuali e precedenti

FOGLIO 11 P.LLA 23 SUB 55 allegato 6	Allegato
ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ' 1. TRASCRIZIONE del 20/05/2014 - Registro Particolare 15223 Registro Generale 27270 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP TRIB. TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1445 del 08/04/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili attuali	13

114

FOGLIO 11 P.LLA 23 SUB 21 allegato 7	Allegato
ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ' 1. TRASCRIZIONE del 05/10/2005 - Registro Particolare 29697 Registro Generale 53159 Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 165496/11648 del 30/09/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA 2. ISCRIZIONE del 05/10/2005 - Registro Particolare 17686 Registro Generale 53160 Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 165497/11649 del 30/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO 3. TRASCRIZIONE del 20/05/2014 - Registro Particolare 15223 Registro Generale 27270 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP TRIB. TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1445 del 08/04/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili precedenti	10 11 13

115

ISPEZIONI SUL DEBITORE		
	All.to	Note
ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ' 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/11/2000 - Registro Particolare 25174 Registro Generale 35507 Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 81391 del 11/10/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA) SOGGETTO ACQUIRENTE 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/08/2001 - Registro Particolare 22851 Registro Generale 30552 Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 95942 del 13/07/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA) SOGGETTO ACQUIRENTE 3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/10/2003 - Registro Particolare 30839 Registro Generale 43207 Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 137106 del 26/09/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA) SOGGETTO ACQUIRENTE 4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/2005 - Registro Particolare 29697 Registro Generale 53159 Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 165496/11648 del 30/09/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA) SOGGETTO ACQUIRENTE	--- --- --- 10	formalità antecedente l'acquisizione dell'immobile staggito formalità antecedente l'acquisizione dell'immobile staggito formalità antecedente l'acquisizione dell'immobile staggito acquisizione dell'immobile staggito

5. ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/2005 - Registro Particolare 17686 Registro Generale 53160 Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 165497/11649 del 30/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA) SOGGETTO DEBITORE	11	ipoteca immobile staggito
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2008 - Registro Particolare 20036 Registro Generale 31735 Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 180488/15781 del 11/06/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA) SOGGETTO VENDITORE	12	altri immobili
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2014 - Registro Particolare 15223 Registro Generale 27270 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP TRIB. TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1445 del 08/04/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)	13	pignoramento immobile staggito
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2016 - Registro Particolare 10549 Registro Generale 13671 Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 191686/21853 del 08/03/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA) SOGGETTO VENDITORE	14	altri immobili

116

ISPEZIONI SUL PRECEDENTE DANTE CAUSA

ALLEGATO 9	All.to	Note
ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/1990 - Registro Particolare 2530 Registro Generale 3032 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONATARIO	15	acquisizione dell'immobile staggito
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/09/1991 - Registro Particolare 23153 Registro Generale 29570 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	---	----
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2005 - Registro Particolare 29697 Registro Generale 53159 Pubblico ufficiale DI MARTINO SALVATORE Repertorio 165496/11648 del 30/09/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA) SOGGETTO VENDITORE	10	Vendita dell'immobile staggito
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/2005 - Registro Particolare 34538 Registro Generale 62862 Pubblico ufficiale SPAGNUOLO FERDINANDO Repertorio 35672/12556 del 04/11/2005 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA) SOGGETTO DONATARIO		----
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/2005 - Registro Particolare 34539 Registro Generale 62863 Pubblico ufficiale SPAGNUOLO FERDINANDO Repertorio 35672/12556 del 04/11/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)		----
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/04/2006 - Registro Particolare 11694 Registro Generale 22089 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 38/666 del 24/10/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)		----
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2011 - Registro Particolare 24850 Registro Generale 35562 Pubblico ufficiale AMODIO ROBERTO Repertorio 32216/5698 del 02/08/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)		----
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2011 - Registro Particolare 24851 Registro Generale 35563 Pubblico ufficiale AMODIO ROBERTO Repertorio 32216/5698 del 02/08/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA) SOGGETTO VENDITORE		----
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/11/2015 - Registro Particolare 35093 Registro Generale 44185 Pubblico ufficiale BATTISTA ROBERTO Repertorio 1541/1074 del 29/10/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)		----
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2015 - Registro Particolare 35094 Registro Generale 44186 Pubblico ufficiale BATTISTA ROBERTO Repertorio 1541/1074 del 29/10/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)		----

SOGGETTO VENDITORE		
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/02/2019 - Registro Particolare 6501 Registro Generale 8242 Pubblico ufficiale CASTELLAMMARE DI STABIA Repertorio 1390/9990 del 25/07/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)		----
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/02/2019 - Registro Particolare 6529 Registro Generale 8270 Pubblico ufficiale CASTELLAMMARE DI STABIA Repertorio 1428/9990 del 31/07/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)		----

1.4 RISULTANZE ANAGRAFE –STATO CIVILE

Le ispezioni e le certificazioni eseguite presso gli Uffici dello stato civile e dell'anagrafe evidenziano la seguente situazione:

- giusto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio prodotto dall'ufficio stato civile del comune di Castellammare di Stabia, dal registro degli atti di matrimonio n. 487 p.2 S.1 anno 1992, risulta che in data **27/12/1992** hanno contratto matrimonio in Castellammare di Stabia (NA)

a margine dell'atto risulta la seguente annotazione: **"con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni "** (ALLEGATO 16);

- giusto certificato di residenza storico prodotto dall'ufficiale d'anagrafe del comune di Castellammare di Stabia, l'esecutata risulta residente alla Via Brin. N.64, p.4°. (ALLEGATO 17);

1.5 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI STAGGITI

Di seguito si riporta sinteticamente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni staggiti:

ALL.	ESTREMI	DEL	REG. GEN.	REG. PART.	NATURA	PUBBLICO UFFICIALE	A FAVORE	CONTRO
33	Iscrizione	05/10/2005	53160	17686	Ipoteca Volontaria Derivante da concessione a garanzia di mutuo	Notaio S. Di Martino rep. 165497 del 30/09/2005	BNL SPA	V
36	Trascrizione	20/05/2014	27270	15223	Verbale di pignoramento immobili	Tribunale di Torre Annunziata rep. 1445/2014	VELA MORTGAGES SRL	

QUESITO N.2 - STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

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;

RISPOSTA/E AL QUESITO N.2

L'esecutata Sig.ra [REDACTED] in fase di accesso, effettuato in data 25/10/2018, ha dichiarato che l'immobile è occupato dalla medesima unitamente ai propri familiari che ivi dimorano (cfr. certificato di residenza ALLEGATO 17)

QUESITO N.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

RISPOSTA/E AL QUESITO N.3

3.1 ACCESSI ED OPERAZIONI PERITALI.

In sede di accesso sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici ed acquisite tutte le informazioni necessarie relative al bene pignorato (**ALLEGATO 18**). Il sottoscritto si è riservato, qualora si fosse reso necessario, la possibilità di un ulteriore sopralluogo previo avviso alle parti ed al custode. Tale eventualità non si è resa necessaria.

3.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

3.2.1 Premessa

I cespiti pignorati sono situati nel Comune di Castellammare di Stabia e ricadono in una zona residenziale alle spalle del porto, si riscontra anche la presenza di numerose attività commerciali ed artigianali ad esso collegate, tuttavia il quartiere nel quale è ricompreso l'appartamento è interessato da un visibile e grave degrado sociale ed urbano.



Identificazione dello stabile nel contesto urbano

3.2.2 TIPOLOGIA – UBICAZIONE – ACCESSO - CONFINI .

La struttura portante dell'edificio in cui insiste l'appartamento è in muratura, la sua costruzione, come evinto dalla documentazione catastale ed urbanistica è certamente riferibile alla prima metà del 1900. L'intera palazzina è costituita da sei livelli fuori terra adibiti ad abitazioni ad eccezione dei terranei adibiti a negozi e/o depositi.

Le facciate della palazzina si presentano in pessime condizioni di conservazione abbisognando di interventi di manutenzione così come l'androne ed il vano scala.



a sinistra condizioni della facciata, al centro e a destra quelle del vano scala e dell'androne

3.2.3 EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI - DOTAZIONI CONDOMINIALI

La disamina del titolo di proprietà di provenienza (atto Notaio Di Martino del 30/09/2005) evidenzia che:

"la vendita considera trasferita l'unità immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i connessi diritti, accessori, pertinenze comunioni servitù e comproprietà condominiali nascenti dai titoli di provenienza e/o determinate dalla legge, tutto incluso, nulla escluso."

3.2.4 TIPOLOGIA - DESCRIZIONE - COMPOSIZIONE INTERNA - ESPOSIZIONE - CARATTERISTICHE – CONDIZIONE DI MANUTENZIONE – CONFINI – DATI CATASTALI.

L'accesso all'appartamento, situato al quarto piano, avviene dall'androne comune con ingresso da Via Brin n. 64 che conduce al vano scala situato in fondo a sinistra. L'ingresso all'appartamento avviene dal ballatoio di piano: la porta è posta di fronte allo smonto di scala.



Ingresso androne

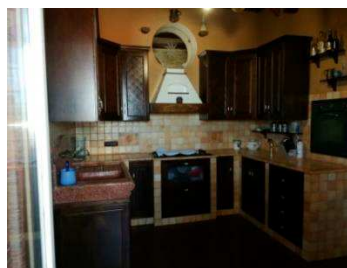


Ingresso appartamento

204 L'appartamento si compone di quattro vani oltre cucina e due bagni, si annota la presenza di
205 due modesti terrazzi attrezzati sul lato nord dell'immobile, uno a livello (con accesso dalla
206 cucina e dal soggiorno) e un altro posto al livello superiore (sulla copertura del soggiorno)
207 avente accesso da una scala in ferro che si diparte dal terrazzo a livello, sul corridoio insiste un
208 piccolo ammezzato (c.d. mezzanino). La pavimentazione dell'appartamento è di tipo in
209 gres/monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle dei servizi e della cucina sono
210 rivestite con piastrelle in maiolica; i bagni sono arredati di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca
211 in uno e doccia nell'altro. Gli infissi esterni sono in legno/alluminio e vetrocamera protetti da
212 cancelli in metallo; gli infissi interni sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di caldaia a
213 gas, sita sul terrazzo, che garantisce sia l'acqua calda sanitaria sia il riscaldamento che avviene
214 mediante radiatori in alluminio, sono inoltre presenti climatizzatori elettrici. Lo stato di
215 conservazione appare più che buono con materiali di qualità. Esso confina a nord con distacco
216 fabbricato p.lla 20, a sud con via Brin e proprietà aliena, ad est con vano scala e proprietà
217 aliena ed a ovest con appartamento di proprietà aliena. **(ALLEGATO 19, grafici e ALLEGATO**
218 **20, documentazione fotografica).**



Ingresso



cucina



Bagno 1



Bagno 2



camera



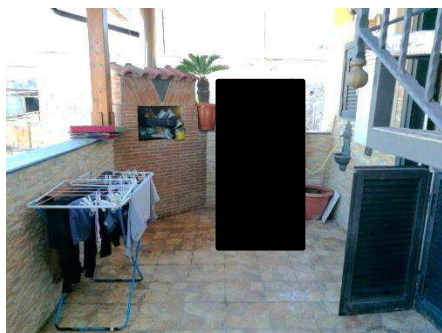
Camera



camera



Soggiorno



Terrazzo 1



Terrazzo 2

3.2.5 – IMPIANTI

- Per gli impianti, così come dichiarato dal debitore, non vi è reperibilità delle relative certificazioni per cui, ai sensi del DM 37/2008, occorre, previa verifica ed adeguamento dell'impianto, predisporre la relativa "dichiarazione di rispondenza", il cui costo è stato conteggiato dallo scrivente in fase di valutazione finale del bene.

3.3 CALCOLO DELLE CONSISTENZE E DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Per il computo delle consistenze sono stati adottati i criteri di misurazione e di calcolo riportati nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e riportante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, il cui principio fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

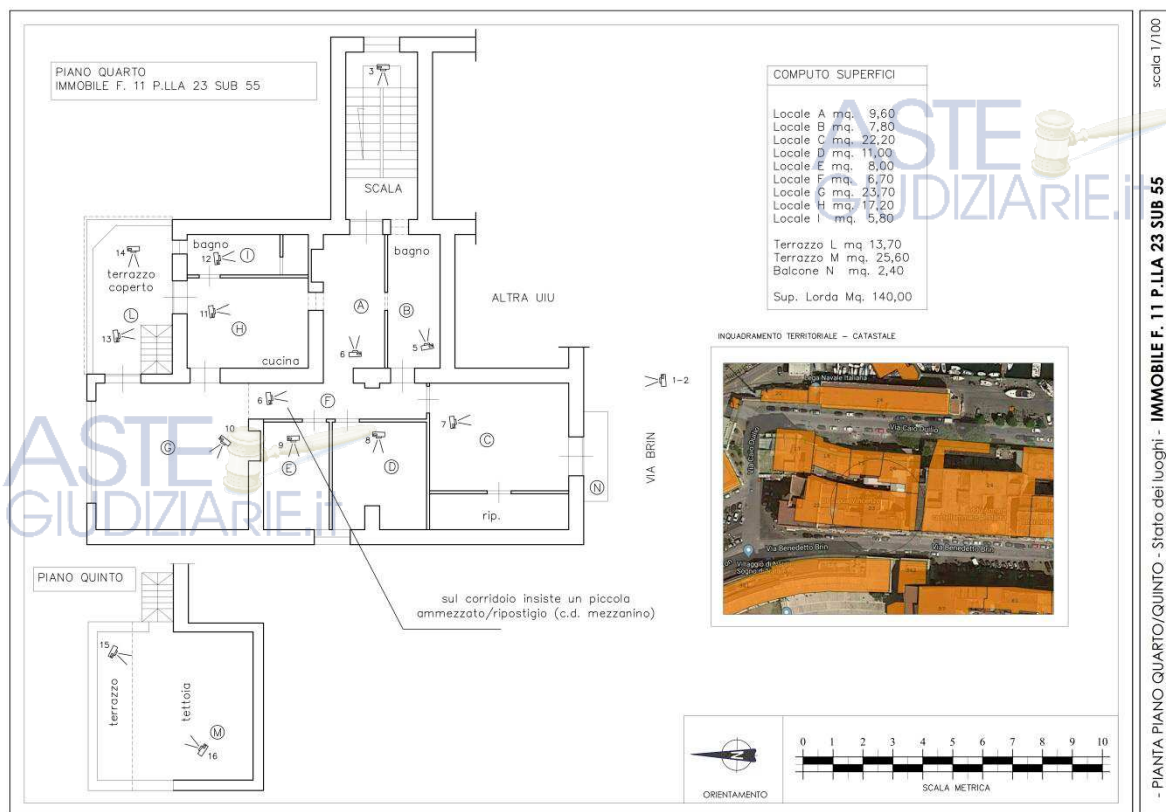
La superficie commerciale è definita quale somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ⁽¹⁾;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)⁽²⁾;
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)⁽³⁾.

- (1) Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne –perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezz'ora nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore max di 25 cm.
- (2) Balconi, terrazzi, e similari vanno computati come di seguito:
a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
nella misura del 30% fino a mq. 25;
nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25
nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25
- (3) Le pertinenze accessorie vanno computate come di seguito:
Nella misura del 50% qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
Nella misura del 25% qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
Della superficie omogeneizzata (rapportata a quella abitativa) delle pertinenze di uso esclusivo, con: l'area esterna a giardino, viali e posti auto scoperti, computata in misura del 10% fino al quintuplo della superficie lorda dell'unità (comprensiva di pareti divisorie e muri perimetrali) e al 2% per quella eccedente.

CONSISTENZE STATO DEI LUOGHI				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	C.M.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Appartamento	111,40	140,00	1,00	140,00
Balconi-terrazzi (parziale)	25,00	25,00	0,30	7,50
Balconi-terrazzi (eccedenza)	14,30	14,30	0,10	1,43
Totale superficie convenzionale:				148,93
SUPERFICIE CONVENZIONALE ARROTONDATA				149,00

Per il prospetto sintetico dei beni si rimanda agli allegati.



planimetria dello stato dei luoghi (ALLEGATO 19)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.4 - PROVENIENZA DEI BENI –

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 allegare 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 danie 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.

RISPOSTA/E AL QUESITO N.4

L'esamina della documentazione depositata agli atti, le ricerche effettuate presso gli Uffici delle Conservatorie, nonché presso l'Archivio Notarile e l'Agenzia delle Entrate-Territorio hanno evidenziato che la proprietà è pervenuta al debitore in forza di: **(ALLEGATO 1)**.

PERIODO	PROPRIETA'	NATURA ATTO			
Dal 30/09/2005		COMPRAVENDITA (ALLEGATO 1)			
		ROGANTE	DATA	REP.	RACC.
		Notaio S. di Martino	30/09/2005	165496	11648
		TRASCritto			
		PRESSO	IL	REG. GEN.	REG. PART.
		Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2	05/10/2005	53159	29697

1°) - Con ogni garanzia di legge, il costituito signor [REDACTED]
VENDE E TRASFERISCE in favore della signora [REDACTED]
acquirente in buona fede che ACCETTA ed ACQUISTA la piena proprietà
del seguente cespite immobiliare sito nel Comune di CASTELLAMMARE
DI STABIA alla via Benedetto Brin, n.64, già n.83 e, precisamente:
- appartamento posto al quarto piano, composto di quattro vani ed acces-
sori, confinante con via Benedetto Brin, via Duilio, pianerottolo della scala
salvo altri.
Riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia
con le indicazioni di:
Foglio 11 - p.lla 23 sub 21 - via Benedetto Brin, n.83 - piano 4° - z.c. 1 -
cat. A/4 - classe 2ª - vani 3,5 - Rendita Catastale EURO 151,84.
2°) - La vendita considera trasferita l'unità immobiliare in oggetto nello sta-
to di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i connessi diritti,
accessori, accessioni, pertinenze, comunioni, servitù e comproprietà con-
dominiali nascenti dai titoli di provenienza e/o determinate dalla legge, tut-
to incluso, nulla escluso.

278 Al precedente date causa, Sig. Francesco Milano l'immobile era pervenuto in nuda proprietà:

PERIODO	PROPRIETA'	NATURA ATTO			
		DONAZIONE (ALLEGATO 2)			
Dal 12/01/1990 al 30/09/2005		ROGANTE	DATA	REP.	RACC.
		Notaio F. Spagnuolo	12/01/1990	8173	2362
		TRASCritto			
		PRESSO	IL	REG. GEN.	REG. PART.
		Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2	18/01/1990	3032	2530

gennaio 1959 ivi domiciliato alla via Nocera 55 , _____
 codice fiscale _____
 che dichiara di esser _____
 Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono
 certo, mi richiedono di ricevere il presente atto pubblico
 regolato come segue _____
 PRIMO: Con quest'atto _____ dona in favore di
 _____, che accetta, la nuda proprietà, riservandosi
 esso donante l'usufrutto vitalizio, del seguente cespite
 immobiliare, sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Brin
 n. 64 (gia n. 83): _____
 appartamento in piano quarto, composto di quattro vani ed
 accessori. _____
 Confina con via Brin, via Duilio, pianerottolo della scala.
 E' censito nel N.C.E.U. alla partita 3379 con le indicazioni
 di f. 21 n. 23/21 via Brin 83 p. 4 v. 3, 5 cat. A/4 r.c. E. 910.

279

280 Come annotato nell'atto per Notaio Salvatore Di Martino del 30/09/2005 (allegato 1, pag. 3)
 281 l'usufrutto riservatosi dal sig. _____ risulta consolidato a seguito del decesso del
 282 medesimo avvenuto in Scafati il 02/02/1993.

283 In ordine alle ispezioni sui debitori, sui precedenti dante causa, sugli identificativi catastali sulle
 284 quelle pregiudizievoli, nonché alle risultanze catastali e del regime patrimoniale del debitore, si
 285 rimanda al capitolo 1.

286

QUESITO N.5 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

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;

RISPOSTA/E AL QUESITO N.5

Le ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, Comune di Castellammare di Stabia, hanno evidenziato che l'immobile staggito è contraddistinto dai seguenti attuali identificativi catastali: (Allegato 5)

Foglio	P.IIIa	Sub	Z.C.	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita Catastale
11	23	55	1	Via Benedetto Brin n.83, piano: 4-5	A/4	2	6,5 vani	€ 281,99

si può pertanto affermare che i dati indicati nel pignoramento corrispondono con le attuali risultanze catastali.

In merito all'acquisizione della scheda planimetrica, si rimanda al successivo quesito n. 7.

QUESITO N.6 - CONFORMITA' DEL BENE ALLA DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO –

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.

RISPOSTA/E AL QUESITO N.6

In riferimento a quanto richiesto si indica quanto segue:

a) A seguito del sopralluogo effettuato e della relativa descrizione, riportata al quesito n. 3, cui si rimanda, si conferma l'esattezza dei dati riportati nell'Atto di pignoramento;

b) In ordine alla precedente identificazione catastale, si indica quanto già indicato al punto 1.2, provenendo l'attuale sub 55 dal soppresso sub 21 per variazione catastale (ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni) del 06/03/2008, come correttamente indicato nell'atto di pignoramento che riporta sia l'attuale sub 55 che il precedente sub 21, entrambi anche richiamati nelle relative note di trascrizione del pignoramento.

- 361 c) Per quanto concerne l'indicazione dei dati catastali nel titolo di proprietà della debitrice
362 si rappresenta che essi corrispondono con quelli precedenti (sub 21) all'attuale
363 identificazione (sub 55) in quanto la variazione catastale che ha determinato la
364 mutazione (06/03/2008) è successiva alla data di stipula (Atto Notaio S. Di Martino del
365 30/09/2005).
- 366 d) Infine, riguardo la ricostruzione dei passaggi di proprietà si rimanda a quanto già
367 ampiamente e dettagliatamente indicato ai capitoli 1 e 4.
368

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.7 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA, LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI –

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendolo, 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.

RISPOSTA/E AL QUESITO N.7

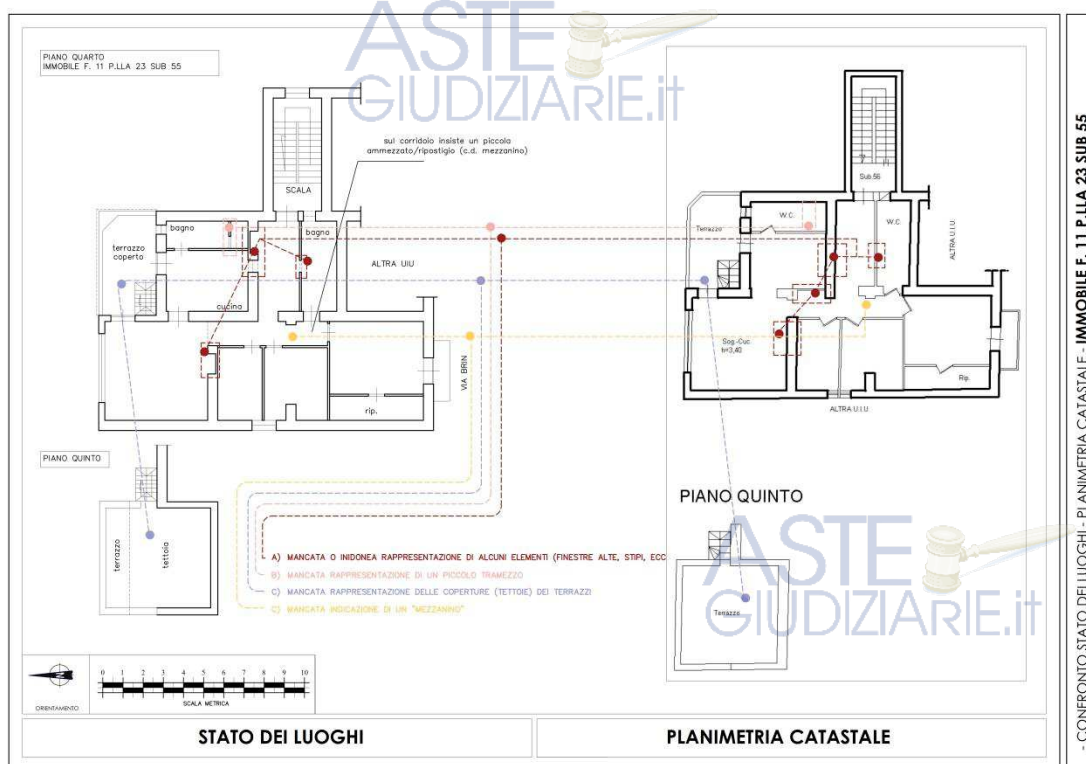
In merito a quanto richiesto, lo scrivente ha riscontrato quanto segue.

✓ Per quanto concerne il confronto tra la (scarna) descrizione del cespite contenuta nel titolo di acquisto del debitore e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, si riferisce che nel citato titolo di proprietà non viene indicato il piano 5° (terrazzo).

✓ Per quanto concerne il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato *in situ* si rilevano le seguenti incongruenze: (ALLEGATO 22)

- a) Mancata o inidonea rappresentazione di alcuni elementi (fin. Alte, stipi, ecc.);
- b) Mancata rappresentazione di un piccolo tramezzo;
- c) Mancata rappresentazione delle coperture (tettoie) dei terrazzi;
- d) Mancata indicazione di un piccolo soppalco sul corridoio (c.d. mezzanino)

I costi per l'aggiornamento sono stati indicati nel capitolo 11



a sinistra la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, a destra la planimetria catastale con evidenziazione delle difformità

394 Di seguito, infine, come richiesto, si riporta la sovrapposizione delle ortofoto o delle foto
395 satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI dalla quale si evince che il fabbricato
396 nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di pignoramento risulta riportato in mappa.



In alto si rappresenta la sovrapposizione Vax/Ortofoto

397

QUESITO N.8 - EVENTUALI SEGNALAZIONI IN MERITO ALL'IDENTIFICATIVO CATASTALE –

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;

RISPOSTA/E AL QUESITO N.8

In merito a quanto richiesto, lo scrivente segnala che gli identificativi catastali degli immobili pignorati non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

409

QUESITO N.9 - DERIVAZIONE DEL BENE –

410 *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,*
411 *se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della*
412 *storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo*
413 *differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.*
414 *L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto*
415 *d'acquisto trascritto in suo favore.*
416 *Al riguardo:*
417 *- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio:*
418 *piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2*
419 *in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale*
420 *effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*
421 *- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio:*
422 *nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in*
423 *luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni*
424 *sul prosieguo.*
425 *In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento*
426 *assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene,*
427 *descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).*
428 *Al riguardo:*
429 *- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto*
430 *alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*
431 *• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di*
432 *foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità*
433 *dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di*
434 *stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
435 *• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella*
436 *esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata*
437 *edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone*
438 *immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
439 *• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a*
440 *quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F.*
441 *già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*
442 *- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato*
443 *variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso*
444 *l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*
445 *- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione*
446 *della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul*
447 *proseguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*
448 *- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati*
449 *di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di*
450 *fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente*
451 *(rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*
452 *In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l.la e sub catastali.*
453 *I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.*
454 *In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.*

455

RISPOSTA/E AL QUESITO N.9

456 In merito a quanto richiesto, si ravvisa che l'immobile staggito non deriva da una maggiore
457 consistenza originaria. In ogni caso si segnala che prima del pignoramento (variazione
458 0209721 del 06/03/2008) è avvenuta una sostanziale variazione catastale (ampliamento,
459 diversa distribuzione degli spazi interni) che, come ampiamente già indicato ai punti precedenti
460 ha anche variato il subalterno (da 21 a 55); tuttavia non è possibile stabilire con esattezza
461 l'entità della variazione per assenza della planimetria precedente sia in banca dati che in
462 archivio, si veda anche quanto indicato in merito al punto 11.

463

QUESITO N.10 - PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO –

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA/E AL QUESITO N.10

L'immobile in oggetto, ai sensi degli strumenti urbanistici comunali, risulta ricadere in area che, a norma del P.R.G. vigente è classificata quale (**ALLEGATO 43**):

- **A1(6) – CENTRO STORICO**
Ricade nella zona territoriale 6 del PUT

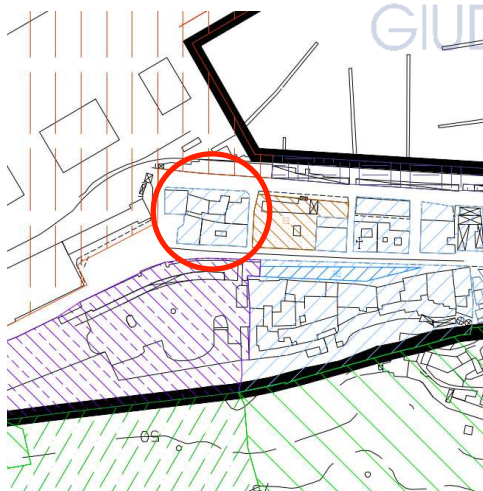
Secondo il Piano urbanistico territoriale dell'area Sorrentino Amalfitana di cui alla L.R. 35/87, l'immobile ricade in zona territoriale:

- *Zona di urbanizzazione satura (zona 6) omogenea B5 Classi d'instabilità: medio rischio (MR), alto rischio (AR)*

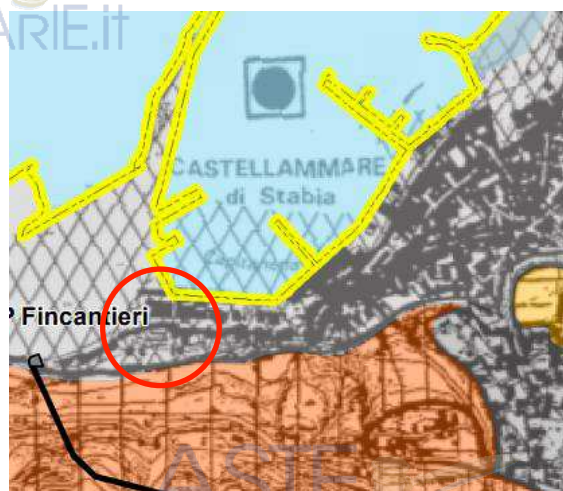
Secondo il piano stralcio per l'assetto idro-geologico, adottato dal Comitato istituzionale di bacino del Sarno con delibera n. 30 del 28/07/2014, pubblicato sul BURC dell'11/08/2014, variante approvata con delibera n.27 del 31/01/2017, pubblicate sul BURC del 13/02/2017, e per le quali vigono le norme di salvaguardia, l'immobile:

- *rientra nella delimitazione delle aree a rischio idraulico R3 elevato;*
- *rientra nella delimitazione delle aree a pericolosità idraulica P1 bassa;*
- *rientra nella delimitazione delle aree a pericolosità frane P1 bassa;*
- *rientra nella delimitazione delle aree a rischio frane R1 moderato.*

Il territorio cittadino è interamente vincolato alle disposizioni contenute del D.lvo 42/04 "codice delle disposizioni legislative in materia di beni culturali".



Estratto del P.R.G.



Estratto del P.T.P.

**QUESITO N.11 - REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI –
DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' –**

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 abusivi 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.

RISPOSTA/E AL QUESITO N.11

LEGITTIMITA' E PREESISTENZA EDILIZIA

Lo scrivente, al fine di inquadrare la legittimità e la preesistenza edilizia del compendio pignorato, ha effettuato tutte le necessarie richieste nonché accessi diretti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castellammare; il predetto Ufficio, in data 18/03/2019, consultati gli archivi ha certificato, per l'immobile pignorato, la sussistenza agli atti del seguente titolo edilizio (ALLEGATO 24):

- DIA prot. 39293 del 13/06/2006

- Richiedente : [REDACTED]

- Immobile: Appartamento 4° piano f. 11, p.lla 23 sub 21.

E che **"in origine risulta che l'immobile era esistente in data antecedente l'entrata in vigore della L. 1150 del 17/08/1942"**.

Tuttavia, sulla scorta di quanto rilevato in situ, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare ulteriori verifiche presso l'"UFFICIO CONTROLLO SUL TERRITORIO"; le suddette verifiche hanno in effetti evidenziato che, in relazione all'immobile pignorato risulta: (ALLEGATO 25):

"n. 1 sopralluogo tecnico effettuato in data 21/11/2007 e successiva ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi prot. 77257 del 27/11/2007, emessa ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/2001".

Dalla disamina di tutta la documentazione contenuta nel fascicolo è emerso quanto segue:

- In data 13/06/2006 (prot. 39293) veniva presentata, presso il comune di Castellammare, DIA ai sensi dell'art. 22 DPR 380/01, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire presso l'appartamento posto al 4° piano dell'edificio di Via Brin n. 64.
- In data 29/06/2006 con raccomandate A.R. 7827 e 7828 veniva comunicato alla proprietaria dell'immobile nonché al tecnico progettista e direttore dei lavori la sospensione della stessa in quanto oltre ad essere carente di documentazione, dalla visione del grafico allegato era emerso che si configurava modifica prospettica e pertanto l'intervento necessitava del parere ambientale.
- In data 21/08/2006 veniva trasmessa nuova documentazione grafica e la relativa relazione tecnica, con la quale si comunicava che la nuova bucatura nel vano w.c. non veniva più realizzata.
- Come riferito nei carteggi "le integrazioni trasmesse **tuttavia risultavano parzialmente ottemperate in quanto agli atti dell'ufficio non è prevenuta la richiesta del DURC e pertanto la DIA non poteva dispiegare i suoi effetti ed essere considerato quale titolo abilitante all'esercizio dell'attività edilizia**".
- In data 04/12/2007, su richiesta del Comando di Polizia Locale, il personale dell'U.T.C. e della Polizia Locale effettuava sopralluogo presso l'edificio in argomento e precisamente nell'alloggio interessato. A seguito dello stesso, giusto verbale redatto in data 21/11/2007, **si accertava che le opere richieste col summenzionato titolo erano state comunque realizzate e che, inoltre risultavano realizzate anche nuove opere senza alcun titolo abilitante:**
- Sulla parete del nuovo vano w.c. con affaccio sulla rampa scale del fabbricato condominiale è stata effettuata una bucatura a lume ingrediente con misure di cm. 0,85x0,80 ed un'altezza dal piano di calpestio di mt. 2,10; detta apertura risulta completa di infisso e grata in ferro;
 - Da un unico vano finestra, con affaccio sul fronte laterale dell'edificio, sono state ricavate n.2 aperture a finestre, ciascuna con misure di mt. 0,50x i,65 e complete di infissi;
 - Sul terrazzo antistante le camere soggiorno e cucina, prospiciente via Duilio, è stato realizzato sia un barbecue in muratura con sovrastante canna fumaria in lega di ferro che una scala in ferro di collegamento con il lastrico solare di copertura. Detto lastrico, con misure di mt. 5,10x4,70, risulta pavimentato, completo di parapetto in muratura con soprastanti soglie di marmo, balaustra per due lati e punti luce;
 - Sulla vetrata del vano soggiorno e sul balcone lato via Brin sono state realizzate pensiline in ferro e plexiglass con misure mt. 3,00x0,80 e 3,10x1,10;
 - Si evidenzia infine che lungo la parete esterna del vano soggiorno ove è stato realizzato un camino è stata effettuata l'installazione di una canna fumaria in lega, di lunghezza mt. 3,00 circa, che si eleva al di sopra della terrazza di copertura summenzionata.
 - Da un esame a vista dei materiali usati si può desumere che le opere descritte sono di

581 recente realizzazione e che tali opere denotano un cambio di destinazione d'uso
582 (lastrico solare) ed hanno comportato alterazione di prospetti in violazione art. 159 del
583 D.lgs. 42/04 per il quale è richiesta l'autorizzazione paesaggistica.

584 ➤ **Conseguentemente, in data 20/12/2007 (prot. 77237 del 27/12/2007), "ai sensi dell'art.**
585 **33 del DPR 380/01, veniva emesso ordine di demolizione delle opere abusive ed al**
586 **conseguente ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di 90 giorni".**

587 E' opportuno infine anche annotare che l'esamina di tutti i suddetti carteggi ha rilevato la
588 presenza di un Decreto di sequestro, artt. 253 e segg. C.p.p. disposto in data 25/01/2008
589 **conseguente alla querela presentata dalla proprietaria dell'immobile Barbato Annamaria, in**
590 **relazione alla documentazione "integrazione DIA prot. 39293 del 13/06/2006, in quanto**
591 **probabilmente contenenti la firma apocrita della suddetta Barbato Annamaria. (ALLEGATO**
592 **26)**

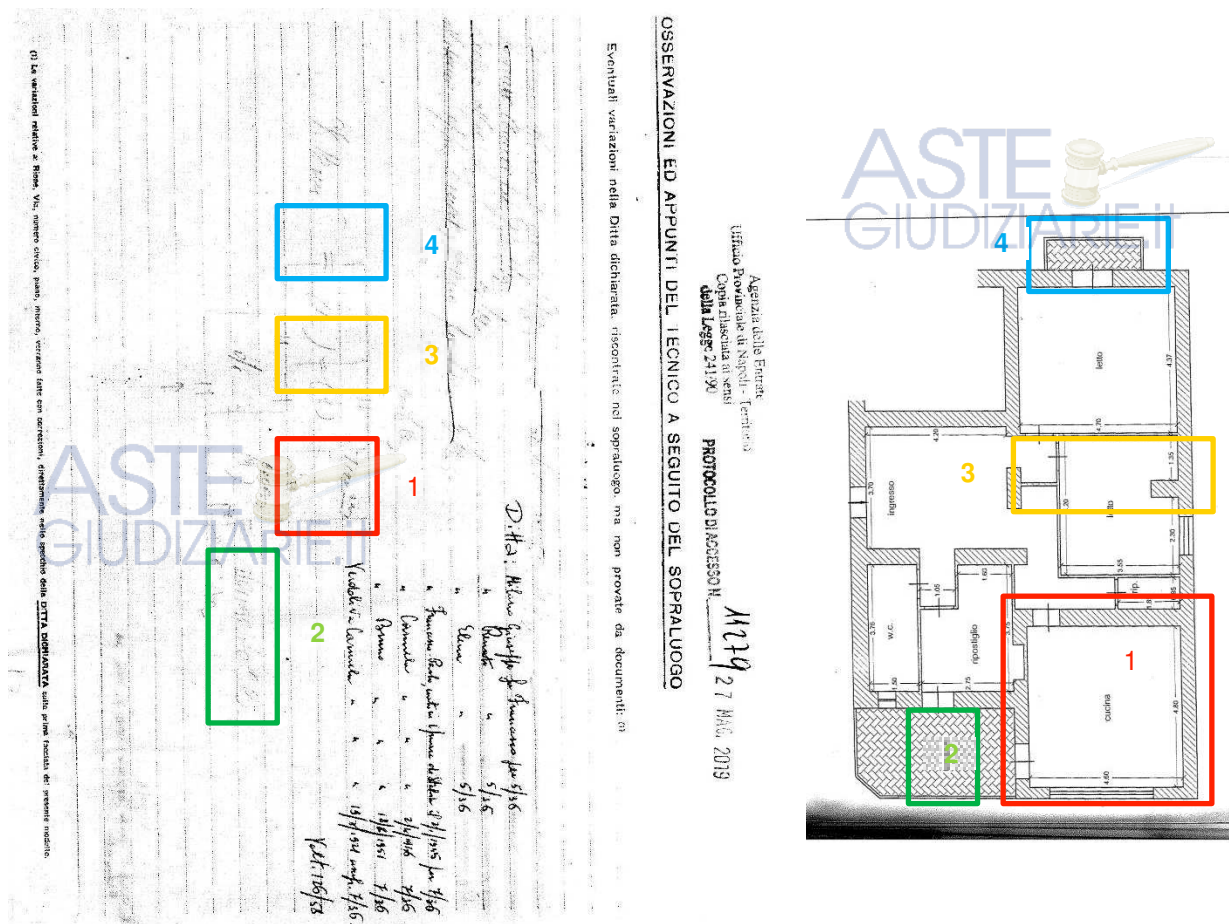
593 Stante tutto quanto rilevato ed esaminato, in considerazione della dettagliata verifica
594 effettuata dell'U.T.C. (operata al fine di contestare le opere abusive oggetto di ordinanza di
595 demolizione) che ha certamente operato un attento confronto tra la legittimità edilizia e lo stato
596 dei luoghi, la preesistenza edilizia parrebbe essere riferibile alla consistenza ed allo stato
597 rappresentato nei grafici a supporto della prima istanza DIA del 13/06/2006. (Allegato 27),
598 considerato che le opere contestate nell'ordinanza appaiono quelle difformi al suddetto stato.

599 Lo scrivente, tuttavia, in considerazione di tutte le vicende sopra riportate, stante anche
600 l'assenza negli archivi catastali della planimetria d'impianto dell'immobile (ALLEGATO 28)
601 (necessaria per determinare con certezza la consistenza della preesistenza edilizia), al fine di
602 un maggior confronto ha effettuato richiesta di accesso agli atti all'Agenzia del Territorio per
603 visionare l'eventuale presenza del Mod. 1 e/o del Mod. 5 di impianto.

604 Infatti, sui richiamati modelli l'UTE - in fase di determinazione del classamento e verifica delle
605 planimetrie presentate - effettuava sopralluogo degli immobili annotando le effettive
606 consistenze e le eventuali difformità riscontrate e, in caso di assenza della planimetria, eseguiva
607 lo schizzo schematico dell'immobile sul retro del Mod. 5.

608 Nel caso in specie, sul retro del Mod. 5 - per il classamento redatto il 29/07/1948 - risulta uno
609 schizzo a vista che indica a grosse linee la consistenza dell'immobile, è opportuno però
610 evidenziare che, ai fini della determinazione della consistenza, nell'esecuzione di tali schizzi
611 veniva omessa l'indicazione di particolari architettonici, dovendosi in effetti esclusivamente
612 determinare il numero dei vani costituenti l'immobile, inoltre, trattandosi di documenti di remota
613 fattura ed eseguiti a mano ed a matita, la qualità del documento non appare delle migliori.

614 In ogni caso, il confronto tra le consistenze evidenzia quanto segue:



a sinistra lo schizzo riportato sul Mod. 5 del 29/07/1948, a destra lo stato dei luoghi indicato nella DIA del 13/06/2006

- 1) Chiusura di un preesistente terrazzo (attuale soggiorno, indicato quale cucina nella DIA) ;
- 2) Non risulta indicato il piccolo terrazzo prospiciente l'attuale cucina; tuttavia (per l'insufficiente rappresentazione grafica del Mod. 5) non è possibile stabilire con certezza se esso sia stato costruito in ampliamento al vano cucina o se esso risulti da un arretramento della tompagnatura del suddetto vano dal momento che sul richiamato modello, in riferimento al vano esaminato, appare indicata (quasi illeggibile) la verosimile annotazione "demolito".
- 3) Non risulta indicato il balcone prospiciente via Brin;
- 4) Tra le attuali camere da letto non sembra esserci continuità strutturale nella maglia delle murature evidenziata invece sul modello.

Come però ampiamente riferito, l'Ufficio Tecnico Comunale ha eseguito sopralluogo dell'immobile per il controllo della relativa DIA presentata, e si presume, quindi, che abbia operato gli opportuni controlli circa la legittimità e la preesistenza edilizia dichiarata nella DIA del 2006, sulla scorta della quale ha poi emesso l'ordinanza di demolizione su indicata nella quale non appaiono, invece, le ulteriori difformità pregresse rilevate dal sottoscritto.

Pertanto lo scrivente, ai fini della presente - considerato che il preposto Ufficio Tecnico nulla ha eccepito riguardo le richiamate difformità - per il confronto tra la preesistenza edilizia e lo stato dei luoghi attuali, considererà quale base di comparazione lo stato dei luoghi indicato nella DIA del 2006 nonché il conseguente verbale di sopralluogo dello stesso U.T.C. con le relative opere contestate.

In ogni caso, attesa la complessità delle vicende, delle quali non può non tenersi conto, in fase di valutazione finale dell'immobile, si opererà una maggiore decurtazione, così come contemplata dall'art. 568 c.p.c. - nuova formulazione - derivante dai rischi per l'assenza di garanzie postume o per la presenza di vizi occulti.

STATO DEI LUOGHI

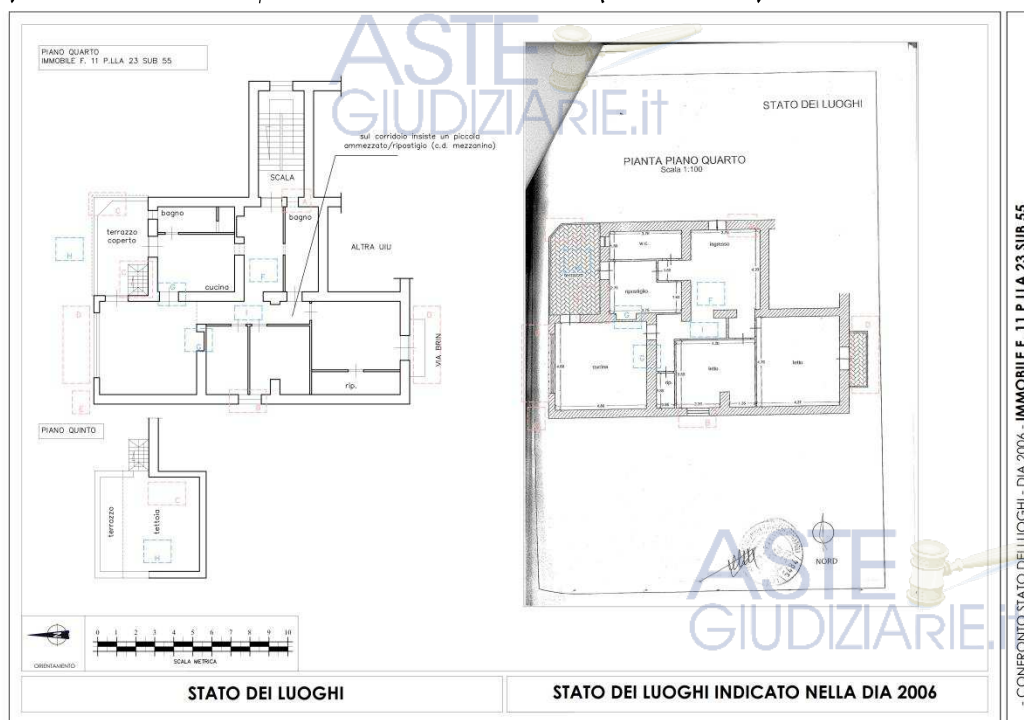
Analizzata tutta la predetta documentazione e confrontata con lo stato dei luoghi attuale si evidenziano le seguenti difformità: (ALLEGATO 34)

OPERE OGGETTO DI ORDINANZA DI DEMOLIZIONE

- a) Sulla parete del nuovo vano w.c. con affaccio sulla rampa scale del fabbricato condominiale è stata effettuata una bucatura a lume ingrediente con misure di cm. 0,85x0,80 ed un'altezza dal piano di calpestio di mt. 2,10; detta apertura risulta completa di infisso e grata in ferro;
- b) Da un unico vano finestra, con affaccio sul fronte laterale dell'edificio, sono state ricavate n.2 aperture a finestre, ciascuna con misure di mt. 0,50x1,65 e complete di infissi;
- c) Sul terrazzo antistante le camere soggiorno e cucina, prospiciente via Duilio, è stato realizzato sia un barbecue in muratura con sovrastante canna fumaria in lega di ferro che una scala in ferro di collegamento con il lastrico solare di copertura. Detto lastrico, con misure di mt. 5,10x4,70, risulta pavimentato, completo di parapetto in muratura con soprastanti soglie di marmo, balaustra per due lati e punti luce;
- d) Sulla vetrata del vano soggiorno e sul balcone lato via Brin sono state realizzate pensiline in ferro e plexiglass con misure mt. 3,00x0,80 e 3,10x1,10;
- e) Si evidenzia infine che lungo la parete esterna del vano soggiorno ove è stato realizzato un camino è stata effettuata l'installazione di una canna fumaria in lega, di lunghezza mt. 3,00 circa, che si eleva al di sopra della terrazza di copertura summenzionata.

OPERE ULTERIORI RILEVATE RISPETTO ALL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI

- f) Variazione degli spazi interni;
- g) Aperture e spostamento di alcuni vani di passaggio;
- h) Apposizione di tettoie a copertura dei terrazzi al quarto e quinto piano lato nord;
- i) Realizzazione di un piccolo ammezzato sul corridoio (c.d. mezzanino).



a sinistra la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, a destra il grafico di cui alla DIA 2006 con evidenziazione delle difformità

Atteso tutto quanto sopra riportato, si espone quanto segue:

- 667 ✓ in merito alla suscettibilità di condono edilizio a cura e su istanza dell'aggiudicatario,
668 per tali difformità riscontrate lo scrivente non ritiene che ne sussistano le condizioni in
669 quanto le ragioni di credito "per cui si interviene o procede" non risultano essere "di
670 data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono", infatti sia
671 la data di nascita della sofferenza, sia quella dell'origine del credito sono successive a
672 quanto richiesto;
- 673 ✓ in merito alla sanabilità a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 d.P.R.
674 380/01, o strumento equivalente, attesa la presenza di una ordinanza di demolizione
675 riferibile alla quasi totalità delle difformità riscontrate, va certamente innanzitutto
676 ripristinato lo stato ante, mentre parrebbe sanabile la sola variazione degli spazi
677 interni.
- 678 ✓ Infine, per l'immobile non risulta rilasciato/conseguito il certificato di
679 agibilità/abitabilità, pertanto l'eventuale acquirente/assegnatario, resterà onerato dal
680 conseguire la suddetta certificazione ai sensi del DPR 380/01, in ogni caso l'assenza
681 del suddetto certificato non impedisce i trasferimenti di proprietà; comunque, fatto
682 salvo il ripristino dello stato ante nonché eventuali circostanze non desumibili al momento
683 ed a prescindere da eventuali valutazioni dell'Ente preposto al rilascio, non appaiono
684 elementi ostativi al rilascio.

685 In conseguenza di tutto quanto sopra indicato, di seguito si stimano i costi e gli oneri occorrenti
686 per la sistemazione di tutte le indicate difformità:

SCIA PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	
Oneri tecnici	€ 1.200,00
Sanzioni art. 33, eventuale danno ambientale, diritti per presentazione SCIA	€ 2.000,00
Opere di ripristino	€ 10.000,00
CILA O STRUMENTO EQUIVALENTE PER SANATORIA VARIAZ. INTERNE	
Oneri tecnici	€ 1.200,00
Sanzioni e diritti	€ 1.500,00
Autorizzazione sismica spostamento vani di passaggio (piattabande, ecc.)	€ 3.000,00
Variazione catastale	€ 500,00
Conseguimento certificato di agibilità	€ 2.000,00
TOTALE	€ 21.400,00

687 In riferimento al suddetto computo, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, in relazione alle
688 eventuali sanzioni, ai diritti di segreteria, ecc., allo stato non è possibile determinarne con
689 esattezza l'entità in quanto dipendenti dalla determinazione che gli Enti interessati riterranno, al
690 momento del rilascio, opportuno adottare; così come le opere di ripristino (da valutare
691 effettivamente in fase consuntiva) di tali incertezze si terrà conto in fase di valutazione finale
692 del bene (cfr. capitolo 19.2 – detrazioni-).

693

QUESITO N.12 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 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).

RISPOSTA/E AL QUESITO N.12

Per l'immobile non è stato possibile accertare la presenza dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Tale atto, obbligatorio per i trasferimenti a titolo di compravendita introdotto con il DL 63/2013 che modificava il dlgs 192/2005, non risulta necessario in caso di vendita per esecuzione forzata, come ribadito dallo studio n. 263-2014/C "vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al dlgs 192/05 di cui al DL 63/2013, convertito con L. 90/2013 e di cui al DL 145/2013 convertito in L. 9/2014)" redatto dal Consiglio Nazionale del Notariato.

QUESITO N.13 - ALIENABILITA' DEL BENE IN UNO O PIU' LOTTI

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;

RISPOSTA/E AL QUESITO N.13

Come riferito il bene oggetto della presente è costituito da un unico appartamento, esaminata la configurazione e la conformazione dello stesso nonché la titolarità edilizia, lo scrivente non ritiene possibile la formazione di due lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.14 - DIVISIBILITA' DEL BENE –

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;

RISPOSTA/E AL QUESITO N.14

L'immobile è pignorato per l'intera proprietà all'esecutata [REDACTED] attesa la configurazione e la conformazione dello stesso, lo scrivente non ritiene possibile la formazione di due lotti.

QUESITO N.15 - DETENZIONE DEL BENE –

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

QUESITO N.16 - OCCUPAZIONE DEL BENE -

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

RISPOSTA/E AI QUESITI N.15 E 16

L'esecutata Sig.ra [REDACTED] in fase di accesso, ha dichiarato che l'immobile è occupato dalla medesima unitamente ai propri familiari che ivi dimorano (cfr. certificato di residenza ALLEGATO 17).

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione afferenti gli immobili pignorati hanno evidenziato che a nome della Sig.ra Barbato Annamaria, nella qualità di locatore e o dante causa, non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o di comodato riferibile agli immobili in parola. (ALLEGATO 29)

QUESITO N.17 - EVENTUALI VINCOLI GRAVANTI SUL BENE –

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.

RISPOSTA/E AL QUESITO N.17

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici Comunali, dall'esamina delle ispezioni ipotecarie e dalle ricerche effettuate in merito ai vincoli dipendenti dalla Soprintendenza (Allegato 30), non si rileva l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezioni di quelli gravanti sull'intero territorio cittadino (già elencati al capitolo 10) che rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 parte terza, che, inoltre, non risulta emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 parte seconda.

In merito all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali, si riferisce che l'esecutata in fase di accesso ha dichiarato che per l'intera palazzina non sussiste condominio e le poche spese condominiali sono divise bonariamente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.18 - EVENTUALI DOMANDE/PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI, CENSI/LIVELLI/USI CIVICI GRAVANTI SUL BENE

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 precedente. 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;

RISPOSTA/E AL QUESITO N.18

Dalle visure ipotecarie effettuate non è stata riscontrata, per gli immobili in pignoramento, l'esistenza di domande giudiziali, diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche. Le ispezioni catastali storiche inoltre non hanno evidenziato la presenza di livelli.

In merito agli usi civici, lo scrivente ha prodotto apposita istanza per la relativa certificazione presso il competente Ufficio della Regione Campania. Dalla relativa certificazione si evince l'assenza di usi civici nel territorio di pertinenza (**ALLEGATO 31**).



QUESITO N.19 - STIMA DEI BENI PIGNORATI -

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.

RISPOSTA/E AL QUESITO N.19

19.1 INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Nel presente capitolo si procede alla determinazione del valore di mercato e del prezzo base d'asta.

Uno dei principi d'estimo è quello di individuare lo scopo della stima; anche gli Standard di Valutazione Italiani definiscono il "principio dello scopo": *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"* che, in questo caso appare duplice.

E' chiaro, infatti, che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, intercorrendo differenti rapporti tra fatti, cose e soggetti implicati nelle due distinte stime; il valore di libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando sostanzialmente la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con l'ipotetico acquirente che in piena conoscenza del bene può serenamente compararlo con le proprie esigenze e può contrattare tempi modi e prezzo definitivo. Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo e suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla eventuale contesa tra i partecipanti i quali, al momento della partecipazione non conoscono il prezzo definitivo dell'immobile, devono in tempi brevi versare il prezzo di aggiudicazione, verranno in possesso del bene dopo un tempo più o meno lungo dal pagamento e, difficilmente, hanno possibilità di usufruire di un mutuo per finanziare l'acquisto necessitando della disposizione dell'intera somma necessaria in tempi relativamente brevi.

In definitiva il valore di mercato e quello di vendita forzata sono due concetti diversi e conducono a diversi risultati; fatta questa precisazione per chiarire lo scopo della stima ed il modello di valutazione che il quesito richiede, si procede ad operare con le modalità indicate nei seguenti paragrafi:

- a) determinazione del valore di mercato per immobile libero;
- b) determinazione del prezzo a base d'asta.

19.2 a) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per lo scopo necessario alla presente valutazione, come detto formulazione del valore di mercato, gli IVS indicano tre procedimenti di stima: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi, applicabili in funzione della tipologia immobiliare oggetto di stima e dei dati desumibili dal mercato; infatti il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. Pertanto, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato che riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili dati di confronto (compravendite e/o ampie offerte di vendite) ed i prezzi sono influenzati dalla caratteristiche (qualitative e quantitative).

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo di confronto è il **Market Comparision Approach (MCA)** che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni o offerte; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale **il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.**

L'applicazione del MCA prevede "aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Il valutatore seleziona una o più unità di confronto (**COMPARABILI**) nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (**SUBJET**).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile il perito deve determinare gli aggiustamenti necessari basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo

marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

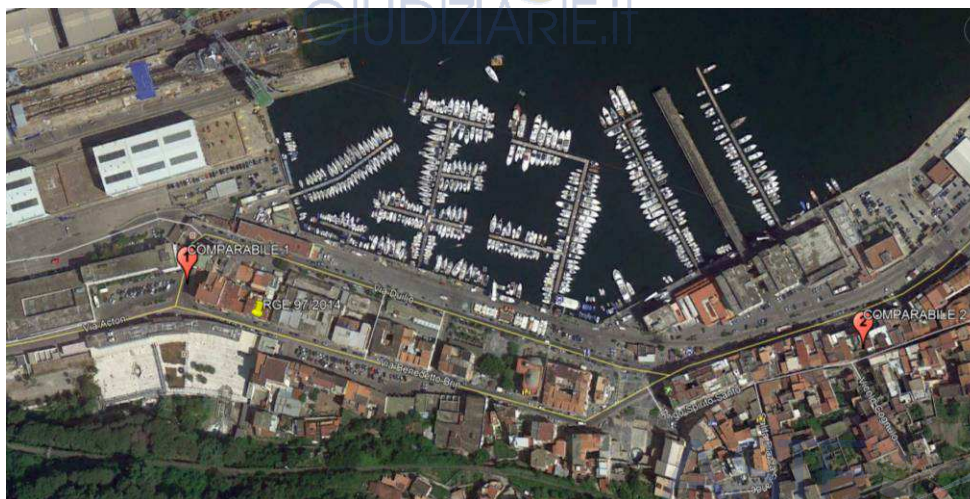
Le principali fasi di cui si compone il MCA sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione dalla tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Data l'assenza di beni comparabili recentemente compravenduti in zona lo scrivente ha ritenuto attendibile utilizzare due proposte in vendita di immobili simili (c.d. ASKING PRICE), considerando adeguatamente le possibili variazioni di valore finale per effetto della trattativa di compravendita (-5%).

19.2.1 OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE - VALORE DI MERCATO

L'immobile in esame (SUBJET) ed i comparabili rilevati appartengono al medesimo segmento di mercato. Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono sono le caratteristiche superficiali, il numero dei servizi igienici, il livello di piano e manutenzione.



Inquadramento del sujet e dei comparabili.

Comparabile 1: annuncio di vendita su immobiliare.it riferimento n. 40222158 - 09/11/2019
Agenzia Affiliato Tecnorete T. Rete1 S.a.s. di C.mmare di Stabia (Allegato 32)

Comparabile 2: annuncio di vendita su immobiliare.it riferimento n. 21989417 - 09/11/2019
Agenzia Affiliato Tecnorete T. Rete1 S.a.s. di C.mmare di Stabia (Allegato 33)

879 19.2.2 Tabelle MCA

TABELLA 1 - DATI					
ZARZTOSTICA/FRZCE		INIZIATA		INVOLE	
-INI-		1/1			10/11
-INIZI			6 12.10.03	6 15.04.11	
Esente da Asseg. Prez.		5	5%	5%	100%
19/11/11 (14/11)			10/15.00.01	10/12/11	
J01A		mc	L	L	U
ELP PRAPALC		mc	E-00	00.03	45.00
ELP RALCINE		mc	00.01	00.01	1.01
ELP PALC/ELP		mc	00.03	10.03	0.03
ELP GANTNA		mc	00.03	10.03	0.03
		mc			
		mc			
		mc			
		mc			
		mc			
CONVEGSION		-3	1	1	2
M143A1 W.V.		-3	1	1	1
MFCODE EQ		-3	C	C	1
		-3			
TAT TIVANI JARIN		10/11	1	7	5
ELP SECOPAT		10/11			
VIELDCTPANE		-12	3	1	4
MELIA DELLE SUPERIOR		S. 2011 e 2012			

CASH/INVENTORY/DEBTORS			
A	Inventory	1	
	Debtors	2	
	Bank	3	
	Capital	4	
	Equity	5	
TOTAL		6	7
B	Depreciation		
	Equip. 100	1	
	Equip. 2	2	
	Equip. 3	3	
	Equip. 4	4	
TOTAL DEPR		5	7
C	Notes Payable		
	100	1	1,000.00
	101	2	
	102	3	
	103	4	
TOTAL		5	750.00
D	Payables		
	100	1	1,000.00
	101	2	
	102	3	
	103	4	
TOTAL		5	1,000.00
E	Prepaid		
	100	1	1,000.00
	101	2	
	102	3	
	103	4	
TOTAL		5	1,000.00
F	Accruals		
	100	1	1,000.00
	101	2	
	102	3	
	103	4	
TOTAL		5	1,000.00
TOTAL			
Inventory + Equip. + Depreciation		6	2,750.00
Debtors + Notes Payable + Payables + Prepaid + Accruals		7	2,750.00
TOTAL		8	

TABELLA 2 - CALCOLO DEI COSTI DEI VARIABILI PREZZO DI MERCATO						
PERIODO	Q/P	Q/P	P/VALORE		Q/P	
	1982	1983	1982	1983	1982	1983
255 - 254/250	100	100	100	100	100	100
254 - 253/250	100	100	100	100	100	100
253 - 252/250	100	100	100	100	100	100
252 - 251/250	100	100	100	100	100	100
251 - 250/250	100	100	100	100	100	100
250 - 249/250	100	100	100	100	100	100
249 - 248/250	100	100	100	100	100	100
248 - 247/250	100	100	100	100	100	100
247 - 246/250	100	100	100	100	100	100
246 - 245/250	100	100	100	100	100	100
245 - 244/250	100	100	100	100	100	100
244 - 243/250	100	100	100	100	100	100
243 - 242/250	100	100	100	100	100	100
242 - 241/250	100	100	100	100	100	100
241 - 240/250	100	100	100	100	100	100
240 - 239/250	100	100	100	100	100	100
239 - 238/250	100	100	100	100	100	100
238 - 237/250	100	100	100	100	100	100
237 - 236/250	100	100	100	100	100	100
236 - 235/250	100	100	100	100	100	100
235 - 234/250	100	100	100	100	100	100
234 - 233/250	100	100	100	100	100	100
233 - 232/250	100	100	100	100	100	100
232 - 231/250	100	100	100	100	100	100
231 - 230/250	100	100	100	100	100	100
230 - 229/250	100	100	100	100	100	100
229 - 228/250	100	100	100	100	100	100
228 - 227/250	100	100	100	100	100	100
227 - 226/250	100	100	100	100	100	100
226 - 225/250	100	100	100	100	100	100
225 - 224/250	100	100	100	100	100	100
224 - 223/250	100	100	100	100	100	100
223 - 222/250	100	100	100	100	100	100
222 - 221/250	100	100	100	100	100	100
221 - 220/250	100	100	100	100	100	100
220 - 219/250	100	100	100	100	100	100
219 - 218/250	100	100	100	100	100	100
218 - 217/250	100	100	100	100	100	100
217 - 216/250	100	100	100	100	100	100
216 - 215/250	100	100	100	100	100	100
215 - 214/250	100	100	100	100	100	100
214 - 213/250	100	100	100	100	100	100
213 - 212/250	100	100	100	100	100	100
212 - 211/250	100	100	100	100	100	100
211 - 210/250	100	100	100	100	100	100
210 - 209/250	100	100	100	100	100	100
209 - 208/250	100	100	100	100	100	100
208 - 207/250	100	100	100	100	100	100
207 - 206/250	100	100	100	100	100	100
206 - 205/250	100	100	100	100	100	100
205 - 204/250	100	100	100	100	100	100
204 - 203/250	100	100	100	100	100	100
203 - 202/250	100	100	100	100	100	100
202 - 201/250	100	100	100	100	100	100
201 - 200/250	100	100	100	100	100	100
200 - 199/250	100	100	100	100	100	100
199 - 198/250	100	100	100	100	100	100
198 - 197/250	100	100	100	100	100	100
197 - 196/250	100	100	100	100	100	100
196 - 195/250	100	100	100	100	100	100
195 - 194/250	100	100	100	100	100	100
194 - 193/250	100	100	100	100	100	100
193 - 192/250	100	100	100	100	100	100
192 - 191/250	100	100	100	100	100	100
191 - 190/250	100	100	100	100	100	100
190 - 189/250	100	100	100	100	100	100
189 - 188/250	100	100	100	100	100	100
188 - 187/250	100	100	100	100	100	100
187 - 186/250	100	100	100	100	100	100
186 - 185/250	100	100	100	100	100	100
185 - 184/250	100	100	100	100	100	100
184 - 183/250	100	100	100	100	100	100
183 - 182/250	100	100	100	100	100	100
182 - 181/250	100	100	100	100	100	100
181 - 180/250	100	100	100	100	100	100
180 - 179/250	100	100	100	100	100	100
179 - 178/250	100	100	100	100	100	100
178 - 177/250	100	100	100	100	100	100
177 - 176/250	100	100	100	100	100	100
176 - 175/250	100	100	100	100	100	100
175 - 174/250	100	100	100	100	100	100
174 - 173/250	100	100	100	100	100	100
173 - 172/250	100	100	100	100	100	100
172 - 171/250	100	100	100	100	100	100
171 - 170/250	100	100	100	100	100	100
170 - 169/250	100	100	100	100	100	100
169 - 168/250	100	100	100	100	100	100
168 - 167/250	100	100	100	100	100	100
167 - 166/250	100	100	100	100	100	100
166 - 165/250	100	100	100	100	100	100
165 - 164/250	100	100	100	100	100	100
164 - 163/250	100	100	100	100	100	100
163 - 162/250	100	100	100	100	100	100
162 - 161/250	100	100	100	100	100	100
161 - 160/250	100	100	100	100	100	100
160 - 159/250	100	100	100	100	100	100
159 - 158/250	100	100	100	100	100	100
158 - 157/250	100	100	100	100	100	100
157 - 156/250	100	100	100	100	100	100
156 - 155/250	100	100	100	100	100	100
155 - 154/250	100	100	100	100	100	100
154 - 153/250	100	100	100	100	100	100
153 - 152/250	100	100	100	100	100	100
152 - 151/250	100	100	100	100	100	100
151 - 150/250	100	100	100	100	100	100
150 - 149/250	100	100	100	100	100	100
149 - 148/250	100	100	100	100	100	100
148 - 147/250	100	100	100	100	100	100
147 - 146/250	100	100	100	100	100	100
146 - 145/250	100	100	100	100	100	100
145 - 144/250	100	100	100	100	100	100
144 - 143/250	100	100	100	100	100	100
143 - 142/250	100	100	100	100	100	100
142 - 141/250	100	100	100	100	100	100
141 - 140/250	100	100	100	100	100	100
140 - 139/250	100	100	100	100	100	100
139 - 138/250	100	100	100	100	100	100
138 - 137/250	100	100	100	100	100	100
137 - 136/250	100	100	100	100	100	100
136 - 135/250	100	100	100	100	100	100
135 - 134/250	100	100	100	100	100	100
134 - 133/250	100	100	100	100	100	100
133 - 132/250	100	100	100	100	100	100
132 - 131/250	100	100	100	100	100	100
131 - 130/250	100	100	100	100	100	100
130 - 129/250	100	100	100	100	100	100
129 - 128/250	100	100	100	100	100	100
128 - 127/250	100	100	100	100	100	100
127 - 126/250	100	100	100	100	100	100
126 - 125/250	100	100	100	100	100	100
125 - 124/250	100	100	100	100	100	100
124 - 123/250	100	100	100	100	100	100
123 - 122/250	100	100	100	100	100	100
122 - 121/250	100	100	100	100	100	100
121 - 120/250	100	100	100	100	100	100
120 - 119/250	100	100	100	100	100	100
119 - 118/250	100	100	100	100	100	100
118 - 117/250	100	100	100	100	100	100
117 - 116/250	100	100	100	100	100	100
116 - 115/250	100	100	100	100	100	100
115 - 114/250	100	100	100	100	100	100
114 - 113/250	100	100	100	100	100	100
113 - 112/250	100	100	100	100	100	100
112 - 111/250	100	100	100	100	100	100
111 - 110/250	100	100	100	100	100	100
110 - 109/250	100	100	100	100	100	100
109 - 108/250	100	100	100	100	100	100
108 - 107/250	100	100	100	100	100	100
107 - 106/250	100	100	100	100	100	100
106 - 105/250	100	100	100	100	100	100
105 - 104/250	100	100	100	100	100	100
104 - 103/250	100	100	100	100	100	100
103 - 102/250	100	100	100	100	100	100
102 - 101/250	100	100	100	100	100	100
101 - 100/250	100	100	100	100	100	100
100 - 99/250	100	100	100	100	100	100
99 - 98/250	100	100	100	100	100	100
98 - 97/250	100	100	100	100	100	100
97 - 96/250	100	100	100	100	100	100
96 - 95/250	100	100	100	100	100	100
95 - 94/250	100	100	100	100	100	100
94 - 93/250	100	100	100	100	100	100
93 - 92/250	100	100	100	100	100	100
92 - 91/250	100	100	100	100	100	100
91 - 90/250	100	100	100	100	100	100
90 - 89/250	100	100	100	100	100	100
89 - 88/250	100	100	100	100	100	100
88 - 87/250	100	100	100	100	100	100
87 - 86/250	100	100	100	100	100	100
86 - 85/250	100	100	100	100	100	100
85 - 84/250	100	100	100	100	100	100
84 - 83/250	100	100	100	100	100	100
83 - 82/250	100	100	100	100	100	100
82 - 81/250	100	100	100	100	100	100
81 - 80/250	100	100	100	100	100	100
80 - 79/250	100	100	100	100	100	100
79 - 78/250	100	100	100	100	100	100
78 - 77/250	100	100	100	100	100	100

Percentage of respondents	36%
---------------------------	-----

TABLE 3 - (RIZZI MARINE)				
DATE (MM/DD/YYYY)	TIME	WAVE	WAVE PERIOD	WAVE DIRECTION
01/11/2017	12:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	12:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	13:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	13:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	14:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	14:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	15:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	15:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	16:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	16:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	17:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	17:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	18:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	18:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	19:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	19:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	20:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	20:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	21:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	21:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	22:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	22:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	23:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	23:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	00:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	00:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	01:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	01:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	02:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	02:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	03:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	03:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	04:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	04:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	05:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	05:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	06:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	06:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	07:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	07:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	08:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	08:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	09:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	09:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	10:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	10:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	11:00	1.5	1.0	120
01/11/2017	11:30	1.5	1.0	120
01/11/2017	12:00	1.5	1.0	120

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۵/۰۵	موضوع: ...	مدرس: ...	مدرس: ...	مدرس: ...	مدرس: ...	مدرس: ...
-------------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

[illegible]

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <5%
divergenze percentuale assoluta (d%) A-B	4,34

VALORE DI MERCATO CON IL MCA

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO				
L'attribuzione del peso da attribuire a ciascun componente				
cont. in % della		1/7		
cont. della		1/7		
VALORE ATTESO DEL SUBJECT			€	294.300,00
espr. in cifre tonde			€	294.000,00

880 Per cui il valore di mercato dell'immobile staggito è il seguente:

VALORE DI MERCATO: € 294.000,00

19.2.3 DETRAZIONI

Al valore di mercato di cui sopra, come indicato nel corso della presente, vanno applicati gli opportuni aggiustamenti in ragione degli oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere al fine di soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico/edilizio, catastale, certificazioni impianti, ecc.; nel dettaglio:

- Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico/termico con verifica: € 1.000,00;
- Cancellazione della trascrizione del pignoramento: € 800,00;
- Regolarizzazione urbanistica/catastale : € 21.400,00;

Per un totale da detrarre di € 23.200,00.

E' opportuno nuovamente precisare che, in riferimento ai costi necessari per il conseguimento del certificato di agibilità/abitabilità, nonché della successiva definizione di eventuali diritti di segreteria, sanzioni, oneri, ecc., derivanti dall'istanza di ripristino dello stato dei luoghi, allo stato non è possibile determinarne con certezza l'entità in quanto dipendenti dalla determinazione che gli Enti interessati riterranno, al momento del rilascio, opportuno adottare.

In conclusione, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha potuto osservare e rilevare, anche eventualmente non riportato in perizia, e considerata altresì la mancanza di garanzie da inefficienze o qualità delle parti costituenti la cosa trasferita, atteso che la stima tiene conto delle effettive condizioni dei luoghi al momento dei rilievi, per i quali si è tenuto conto della destinazione abitativa che caratterizza l'immobile, valutata la particolarità del contesto ubicativo nonché della particolare situazione urbanistica allo scrivente appare congruo e ragionevole applicare una ulteriore decurtazione del 20% così come contemplata dall'art. 568 c.p.c. nuova formulazione, derivante dai rischi per l'assenza di garanzie postume o per la presenza di vizi occulti.

L'esperto stimatore, per tutto quanto sopra indicato, ribadisce nuovamente che è fatto salvo il potere autoritativo finale degli Enti e degli organi preposti ad ogni ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto del bene in oggetto e le eventuali variazioni degli importi indicati che dovessero essere liquidati dai suddetti organi.

19.2.4 (valore di mercato in condizioni di vendita forzata)

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al

913 momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato,
914 rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

915 Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata),
916 sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- 917 • Minor attività di marketing e pubblicità dell'immobile;
- 918 • Possibile difficoltà nel reperire finanziamenti in tempi relativamente brevi che
919 intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle
920 offerte;
- 921 • Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame
922 e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- 923 • Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi
924 cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- 925 • Normale – lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la
926 data di alienazione del bene;
- 927 • Normale – lungo periodo che intercorre tra la data di aggiudicazione e il decreto di
928 trasferimento;
- 929 • Normale- lungo periodo che intercorre tra la data del decreto di trasferimento e la
930 disponibilità dell'immobile;
- 931 • Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- 932 • Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure
933 giudiziarie;
- 934 • Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al
935 deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il
936 periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- 937 • Necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed
938 il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della
939 turbativa d'asta;

940 Per tali considerazioni si ritiene che un abbattimento in percentuale possa essere adeguato
941 alla stima in esame. Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei
942 geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base
943 d'asta rispetto al valore di mercato, sulla spinta anche della modifica dell'art. 568 comma II
944 C.p.c.. Detti studi si orientano in due direzioni: un metodo finanziario, che vada ad
945 attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto
946 ad un acquirente normale, e un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di
947 aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con una analisi di
948 regressione multipla basata su un campione standard significativo.

949 In tale ottica, considerando una ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di
950 aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di
951 trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere

un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene,
si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Allo stato i suddetti studi, per le più volte richiamate considerazioni, **indicano un
abbattimento percentuale del 3%**

19.3 b) DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Stante tutto quanto sopra indicato, deriva che il **prezzo a base d'asta, comprensivo anche
delle detrazioni di cui al precedente punto 19.2.3 e 19.2.4 è pari a:**

Prezzo del valore dell'immobile in libero mercato	€ 294.000,00
Detrazione certificazioni e regolarizzazione urbanistico-catastale	€ 23.200,00
Detrazione art. 568 c.p.c. nuova formulazione (rischi per l'assenza di garanzie postume o per la presenza di vizi occulti) - 20%-	€ 58.800,00
Detrazione per la vendita forzata- 3% -	€ 8.820,00
Totale	€ 203.180,00

In cifra tonda € 203.000,00 (diconsi euro duecentotremila/00)

19.4 CONCLUSIONI

**Il prezzo a base d'asta del bene pignorato di cui al LOTTO UNICO è stato determinato in:
€ 203.000,00 (diconsi euro duecentotremila/00)**

QUESITO N.20 - EVENTUALE INADEGUATEZZA CONTRATTO DI LOCAZIONE –

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.

RISPOSTA/E AL QUESITO N.20

L'immobile è occupato dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare.

CONCLUSIONI

Lo scrivente CTU, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto con coscienza ed obiettività e ringraziandola per la fiducia concessa, consegna alla S.V. Ill.ma la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio restando a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Torre del Greco, li 12/11/2019

Il Perito
(Geom. Biagio Mennella)