



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 92/2009

AVVIATA DA
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
CONTRO



PERIZIA DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione
Dott. Anna Maria Diana



Castellammare di Stabia 18/03/2017



Il CTU
arch. Rosalba Criscuolo



CAP. 1 - PREMESSA.....	4
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI.....	5
CAP. 2 - QUESITO N. 1	7
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	7
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
2.3.- VERIFICA CATASTALE	12
2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA.....	13
2.5.- ATTO DI MATRIMONIO	14
CAP. 3 - QUESITO N. 2	15
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	15
3.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	18
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	19
CAP. 4 - QUESITO N. 3.....	22
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.....	22
4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA.....	23
CAP. 5 - QUESITO N. 4	25
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	25
CAP. 6 - QUESITO N. 5	26
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	26
CAP. 7 - QUESITO N. 6	27
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	27
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	28
CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8	28
CAP. 9- QUESITO N. 9	28
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	38
CAP. 10- QUESITO N. 10.....	30
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	30
CAP. 11- QUESITO N. 11	34

11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	34
<u>CAP. 12- QUESITO N. 12</u>	<u>35</u>
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	35
<u>CAP. 13- QUESITO N. 13.....</u>	<u>36</u>
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO	36
<u>CAP. 14- QUESITO N. 14.....</u>	<u>36</u>
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO	36
<u>CAP. 15- QUESITO N. 15.....</u>	<u>37</u>
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	37
<u>CAP. 16- QUESITO N. 16.....</u>	<u>38</u>
16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI	38
16.1.- USI CIVICI.....	38
<u>CAP. 17- QUESITO N. 17.....</u>	<u>40</u>
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	40
17.1.1.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA	42
17.1.2.- STIMA PER VALORI UNITARI.....	44
17.2.- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2009	46
<u>CAP. 18- QUESITO N. 18.....</u>	<u>47</u>
<u>RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE.....</u>	<u>48</u>
<u>CONGEDO ESPERTO</u>	<u>50</u>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 - PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Rosalba Criscuolo nata a Roma il 11/07/1973, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli sez. A con il n° d'ordine 9353, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in C/mare di Stabia (NA) alla Via G. Cosenza, 134

AVENDO RICEVUTO

in data 04/02/2016 (All. n. 1) nomina di Esperto Estimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Anna Maria Diana, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 92/2009 promosso da Promossa da Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. [REDACTED]

SI ATTENEVA

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

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all' Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

ASTE
GIUDIZIARIE

1.2. - OPERAZIONI PERITALI

ASTE
GIUDIZIARIE

La sottoscritta esperto in accordo con Avv. all'Avv. Pietro Paolo Palumbo, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al debitore la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 07/10/2016.

La sottoscritta unitamente all'Avv. Pietro Paolo Palumbo si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Torre Annunziata alla Via Costa n. 32 al fine di esperire le operazioni peritali.

Le operazioni di sopralluogo, sono iniziate in data 07/10/2016 alle ore 10.00.

In quella occasione, presso l'immobile pignorato, unitamente alla sottoscritta era presente il custode giudiziario, inoltre era presente la [REDACTED] in qualità di inquilina, nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo cospicui rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali verificando altresì lo stato di fatto.

Successivamente il CTU ha effettuato le dovute indagini presso :

- AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:

in data 22/02/2016 all'Ufficio del Catasto sono stati acquisiti lo stralcio del foglio di mappa attuale, le visure storiche degli immobili pignorati e le relative planimetrie catastali.

- CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

Nelle date del 18/11/2016 presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2° sono state effettuate ispezioni ipotecarie, tanto per immobile quanto per nominativo per verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. allegata agli atti; sono state inoltre acquisite le formalità di interesse

- ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NAPOLI:

In data 29/9/2016 è stata richiesta e in data 05/10/2016 è stata consegnata copia conforme dei titoli di provenienza .

- UFFICIO TECNICO Comune di Torre Annunziata:

con richiesta del 11/10/2016 è stata acquisita il giorno 10/11/2016, 24/11/2016, 15/12/2016 certificazione urbanistica di titoli autorizzativi oltre a Copia Stralcio

P.R.G. - Zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione ;

- UFFICIO ANAGRAFE Comune di Torre Annunziata

In data 07/11/2016 è stato acquisito il certificato storico di residenza di [REDACTED]

- UFFICIO STATO CIVILE Comune di Torre Annunziata:

Certificato di Stato Civile ;

- UFFICIO USI CIVICI Assessorato Regionale Campania:

Rilascio di certificazione con attestazione se l'immobile pignorato sia gravato da usi civici.

Esaminata la documentazione prodotta dal creditore precedente, la documentazione della Conservatoria dei RR.II., effettuate le visure catastali, i sopralluoghi, le ricognizioni, i rilievi metrici e fotografici degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, esperite le opportune indagini di mercato, il C.T.U. stendeva la seguente relazione di consulenza.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, 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'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

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

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

quota di proprietà pari al 100% dell'unità immobiliare sita nel Comune di Torre

Annunziata alla Via Costa n. 32, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune

Codice: L245,

- F. 6, p.lla 211, sub 11 , cat. A/5 , classe 3, cons. 2 , piano 1, rendita € 59,70;

in ditta:



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

Infatti il fascicolo procedurale è composto da :

- Nota di Trascrizione del 09/04/2009 **Verbale Di Pignoramento Immobili del 07/05/2009** al Registro generale n. 2300 Registro particolare n. 14920 Repertorio 371/2009 del 09/04/2009

Relazione notarile e successiva integrazione a firma del Notaio Dr. Luigi Mauro

del 26/03/2015

2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

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

- Ispezione n. T339682 del 22/02/2016 a nome di [REDACTED]
- Ispezione n. Ispezione n. T66014 del 04/03/2017 a nome di [REDACTED]
- Ispezione n. Ispezione n. T65739 del 04/03/2017 a nome di [REDACTED]
- Ispezione n. T271460 del 18/11/2016 per immobile Comune di Torre Annunziata (NA) Tipo catasto : Fabbricati **Foglio : 6 - Particella 211 – Sub. 11;** con relative Note Trascrizioni ed Iscrizioni per i beni oggetto di espropriazione, risulta quanto segue:
Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti: Note individuate: **8**

ASTE
GIUDIZIARIE

TRASCRIZIONE A FAVORE

ASTE
GIUDIZIARIE

1- Compravendita del 23/06/1930 –Registro generale n. 1481 Registro particolare n. 136, a firma del notaio Giulio Tamburrino registrato a Torre Annunziata il 13/07/1930 al n. 45 e Trascritto 26/06/1930 ai nn. 153759388.

A favore [REDACTED] per l'usufrutto

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1 In regime di separazione di beni

Contro Carotenuto [REDACTED] per la piena proprietà

"Caseggiato in Torre Annunziata al Vico aranci, composto di sotterraneo, di undici terranei e di tredici vani al piano primo, con i relativi accessori e comodi, il tutto confinate a mezzodì col Vico Aranci, a settentrione con Vico Gelso , ad oriente con beni di [REDACTED] ad occidente con beni di [REDACTED] [REDACTED] Riportato in catasto alla partita 4399.

2- Denuncia di Successione trascritta il 19/0/1962 ai nn. 38158/27131 **morte di Simeone Nicola il 19 febbraio 1962**

A favore [REDACTED]

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/4

Contro [REDACTED]

3- Denuncia di Successione trascritta il 21/03/1974 al n. 6 **morte di** [REDACTED]

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/4

Contro

4- Atto di Divisione del 22/01/1992 Repertorio n. 15753 Raccolta n.4007 firma del notaio Diego Ciro Vanacore registrato a Torre Annunziata il 10/02/1992 al n. 1012

Trascritto a Napoli 12/02/1992 a. Registro Particolare 7013 Registro Generale 8210

A favore

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1

Contro

5- Accettazione Tacita Di Eredità 12/02/1992 Registro generale n. 57640, Registro particolare n. 42822 Presentazione n. 27 del 23/09/2009, mortis

Successione testamentaria.

A favore

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/4

Contro Simeone Nicola nato il 07/03/1888 a Torre Annunziata (NA)

Accettazione tacita dell'eredità del signor

- *accettazione riveniente da atto di divisione per notar Diego Ciro Vanacore di torre annunziata in data 22 gennaio 1992, repertorio n. 15753, trascritto il 12 febbraio 1992 ai nn. 8210/7013 di formalità.*

ASTE
GIUDIZIARIE

ISCRIZIONE CONTRO

6 - Ipoteca Giudiziale del 28/09/2006 – Trascritta il 04/10/2006 al Registro

Particolare 27521 Registro Generale 72138.

Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 292.858,63

A favore **BANCA POPOLARE VESUVIANA S.C.** Sede San Giuseppe Vesuviano (NA)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro [REDACTED]

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

7 - Ipoteca Giudiziale del 11/10/2007 – Trascritta 24/10/2008 al Registro

Particolare 56996 Registro Generale 11380.

Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 41.407,63

A favore **BANCA DI CREDITO POPOLARE** Società Cooperativa per Azioni sede

Torre del Greco (NA)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro [REDACTED]

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE CONTRO

8 - Verbale Di Pignoramento Immobili del 07/05/2009 – Trascritto il 09/04/2009 al

Registro generale n. 2300 Registro particolare n. 14920

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 371/2009 del 09/04/2009

A favore **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** Sede Siena (SI)

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1

Contro [REDACTED]

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Dall'elenco Delle Formalità **NON RISULTA:**

1- La Trascrizione Di Accettazione [REDACTED] nata

il 14/08/1893 e deceduta il 26/09/1973

2- Registrazione della successione di [REDACTED]

2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dall'Atto di Provenienza acquisiti, si

conferma che, l'immobile in oggetto è identificato e censito al N.C.E.U. della provincia di Napoli nel Comune di Torre Annunziata alla Via Andrea Costa n. 32 piano, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: L245,

- F. 6, p.la 211, sub 11, cat. A5, classe 3, cons. 2, piano 1, rendita € 59,70;

in ditta [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate, della planimetria catastale e

della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, in data 01/02/2016 è possibile affermare che i **dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.**

2.4 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale Di Napoli si è effettuata ricerca dei titoli

ultraventennali regolarmente trascritti a partire dal **primo atto traslativo** trascritto

anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento.

Tale ricerca ha rilevato n. **3 Titolo di Provenienza** (All. n. 3).

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto al Sig.ra [REDACTED] in piena

proprietà in virtù di :

1- Compravendita del 23/06/1930 –Registro generale n. 1481 Registro particolare n. 136, a firma del notaio Giulio Tamburrino registrato a Torre Annunziata il 13/07/1930 al n. 45 e Trascritto 26/06/1930 ai nn. 153759388. Con il quale il Sig

[REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione di beni

“Caseggiato in Torre Annunziata al Vico Aranci, composto di sotterraneo, di undici terranei e di tredici vani al piano primo, con i relativi accessori e comodi, di

tutto confinate a mezzodì col Vico Aranci, a settentrione con Vico Gelso , ad oriente con beni di [REDACTED] ad occidente con beni di [REDACTED]

Riportato in catasto alla partita 4399.

2- Denuncia di Successione trascritta il 19/09/1962 ai nn. 38158/27131 morte di

[REDACTED]

A favore [REDACTED]

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/4

Contro S [REDACTED]

3- Denuncia di Successione trascritta il 21/03/1974 al n. 6 morte di [REDACTED]

[REDACTED]

A favore [REDACTED]

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/4

Contro [REDACTED]

4- Atto di Divisione del 22/01/1992 Repertorio n. 15753 Raccolta n.4007 firma del notaio Diego Ciro Vanacore registrato a Torre Annunziata il 10/02/1992 al n. 1012

Trascritto a Napoli 12/02/1992 al Registro Particolare 7013 Registro Generale 8210,

con il quale [REDACTED] che dichiara di essere vedova, viene attribuita la terza

quota, comprendente

"Il vano e cucina facente parte del fabbricato in Torre annunziata alla vico Aranci n. 32 (ora via Costa n. 32) sito al piano primo, avente accesso dall'ultima porta a sinistra del ballatoio pensile per chi sale le scale. Confinante a nord con ballatoio e beni di [REDACTED], sud con vico Aranci e ad ovest con beni e della stessa ditta. Riportato nel NCEU del Comune di Torre Annunziata al F. 6, mappale 211, sub 11, Vico aranci n. 32 , piano 1, cat. A/5 , classe 3, vani 2. "

Accettazione Tacita Di Eredità riveniente da atto di divisione per notar Diego Ciro

Vanacore di in data 22 gennaio 1992 trascritto il del 23/09/2009 per [REDACTED]

Non risulta tacita accettazione di eredità della Sig.ra [REDACTED] a nata il

2.5 ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

Presso gli uffici del Comune di Torre di Annunziata è stato richiesto:

- Certificato di Morte di [REDACTED] (All. n. 4)
- Certificato Sato Civile dal quale si rileva che: (All. n. 5)

[REDACTED] ha contratto matrimonio in data 11/04/1948 a Torre Annunziata con il [REDACTED] Registro degli atti di Matrimonio del 1948 n. 83 Parte 2° Sez. A. Non risultano annotazione a margine (All. n.)

Simeone Francesca nata Torre Annunziata ha contratto matrimonio in data

30/11/1958 a Torre Annunziata con [REDACTED] il

[REDACTED] Non risultano annotazione a margine.

CAP. 3 - QUESITO 2

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

3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di **Lotto Unico** costituita da un appartamento posto al P1 di un fabbricato per civili abitazioni ubicato nel Comune di Torre annunziata alla Via Andrea Costa n. 32



Vista dalla strada

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista dal ballatoio comune interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di un edificio storico ad uso abitativo edificato tra fine ottocento ed inizio novecento, costituente fabbrica di testa di uno degli isolati urbani caratterizzanti parte del tessuto storico, ai margini sud-orientali del territorio comunale. In particolare l'immobile è ubicato all'interno del centro storico, caratterizzato dalla scansione in insule regolari, frammentate al loro interno in più lotti edificati, intercalati nel sistema di vicoli e stradine che ne limitano la continuità fisica, restituendo il tipico tracciato urbano a scacchiera degli impianti greco-romani. La zona occupa un'area delimitata a nord dalla maggiore arteria di via Veneto ed a sud dal Corso V. Emanuele III, area a carattere residenziale dotata di servizi e ed attività commerciali servita dal trasporto pubblico su gomma e dalla linea della circumvesuviana. La zona risulta però penalizzata da condizioni socio-culturali dei residenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Macro localizzazione

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 4 Micro localizzazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato per civili abitazioni è stato edificato verso la fine del 1800 e risulta articolato su due livelli fuori terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'edificio presenta una struttura portante verticale in muratura, mentre quella orizzontale è costituita da solai realizzati con travetti prefabbricati e pignatte con sovrastante massetto in c.l.s. La copertura con copertura a volte in muratura.

I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro da cui aggettano terrazzini che prospetta sulla strada.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare mediocre.

L'edificio presenta le seguenti dotazioni condominiali:

- Impianto citofonico;
- Impianto illuminazione degli spazi comuni;
- Impianto idrico

3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Torre Annunziata alla Via Costa n. 32, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune

Codice: L245,

F. 6, p.lla 211, sub 11, cat. A/5, classe 3, cons. 2, piano 1, rendita € 59,70;

in ditta:

- [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000

Dalle visura storica risulta :

1- censita al NCEU con **impianto meccanografico del 30/06/1987**

2- variazione del 01/01/1992 **variazione del quadro tariffario**

3- variazione d'ufficio del 01/01/1994 n. 100000.1/1994 in atti dal 06/04/1994

rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75

4- **Variazione toponomastica** del 13/03/2003 n. 39355.1/2003 in atti dal 13/03/2003 (protocollo n. 303441) Variazione di toponomastica

5- **Variazione toponomastica** del 24/01/2005 n. 10720.1/2005 in atti dal 24/01/2005 (protocollo n. Na0054847) variazione di toponomastica

6- Variazione del 09/11/2015 - **Inserimento in visura dei dati di superficie.**

3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 3 – APPARTAMENTO P1

Descrizione: Appartamento posto al piano primo accessibile da scala esterna tramite con accesso dalla via Andrea Costa n. 32.



Ingresso



Cucina



Camera da letto



Bagno

Rilevo fotografico Appartamento

L'abitazione in analisi si compone di ingresso-cucina, un bagno, una camera da letto oltre un balcone con affaccio sulla strada.

L'immobile appare in un mediocre stato manutentivo.

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso dell'ispezione:

- l'altezza utile interna nella camera da letto è di 4,50 m., mentre nella cucina e nel bagno di 3,00 m.;

- il pavimento, ad esclusione del bagno, è uniforme in tutto l'appartamento ed è costituito di piastrelle in di ceramica di colore beige (con elementi di circa 30 x 30 cm). Quello del bagno, in ceramica monocottura di colore bianco (con elementi di circa 20 x 20 cm), fino ad un'altezza di circa 2,40 m.

Tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione.

- le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,00 m.

Anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione;

- la porta esterna è in ferro e vetro;

- gli infissi esterni sono a doppia battuta in legno con vetro ;

- le porte interne delle camere da letto e del bagno, sono a battente unico in legno e vetro.

- il bagno è dotato di lavabo completo di servizi igienici vaso, bidè e doccia, il boiler per produrre acqua calda sanitaria e di riscaldamento è posizionata nel bagno.

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico e citofonico, TV, ecc).L'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M.

37/2008 ex 46/90. Nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero **adeguare**

L'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000.

L'illuminazione nelle stanze avviene per mezzo di tradizionali lampadari, mentre per il corridoio tramite lampade a muro.

Attualmente l'appartamento risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED]

Dati catastali - F. 6, p.lla 211, sub 11, cat. A/5, classe 3, cons. 2, piano 1,
rendita € 59,70;

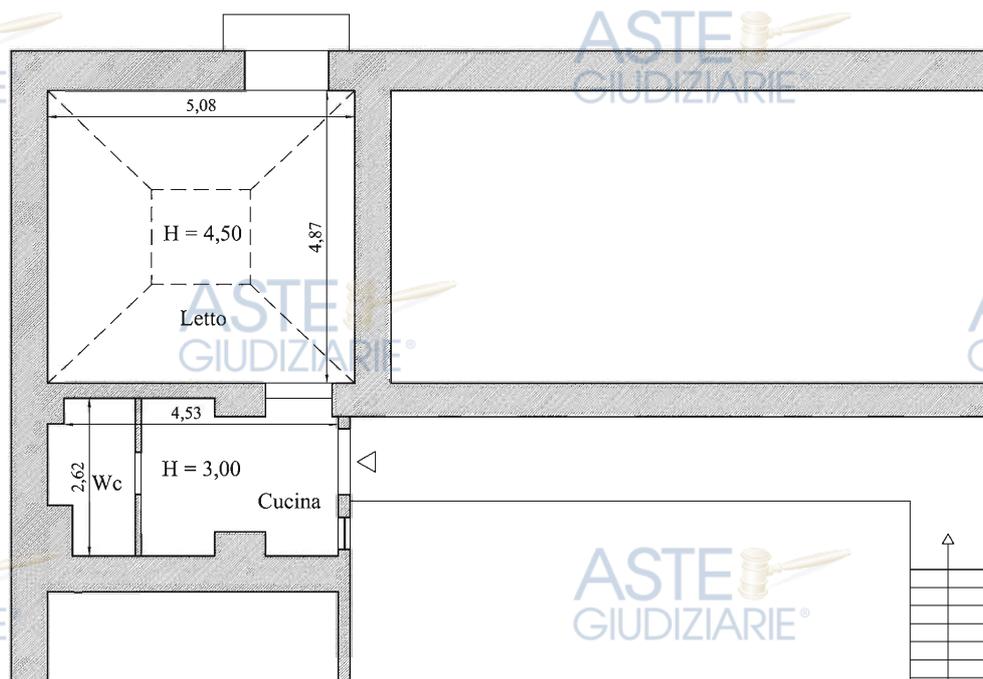
Confini - Nord, est ed ovest con altra u.i., sud con Via Costa

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

L'altezza interna utile è di 4,50 m.

- Letto : circa 24,70 mq.;
- Ingresso-cucina: circa 8,20 mq.;
- Bagno : circa 3,34 mq.;

Il tutto per una superficie interna netta pari a circa 36.24 mq., oltre a balcone di 1,30 mq.



Rilievo metrico

Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto 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)

4.1 - TITOLO DI PROPRIETA' - PROVENIENZA

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che i beni oggetto di espropriazione sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in piena proprietà, in virtù di (All. n. 3):

1- **Compravendita del 23/06/1930** –Registro generale n. 1481 Registro particolare

n. 136, a firma del notaio Giulio Tamburrino con il quale il Sig. [REDACTED]

per la piena proprietà vende a [REDACTED]

[REDACTED] per l'usufrutto in regime di separazione di beni "Caseggiato in Torre

Annunziata al Vico Aranci, composto di sotterraneo, di undici terranei e di tredici

vani al piano primo, con i relativi accessori e comodi, il tutto confinate a mezzodi col

Vico Aranci, a settentrione con Vico Gelso, ad oriente con beni di [REDACTED]

[REDACTED] ad occidente con beni di [REDACTED]. Riportato in catasto alla

[REDACTED] partita 4399.

2- Denuncia di Successione trascritta il 19/09/1962 ai nn. 38158/27131 morte di [REDACTED] a favore degli eredi [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà Per la quota di 1/4

3- Denuncia di Successione trascritta il 21/03/1974 al n. 6 morte di [REDACTED] a favore egli eredi [REDACTED]

[REDACTED], Pasquale per il diritto di proprietà Per la quota di 1/4

4- Atto di Divisione del 22/01/1992 Repertorio n. 15753 Raccolta n.4007 firma del

notaio Diego Ciro con il quale [REDACTED] che dichiara di essere vedova, viene attribuita la terza quota, comprendente *"Il vano e cucina facente parte del fabbricato*

in Torre Annunziata alla vico Aranci n. 32 (ora via Costa n. 32) sito al piano primo,

avente accesso dall'ultima porta a sinistra del ballatoio pensile per chi sale le scale.

Confinante a nord con ballatoio e beni di Della corte Felice , sud con vico Aranci e

ad ovest con beni e della stessa ditta. Riportato nel NCEU del Comune di Torre

Annunziata al F. 6, mappale 211, sub 11, Vico aranci n. 32 , piano 1, cat. A/5 , classe

3, vani 2. "

Non risulta tacita accettazione di eredita della [REDACTED]

[REDACTED]

4.2 - VARIAZIONI CATASTALI CON INDICAZIONE DELLA ESPARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che l'Estratto di Mappa della particella di terreno, sulla quale insiste il fabbricato, identificato al **F. 6 P.lla 211** rappresenta correttamente l'area di sedime del **fabbricato**.

Dalla comparazione tra l'attuale estratto di mappa ai terreni e la vista satellitare si rileva la corrispondenza e che successivamente non è stato interessato da frazionamenti per cui non vengono rilevate variazioni catastali successive.

Di seguito vengono riportate entrambe le planimetrie con immagini fuori scala.



Estratto di Mappa

Dalle visura storica risulta che la particella di terreno è stata censita al NCT F 6, plla 211 risulta Ente Urbano Di Mq 479

1 - Impianto meccanografico del 18/02/1977

2- Variazione Identificativi Per Allineamento Mappe del 26/07/2004 n.

19046.1/2004 in atti dal 26/07/2004 (protocollo n. NA0420561).

CAP. 5 - QUESITO 4

Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza 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

5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Torre Annunziata alla Via Costa n. 32, identificato al N.C.E.U. al:

- F. 6, p.lla 211, sub 11, cat. A/5, classe 3, cons. 2, piano 1, rendita € 59,70;

Dal CTU sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetria catastale dell' u.i. (All. n. 9):

- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 10):

- Visura storica per immobile Catasto Terreni (All. n. 11):

Estratto di mappa (All. n. 12)

CAP. 6 - QUESITO 5

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 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;

Dall'esame della documentazione acquisita atto di provenienza, visure catastali aggiornate, planimetrie catastali e sopralluogo effettuato in data 07/10/2016, si **rileva la corrispondenza** tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento, il bene risulta univocamente individuato.

CAP. 7 - QUESITO 6

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 debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazioni e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti

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

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali in atti e il sopralluogo effettuato in data 07/10/2016 si rileva **corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale (vedi Cap. 4.1).

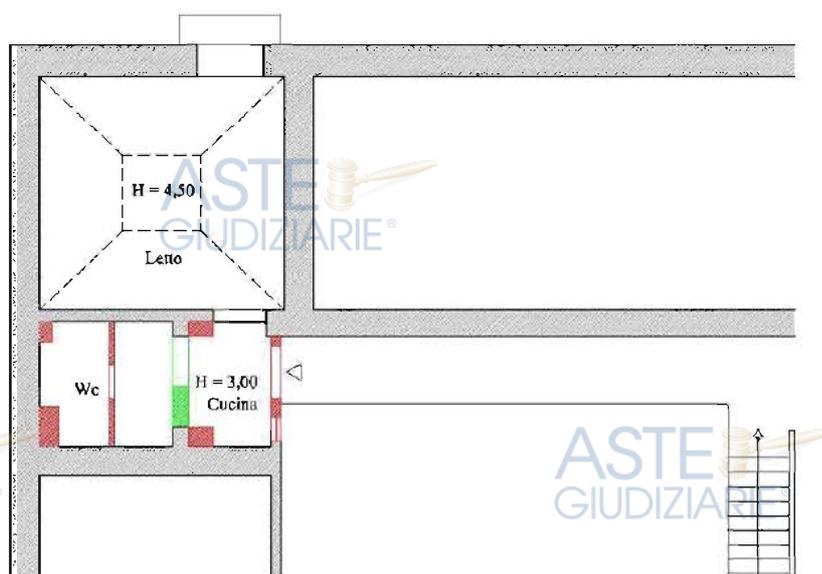
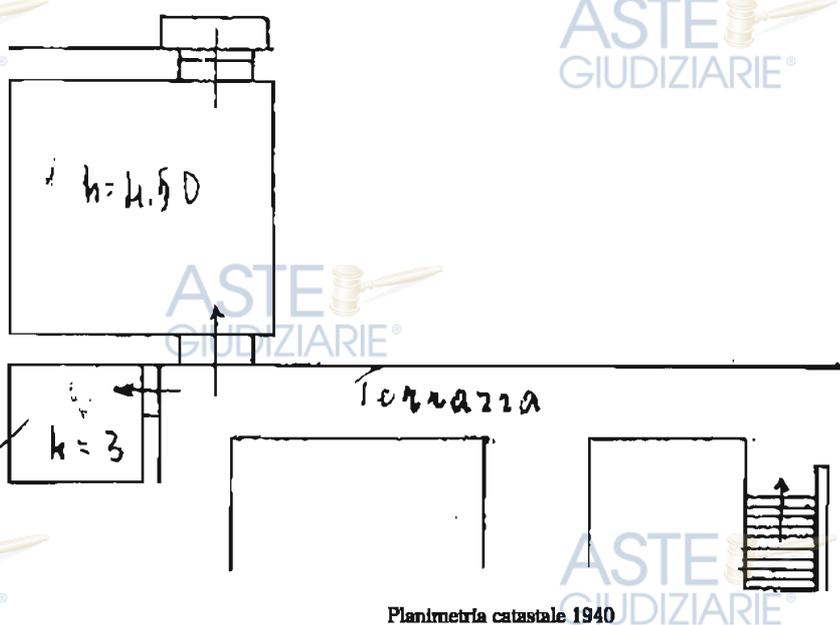
7.2 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 07/10/4/2016, è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell' u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e **sono state riscontrate alcune difformità.**

In particolare si rileva :

- ampliamento con chiusura di parte del terrazzo comune
- diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un tramezzo e di un bagno

Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria di comparazione dove in rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nella planimetria 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 sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

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

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

L'identificativo catastale **non include** alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria frazionata e/o ceduta a terzi.

Le particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, non sono state oggetto di pignoramento con un **identificativo differente** e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

CAP. 9 - QUESITO 9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Torre Annunziata sito alla via G. Marconi n. 44 è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale ricade in **ZONA A - RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA del P.R.G.I.** (approvato con

Decreto Assessore Regionale all'Urbanistica n. 4569 del 28/05/1983 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 37 del 27/06/1983), per cui soggetto ad approvazione di Piani Particolareggiati preventivi.

Ancora, l'area ricade in zona del P.T.P. (approvato con D.M. 04/07/2002 e pubblicato il 19/09/2002), con destinazione:

Zona R.U.A. Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico – Ambientale.

Inoltre tutto il territorio di Torre Annunziata, è sottoposto a:

- Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi del ex. L.1497/39 oggi D.Lvo 42/2004;
- ai sensi del D.M. LL.PP. del 7 marzo 1981, l'area in questione è classificata **grado di sismicità S=9**;
- rientra tra i Comuni della "Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico e sottoposto ai vincoli ed alle norme urbanistiche dettate dalla Legge Regionale n°21 del 10/12/2003.

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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e degli 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 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 del 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 del conseguimento del titolo in sanatoria

10.1 - CONFORMITA' EDILIZIA

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, a

seguito di indagini presso il competente **Ufficio Edilizia Privata** del Comune di Torre

Annunziata non risultano rilasciati titoli abilitativi: Concessioni, Licenze, ovvero

Autorizzazioni poiché, come certificato dal Responsabile del Settore, **attesa l'epoca di**

edificazione tali strumenti non esistevano, per cui il fabbricato può comunque

considerarsi legittimo. (All. n. 9)

Presso **L'ufficio Condono e Controllo Edilizio**, dalle risultanze degli elenchi delle

pratiche di condono edilizio, ai sensi delle Leggi n. 47/85, art.39 724/94, 326/03, non

risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di abusivismo edilizio, come da

riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo

degli immobili di via Costa n. 32.

Presso L'Ufficio Tecnico EX L. 219/1981 risulta protocollata **Pratica Edilizia n. 240**, (All. n. 10) inerente i lavori di riattazione ed adeguamento sismico relativa all'immobile di Vico Costa n. 32, di cui si è estratto copia dei grafici relativi al Rilevo dello Stato dei Luoghi e al Progetto D'intervento con cronologia n. 2176/88 .

Il Comune di Torre Annunziata con lettera del 10/5/2005 prot. n. 1297 ha notificato l'**archiviazione della partica** in quanto decaduti i termini per la presentazione dell'integrazione richiesta, che sarebbe dovuta pervenire entro il 30/7/2004.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

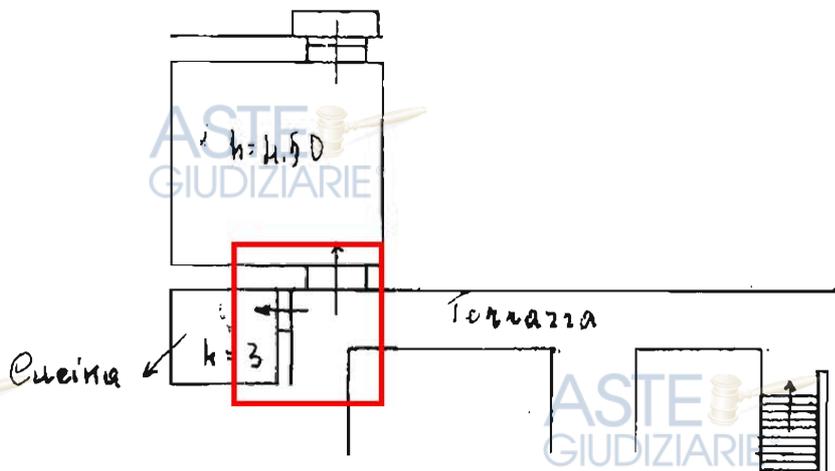
Come previsto dagli art. 24, 25 e 26 del D.P.R. 380/01 la **Certificazione di Agibilità**, per edifici di vecchia costruzione, viene rilasciata solo ed esclusivamente dopo l'esecuzione di lavori di adeguamento atti ad assicurare condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti (in essi installati), valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente. Nel caso dell'unità pignorata in questione e dell'edificio dove è ubicata non sono mai stati effettuati lavori di adeguamento e messa a norma, nemmeno usufruendo dei finanziamenti statali così come previsti dalla Legge n. 219/81, come da me accertato presso l'UTC.

In tal caso, l'acquirente sarà, inoltre, obbligato ad attivarsi presso le competenti autorità per conseguire i titoli necessari al conseguimento del relativo certificato di agibilità, ai sensi della normativa vigente, precisando che comunque la mancanza del titolo non blocca i trasferimenti di proprietà e che, fatte salve eventuali circostanze non desumibili al momento ed a prescindere da ulteriore valutazione del soggetto preposto al rilascio, non risulterebbero elementi ostativi al suo rilascio.

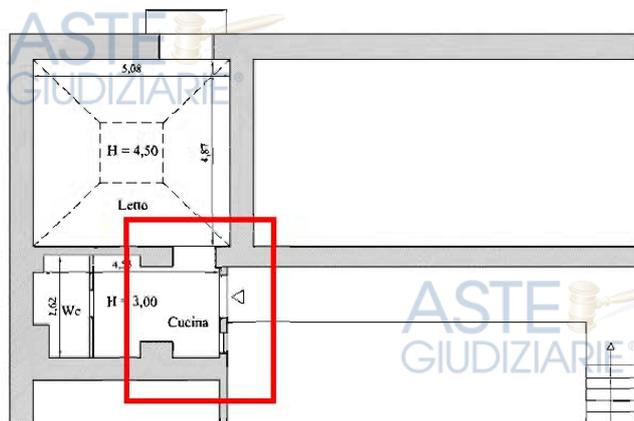
La Planimetria Catastale datata 19/01/1940 afferma con certezza che l'unità abitativa è stata edificata in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17.08.1942, n. 1150 e della Legge "Ponte" del 06.08.1967, n. 765. Rispetto a quanto

riportato sulla Planimetria Catastale lo Stato dei Luoghi presenta delle "variazioni" realizzate successivamente tra il 19/01/1940 e 1988 come indicato nella **Pratica Edilizia n. 240** (a tal riguardo non risultano prodotte istanze di rilascio di Concessioni in Sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 324/2003 (per eventuali illeciti edilizi eseguiti nell'unità abitativa pignorata) e nè ci sono in giacenza presso l'U.T.C Verbali di Sequestro Giudiziario Preventivo di Cantieri Abusivi.

Per la precisione, dai grafici si evince la realizzazione di una tramezzatura interna e ampliamento della cucina occupando parte del ballatoio comune, con conseguente ampliamento della S.N.R. (Superficie Non Residenziale).



Planimetria catastale 1940



Planimetria attuale

Visto il contenuto di quanto disposto nell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 e nell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, relativamente alle parti in abuso dell'immobile in questione si può senza altro affermare che **non sussistono le condizioni per una Istanza di Concessione in Sanatoria** da parte dell'aggiudicatario **ne è possibile sanare a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**. Quindi si dovrà procedere ad un **ripristino dei luoghi** (demolizione delle parti in abuso) così come riportati sulla planimetria catastale del 19/01/1940, prevedendo e realizzando la cucina in una altra zona dell'abitazione. Si lasceranno le sole tramezzature interne che rappresentano variazioni non sostanziali che non incidono sui parametri e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio come invece la su indicata variazione.

10.2 - Calcolo dei costi per il Ripristino dei Luoghi

Per poter procedere alla regolarizzazione degli abusi risulta indispensabile il ripristino dello stato dei luoghi così come da Planimetria catastale del 19/01/1940 con demolizione del muro perimetrale in ampliamento sul ballatoio comune per poi sanare le successive difformità, tramezzatura interna, in quanto lievi difformità sanabili con la presentazione di un Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380. e con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria. Considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica e per la redazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, si può stimare un costo di circa **€ 2.500,00**

L'immobile può essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima

Gli abusi possono essere rimossi in quanto non incidono sulla staticità del fabbricato.

In tal caso si è provveduto a quantificare i costi necessari per la demolizione dei manufatti abusivi e messa a ripristino dello stato dei luoghi quantificati in € 5.000.

Inoltre da considerare:

- costi comprensivi di oneri di assistenza tecnica e disbrigo pratiche amministrative di Ripristino dello Stato dei Luoghi quantificati in € 1.000;

CAP. 11 - QUESITO 11

Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D.Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

Dall'analisi della documentazione **non si rileva la presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** e sarà necessario redigere la suddetta attestazione con costi quantificati in € 500.

CAP. 12 - QUESITO 12

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che l'immobile non è vendibile in più lotti.

Dall'analisi del bene oggetto di pignoramento, si è dedotto che le u.i. oggetto di pignoramento possono essere vendute in un unico lotto.

CAP. 13 - QUESITO 13

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 dove 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

In considerazione dell'impostazione strutturale, della destinazione d'uso, della dimensione e degli accessi l'immobile oggetto di pignoramento non risulta divisibile .

Inoltre l'eventuale suddivisione comporterebbe un notevole deprezzamento del valore e la necessità di costituire una servitù di passaggio, pertanto si sconsiglia la sua divisione in ulteriori lotti.

CAP. 14 - QUESITO 14

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

CAP. 15 - QUESITO 15

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare **non** risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

CAP. 16 - QUESITO 16

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**; accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

15.2 - ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

Da indagini da effettuarsi anche presso gli uffici tecnici del Comune **non si rileva**

l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sui beni pignorati si precisa che

l'intero territorio:

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del

D.Lgs 22/01/2004 n. 42, Parte Terza (D.M. 15/02/1962 pubblicato sulla G.U. n. 68 del

14/03/1962, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs 42/2004 art. 157, comma 1, lettera b)

- rientra tra i Comuni della "Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico e sottoposto ai

vincoli ed alle norme urbanistiche dettate dalla Legge Regionale n°21 del 10/12/2003.



15.2 - USI CIVICI



A seguito di istanza inviata presso la Regione Campania, l'Ufficio Usi Civici ha rilasciato Certificato (All. n. 11) del 2016 nel quale si attesta che il territorio di Torre Annunziata **non vi sono terreni gravati da usi civici.**



CAP. 17 - QUESITO 17

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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

1. mediare le valutazioni di mercato di immobili analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Castellammare di Stabia in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una **stima sintetica comparativa**;
2. controllare tale risultato per via indiretta con una **stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni Immobiliari e del Borsino immobiliare**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

ASTE
GIUDIZIARIE

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti considerando che nel caso in esame la **superficie commerciale (escludendo l'ampliamento abusivo)** è la seguente:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

in riferimento alla Legge n.392 del 27/07/1978

Superficie complessiva **abitazione: circa 45,50 mq.**

(comprensiva del 100% sup. utile netta + 100% sup. pareti perimetrali esterne ed

interne + 50% sup. pareti divisorie comuni ad altre unità e/o corpo scala)

Superficie commerciale complessiva = 45,50 mq

17.1.1. - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili assimilabili a quello oggetto di stima per tipologia, taglio dimensionale e ubicazione eseguite da diverse agenzie immobiliari operanti nel Comune di Torre Annunziata di Stabia (All. n. 12).

La valutazione sarà sviluppata considerando la consistenza della proprietà (sup. commerciale) ed i relativi coefficienti correttivi.

1. Appartamento: via Vittorio Veneto, 339, Torre Annunziata

Superficie: 65 mq

Piano: terra

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 70.00,00

Agenzia: Tecnocasa

1.166 €/mq

2. Appartamento: via A Arpaia 1, Torre Annunziata

Superficie: 70 mq

Piano: primo

Stato: Sufficiente **Valutazione:** € 80.000,00

Agenzia: Tecnocasa

1.142 €/mq

Arch. Rosalba Criscuolo

Via G. Cosenza, 134 - Castellammare di Stabia (Napoli)

Cell 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. **Appartamento: traversa siano, 6, Torre Annunziata**

Superficie: 65 mq

Piano: primo

Stato: Buono

Valutazione: € 85.000,00

Agenzia: Tecnocasa

1.307 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La media ponderata di questi tre valori è la seguente:

$$\frac{1.166 \text{ €/mq} + 1.142 \text{ €/mq} + 1.307 \text{ €/mq}}{3} = 1.205 \text{ €/mq}$$

3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame, il taglio dimensionale e le attuali condizioni di conservazione, si attribuisce un **valore unitario pari a €/mq 850** ottenuto, a partire dalla media dei comparabili, tenendo conto di un ragionevole margine di trattativa rispetto ai prezzi di offerta (-10%) e dello stato manutentivo dell'u.i. oggetto di pignoramento rilevato sufficiente rispetto le migliori condizioni manutentive dei comparabili (-10%), per l'ubicazione (-10%).

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$\text{VALORE LOTTO} = 45,50 \text{ mq} \times 85\text{€/mq} = \text{€ } 37.830,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

17.1.2. - STIMA PER VALORI UNITARI

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenzia-territorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: TORRE ANNUNZIATA

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA CESARO, VIA CASTELLO, CORSO GARIBALDI, VIA MAZZINI, CORSO VITTORIO EMANUELE III, SCAVI OPLONTI

Codice zona: B7

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	2,8	4,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	1,9	2,9	N
Box	Normale	730	1100	L	2,4	3,7	N

Stampa

Legenda



La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I **valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

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

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

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Si stabilisce, quale valore di mercato al mq, quello riportato **dall'Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio**, primo semestre 2016 del Comune di **Torre Annunziata** che, per le tipologie residenziali ricadenti in

Fascia/zona: Centrale/Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini, Corso Vittorio Emanuele II, Scavi Oplonti

Codice zona: B7 Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

Destinazione: Residenziale

I valori variano per abitazioni civili in condizioni normali tra un min. di €/mq 750 a max €/mq 1.150 in riferimento alla superficie coperta lorda.

Si ritiene, atteso le sufficienti condizioni manutentive considerare il valore medio indicato dall'Osservatorio.

Da cui:

$$\frac{750 \text{ €/mq} + 1.150 \text{ €/mq}}{2} = 950 \text{ €/mq}$$

2

VALORE LOTTO = 45,50 mq x 950 €/mq = € 43.225,00

Altro dato ricavato dal listino della **Borsa Immobiliare** per la provincia di Napoli, accessibili tramite il sito www.borsinoimmobiliare.it, relativo alle quotazioni di agosto, riporta per il Comune di **Torre Annunziata** e per la **Zona C. V. Eman. II, Via Carducci, Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini**, un valore medio indicato per abitazioni civili, in zona centrale, pari a: **833 €/mq.**

Borsinoimmobiliare.it
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Quotazioni di zona (marzo 2017)

Comune: Torre_Annunziata
Zona: C. V. Eman. Iii, Via Carducci, Piazza Cesaro, Via Castello, Corso Garibaldi, Via Mazzini

Mappa della zona

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.024	1.280	1.536	2,6	3,0	3,4	2,8%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	700	883	1.066	1,7	2,1	2,6	2,9%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
Uffici (In buono stato)	1.024	1.280	1.536	2,6	3,0	3,4	2,8%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
Box (In buono stato)	648	815	981	1,7	2,1	2,6	3,1%

Si ritiene, atteso le sufficienti condizioni manutentive considerare il valore medio indicato dall'Osservatorio.

Da cui:

VALORE LOTTO = 45,50 mq x 833 €/mq = € 37.900,00

17.2. - CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 82/2013

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

Valore risultante dalla stima sintetica comparativa dell'immobile attraverso la media delle valutazioni di immobili analoghi eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 37.830,00

Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari :

€ 43.225,00

Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dal Borsino Immobiliare :

€ 37.900,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

€ 37.830+ € 43.225+ € 37.900= € 39.651,00

3

Di seguito si elencano singolarmente le decurtazioni relativa agli interventi di adeguamento :

- accertamento di conformità e aggiornamento catastale	€ 2.500
- demolizione opere abusive	€ 5.000
- pratica urbanistica per ripristino	€ 1.000
- certificazione energetica	€ 5.00
- adeguamento dell'impianto elettrico	€ 1.000
TOTALE	€ 10.00,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione
in:

€ 37.900 - € 10.000= € 27.900,00

al fine della determinazione del prezzo base di vendita arrotondato e pari a :

€ 27.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE® **CAP. 18 - QUESITO 18**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Non vi è alcun contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

All' ill.^{mo} Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Torre Annunziata
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

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

"LOTTO N. 3"

Composto da :

1 - Piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo accessibile da scala

esterna tramite con accesso dalla via Andrea Costa n. 32

L'abitazione in analisi si compone di ingresso-cucina, un bagno, una camera da letto oltre un balcone con affaccio sulla strada.

Dati catastali - F. 6, p.lla 211, sub 11, cat. A/5, classe 3, cons. 2, piano 1,

rendita € 59,70;

Confini – Nord, est ed ovest con altra u.i., sud con Via Costa

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'altezza interna utile è di 4,50 m.

- Letto : circa 24,70 mq.;
- Ingresso-cucina: circa 8,20 mq.;
- Bagno : circa 3,34 mq.;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tutto per una superficie interna netta pari a circa 36.24 mq., oltre a balcone di 1,30 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Complesso edilizio realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17.08.1942, n. 1150.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo stato dei luoghi non **corrisponde alle planimetrie catastali per :**

- realizzazione di una tramezzatura interna e ampliamento della cucina occupando parte del ballatoio comune, con conseguente ampliamento della S.N.R. (Superficie Non Residenziale).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visto il contenuto di quanto disposto nell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 e nell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, relativamente alle parti in abuso dell'immobile in questione si può senza altro affermare che **non sussistono le condizioni per una Istanza di Concessione in Sanatoria** da parte dell'aggiudicatario **ne è possibile sanare a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.** Quindi si dovrà procedere ad un **ripristino dei luoghi** (demolizione delle parti in abuso) così come riportati sulla planimetria catastale del 19/01/1940, prevedendo e realizzando la cucina in una altra zona dell'abitazione. Si lasceranno le sole tramezzature interne che rappresentano variazioni non sostanziali che non incidono sui parametri e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio come invece la su indicata variazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sarà necessario la presentazione di una pratica urbanistica e la redazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.



I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di:

-Atto di **Atto di Divisione** del 22/01/1992 Repertorio n. 15753 Raccolta n.4007 firma del notaio Diego Ciro Vanacore registrato a Torre Annunziata il 10/02/1992 al n. 1012



Trascritto a Napoli 12/02/1992 al Registro Particolare 7013 Registro Generale 8210



PREZZO-BASE: € 27.900,00





CONGEDO ESPERTO

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



Con osservanza

Castellammare di Stabia, lì 18/03/2017



IL C.T.U.

Arch. Rosalba Criscuolo

