



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
SIG. REIBALDI MARIO - SIG. CAMERA ALFONSO
SIG.RA CAMERA LIBERATA - SIG.RA ANNA SIMEONE



PERIZIA DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione
Dott. Anna Maria Diana



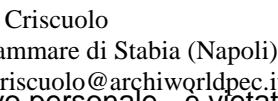
Castellammare di Stabia 18/03/2017

Il CTU
arch. Rosalba Criscuolo





CAP. 1 - PREMESSA.....	4
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI.....	4
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	15
2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA	16
2.5.- ATTO DI MATRIMONIO	18
CAP. 3 - QUESITO N. 2	20
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	20
3.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	24
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	25
CAP. 4 - QUESITO N. 3	35
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE	35
4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA	38
CAP. 5 - QUESITO N. 4	39
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	39
CAP. 6 - QUESITO N. 5	40
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	40
CAP. 7 - QUESITO N. 6	41
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	41
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	42
CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8	45
CAP. 9- QUESITO N. 9	46
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	46
CAP. 10- QUESITO N. 10	47
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	47
CAP. 11- QUESITO N. 11	52





11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	52
CAP. 12- QUESITO N. 12	52
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	52
CAP. 13- QUESITO N. 13	53
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO	53
CAP. 14- QUESITO N. 14	54
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO	54
CAP. 15- QUESITO N. 15	54
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	54
CAP. 16- QUESITO N. 16	54
16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI	54
16.1.- USI CIVICI.....	55
CAP. 17- QUESITO N. 17	56
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	56
17.1.1.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA	58
17.1.2.- STIMA PER VALORI UNITARI.....	59
17.2.- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 82/2013	62
CAP. 18- QUESITO N. 18	63
RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE.....	64
CONGEDO ESPERTO	68



Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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



ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE



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 92/20009 pomozzo da Promossa da Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. contro sig. Reibaldi Mario, sig. Camera Alfonso, sig.ra Camera Liberata, sig.ra Anna Simeone.

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..

Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell.39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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



1.2. - OPERAZIONI PERITALI



La sottoscritta esperto in accordo con Avv. Valentina Mazzei , 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 04/04/2016.

La sottoscritta unitamente all'Avv. Valentina Mazzei 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 04/04/2016 alle ore 10.00.

In quella occasione, presso l'immobile pignorato, unitamente alla sottoscritta era presente il custode giudiziario, 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 a seguito di variazione di custode giudiziario è stato effettuato

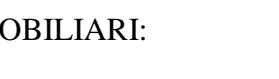


AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:



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 Simeone
Anna .

- 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.





CAP. 2 - QUESITO 1



Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore 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 50% dell'unità immobiliare sita nel Comune di Trecase alla Via Regina Margherita n. 187, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: M280,

- F. 14, p.la 131, sub 6 , cat. A/4 , classe 5, cons. 4,5 vani , piano 1, rendita € 199,87;
in ditta:

- Simeone Anna nata a Torre Annunziata il 15/04/1926 SMNNNA26D55L245Q
Proprietà per 6/12



Somma Anna nata a Castellammare Di Stabia il 20/06/1959

SMMNNA59H60C129Q Proprietà per 3/12.

- Somma Antonella nata a Castellammare Di Stabia il 22/04/1970

SMMNNL70D62C129Q Proprietà per 3/12 .

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 **Verbale Di Pignoramento Immobili del 207/05/2009**

Trascritto il 09/04/2009 al Registro generale n. 2300 Registro particolare n. 14920

a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena

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 **Simeone Anna**;
- Ispezione n. T55355 del 18/03/2017 a nome di **Simeone Francesca**;
- Ispezione n.. T65739 del 04/03/2017 a nome di **Esposito Giuseppa**;
- Ispezione n. T55411 del 18/03/2017 per immobile Comune di Torre Annunziata

(NA) Tipo Catasto : Fabbricati **Foglio : 14 - Particella 131 – Sub. 6**;

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: **11**



Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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





TRASCRIZIONE A FAVORE



1- Compravendita del 02/05/1943 Repertorio n. 13718 Raccolta 4096, registrato a Torre Annunziata il 17/02/1943 al n. 119, e trascritto a Napoli il 4/5/1943 ai nn. 5458/3770, con il quale il sig. Precchia Pasquale vende alla sig.ra Esposito Giuseppina coniugata Simeone *“la piena proprietà di intero fabbricato con annesso terreno sito in Trecase alla Via Regina Margherita n. 185,187,189, confinate a nord con detta via, ad est con beni Esposito, ad ovest con beni Langella e Mazza, a sud con beni Scognamiglio; in Catasto Fabbricati alla partita 6061, sotterranei due, terranei sei, primo piano vani sei, secondo piano vani cinque, ed in catasto terreni alla partita 5069, vigneto di are 283, F 15, p.lla 412”.*

2- Atto di Donazione del 06/05/1958 Repertorio n. 8223 a firma del notaio Corrado Gelardi registrato a Napoli il 16/05/1958 al n. al n. 26061 e trascritto il 31/05/1958 ai nn. 18304/13553.

A favore Simeone Francesca Nata il 31/05/1920 a Torre Annunziata (NA)



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

Contro Esposito Giuseppa nata il 14/08/1893 nata a Castellammare di Stabia (NA)

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

3 - Denuncia di Successione trascritta il 29/09/1997 Registro Particolare 22815

Registro Generale 29510 **morte di Simeone Francesca** Nata il 31/05/1920 e deceduta il 17/02/1994

A favore

Simeone Anna Nata il 15/04/1926 a Torre Annunziata (NA)

Simeone Liberata Nata il 06/08/1929 a Torre Annunziata (NA)

Simeone Pasquale Nato il 27/02/1933 a Torre Annunziata (NA)

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

Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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



Contro Simeone Francesca Nata il 31/05/1920 a Torre Annunziata (NA)



5 -Atto di Divisione - Donazione del 15/04/1997 Repertorio 24380 Registrato il 21/04/1997 - Registro Particolare 10695 Registro Generale 13439 a firma del notaio Diego Ciro Vanacore registrato al registro Di Castellammare di Stabia al n. 1139

A favore



Simeone Liberata Nata il 06/08/1929 a Torre Annunziata (NA) Per la quota di 1/2

Simeone Anna Nata il 15/04/1926 a Torre Annunziata (NA) Per la quota di 1/2



Contro Simeone Francesca Nata il 31/05/1920 a Torre Annunziata (NA)



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

6 - Denuncia di Successione trascritta il 13/06/2014 Registro Particolare 18150 Registro Generale 30868 Pubblico ufficiale Castellammare Di Stabia Repertorio 1974/9990 del 21/11/2011 Atto Per Causa Di Morte **Simeone Liberata** Nata il 06/08/1929 a Torre Annunziata

A favore Somma Anna Nata il 20/06/1959 a Castellammare Di Stabia (NA)



Somma Nicola Nato il 22/02/1962 a Castellammare Di Stabia (NA)

Somma Antonella Nata il 22/04/1970 a Castellammare Di Stabia (NA)

Per il diritto di proprietà Per la quota di 500/3000

Contro Simeone Liberata Nata il 06/08/1929 a Torre Annunziata (NA) Per la quota di 1/2



7- Accettazione Tacita Di Eredità 22/01/1992 Numero di repertorio 15753 Notaio

Vanacore Diego Ciro Registro generale n. 10286 Registro particolare n. 8294

Presentazione n. 4 del 26/03/2015



Accettazione tacita dell'eredità della signora Giuseppina Esposito, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 14 agosto 1893, e deceduta ab intestato in Torre Annunziata il 26 settembre 1973 lasciando quali eredi i figli - soggetti a favore -





accettazione riveniente da atto di divisione per notar Diego Ciro Vanacore di Torre

Annunziata (nato a Torre Annunziata il 4 gennaio 1939) in data 22 gennaio 1992,
repertorio n. 15753, registrato a Castellammare Di Stabia il 10 febbraio 1992 al n.
1012, e trascritto a Napoli il 12 detti ai nn. 8210/7013 di formalità.

A favore Simeone Francesca Nata il 31/05/1920 a Torre Annunziata (NA)

Simeone Anna Nata il 15/04/1926 a Torre Annunziata (NA)

Simeone Liberata Nata il 06/08/1929 a Torre Annunziata (NA)

Simeone Pasquale Nato il 27/02/1933 a Torre Annunziata (NA)

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

Contro Esposito Giuseppina Nata il 14/08/1893 a Castellammare Di Stabia (NA)

Per la quota di 1/1

8 -Atto di Divisione del 08/05/2015 Numero di repertorio 190694/21293 a firma del

notaio Di Martino Salvatore, trascritto il 05/06/2015 al Registro generale n. 19797

Registro particolare n. 15747 .

A favore

Somma Anna nata Castellammare Di Stabia il 20/06/1959 Per la quota di 3/12

Somma Antonella Nata il 22/04/1970 a Castellammare Di Stabia (NA)

Per la quota di 3/12

Contro

Somma Anna nata Castellammare Di Stabia il 20/06/1959 Per la quota di 1/6

Somma Antonella Nata il 22/04/1970 a Castellammare Di Stabia (NA)

Per la quota di 1/6

Somma Nicola Nato il 22/02/1962 a Castellammare Di Stabia (NA)

Per la quota di 1/6



ISCRIZIONE CONTRO



9 - Ipoteca Giudiziale del 28/09/2006 – Trascritta il 04/10/2006 al Registro Particolare 27521 Registro Generale 72138.

Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 292858,63

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

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

Contro Simeone Anna Nata il 15/04/1926 a Torre Annunziata (NA)



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



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

Particolare 56996 Registro Generale 11380, Numero di repertorio 2622

Derivante da 281 Decreto Inguntivo 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 1/2



Contro Simeone Anna Nata il 15/04/1926 a Torre Annunziata (NA)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2



TRASCRIZIONE CONTRO



11 - 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 Simeone Anna Nata il 15/04/1926 a Torre Annunziata (NA)

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





Simeone Anna è deceduta in data morta il 02/02/2014 e non risulta registrazione della successione.

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 Trecase alla Regina margherita n. 187, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice: M280,



- F. 14, p.la 131, sub 6 , cat. A/4 , classe 5, cons. 4,5 vani , piano 1, rendita € 199,87; in ditta:

- Simeone Anna nata a Torre Annunziata il 15/04/1926 SMNNNA26D55L245Q

Proprietà per 6/12

- Somma Anna nata a Castellammare Di Stabia il 20/06/1959

SMMNNA59H60C129Q Proprietà per 3/12.

- Somma Antonella nata a Castellammare Di Stabia il 22/04/1970

SMMNNL70D62C129Q Proprietà per 3/12

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. **4 Titolo di Provenienza** (All. n. 3).

Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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



Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto al Sig.ra **Simeone Anna per la quota di proprietà 1/2** in virtù di :

1- Compravendita del 02/05/1943 Repertorio n. 13718 Raccolta 4096, registrato a Torre Annunziata il 17/02/1943 al n. 119, e trascritto a Napoli il 4/5/1943 ai nn. 5458/3770, con il quale il sig. Precchia Pasquale vende alla sig.ra Esposito Giuseppina coniugata Simeone “*la piena proprietà di intero fabbricato con annesso terreno sito in Trecase alla Via Regina Margherita n. 185,187,189, confinate a nord con detta via, ad est con beni Esposito, ad ovest con beni Langella e Mazza, a sud con beni Scognamiglio; in Catasto Fabbricati alla partita 6061, sotterranei due, terranei sei, primo piano vani sei, secondo piano vani cinque, ed in catasto terreni alla partita 5069, vigneto di are 283, F 15, p.la 412*”.

2- Atto di Donazione del 06/05/1958 Repertorio n. 8223. a firma del notaio Corrado Gelardi registrato a Napoli il 16/05/1958 al n. 26061 e trascritto il 31/05/1958 ai nn. 18304/13553. Con il quale **Esposito Giuseppa** nata il 14/08/1893 nata a Castellammare di Stabia (NA) per la piena proprietà dona alla propria figlia **Simeone Francesca** Nata il 31/05/1920 a Torre Annunziata (NA) “Zonetta di terreno e del quartino al piano primo composto di tre vani con terrazzino... Confinate a nord con detta Via ad est con Eredi esposito, ad ovest con appartamento contiguo, cassa scala. Zona di terreno di are 283 riportata al F 15 p.la 412 e il quartino facente parte del fabbricato riportato al Catasto di Boscoreale alla partita 6061.

3 - Denuncia di Successione trascritta il 29/09/1997 Registro Particolare 22815 Registro Generale 29510 morte di Simeone Francesca, nata il 31/05/1920 e deceduta il 17/02/1994 lascia ai suoi fratelli **Simeone Anna** Nata il 15/04/1926 a Torre Annunziata (NA, **Simeone Liberata** Nata il 06/08/1929 a Torre Annunziata



(NA), **Simeone Pasquale** Nato il 27/02/1933 a Torre Annunziata (NA), la quota di 1/4 di proprietà del suddetto immobile

4-Atto di Divisione - Donazione del 15/04/1997 Repertorio 24380 Registrato il 21/04/1997 - Registro Particolare 10695 Registro Generale 13439 a firma del notaio Diego Ciro Vanacore registrato al registro Di Castellammare di Stabia al n. 1139.

Con il quale **Simeone Liberata e Simeone Anna** accettano in comune ed in parti uguali il seguente immobile : *Piccolo appartamento facente parte del fabbricato sito*

in Trecase alla via Regina Margherita n. 187 al piano primo composto da tre vani con wc. Confinante con proprietà Negri , con terreno alla p.la 412 e con con proprietà degli eredi Simeone. Riportato al NCEU del Comune di Boscotrecase alla partita 2772 al F 14, p.la 161, sub 6, Via Regina Margherita n. 187, piano primo, categ. A/4, cl 5, vani 5,5

Si precisa che dall'atto di provenienza si rileva immobile sito in Trecase ed invece censito al catasto NCEU nel comune di Boscotrecase dalla lettura della visura catastale storica si rileva VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/03/1980 in atti dal 27/05/1999 PROVENIENTE DAL COMUNE DI BOSCOTRECASE

Inoltre con atto di Donazione **Atto di Donazione** del 06/05/1958 la Sig.ra **Esposito Giuseppa** per la piena proprietà donava alla propria figlia **Simeone Francesca** a titolo disponibile la zona di terreno di are 283 riportata al F 15 p.la 412 e il quartino facente parte del fabbricato in Trecase al F 14 p.la 131 sub 6.

Successivamente i suddetti immobili sono pervenuti alla Sig.ra Simeone Anna a seguito di **Denuncia di Successione** trascritta il 29/09/1997 e **Atto di Divisione - Donazione** del 15/04/1997 ma la suddetta P.la di terreno identifica al NCT al F 15 P.la 412, Qualità frutteto, non risulta individuata nel Verbale Di Pignoramento





Immobili del 207/05/2009 Trascritto il 09/04/2009 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena e pertanto non valutata in questo lotto.

La valutazione della P.la 412 sarà esaminata con un Lotto a parte nell'ipotesi di un'eventuale estensione del Pignoramento.



2.5 ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

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



- Certificato di Morte di **Simeone Anna morta il 02/02/2014 (All. n.4)**

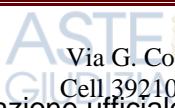
- Certificato Sato Civile dal quale si rileva che.



Simeone Anna nata Torre Annunziata il 15/04/1926 ha contratto matrimonio in data 11/04/1948 a Torre Annunziata con il Sig. Camera Luigi. Registro degli atti di Matrimonio del 1948 n. 83 Parte 2° Sez. A. Non risultano annotazioni a margine (All. n.5)



Simeone Francesca nata Torre Annunziata ha contratto matrimonio in data 30/11/1958 a Torre Annunziata con il Sig. Federico Raffaele nato a Boscoreale il 25/05/1908. Non risultano annotazioni a margine. (All. n.5)



Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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



CAP. 3 - QUESITO 2

Descrivere, 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 piano primo

ubicato nel Comune di Trecase alla Via Regina Margherita n. 187



Vista da Via Regina Margherita

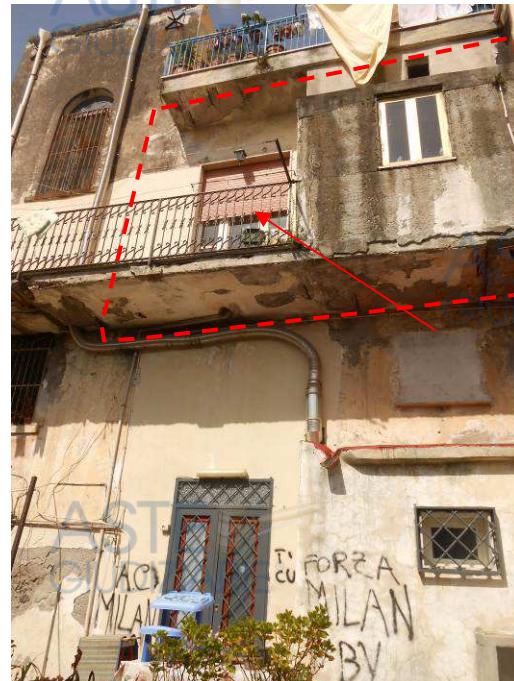
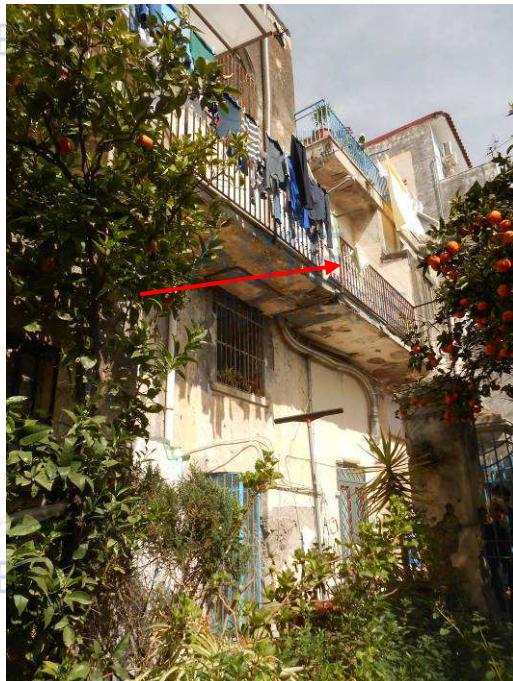
Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dal cortile interno

Trattasi di un edificio storico ad uso abitativo edificato agli del novecento, all'interno del tessuto storico, in zona centrale del territorio comunale. La zona a carattere residenziale è dotata di servizi ed attività commerciali, risulta servita dal trasporto pubblico su gomma e dalla linea della circumvesuviana, distante circa 2 km dall'uscita dello svincolo autostradale della A3 Torre Annunziata nord.



Macro localizzazione

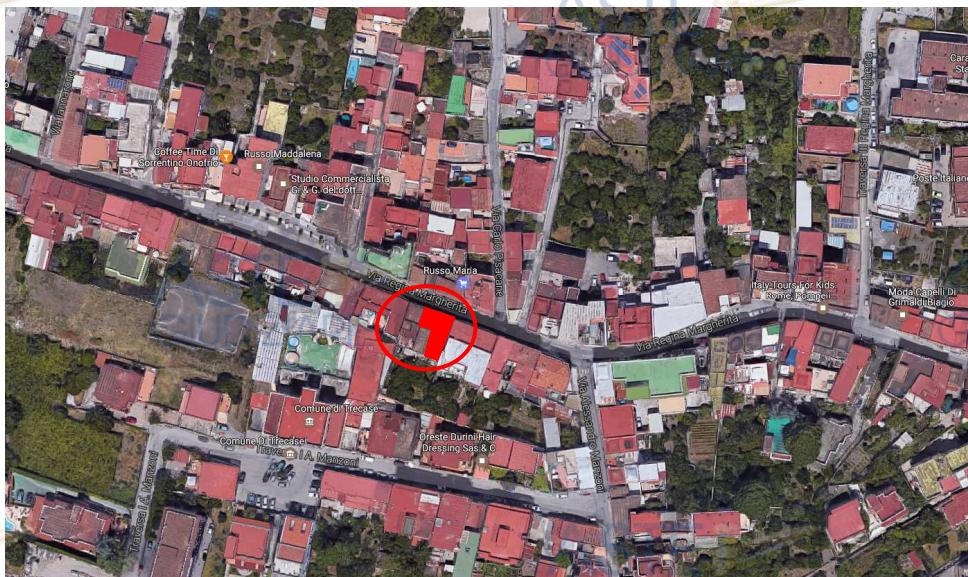
Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE

Micro localizzazione

Fabbricato per civili abitazioni, realizzato agli inizi del 1900, risulta articolato su tre livelli fuori terra più un piano interrato ad uso cantine.

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 piana con guaina impermeabilizzate.

I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro intervallate da fasce di marcapiano orizzontali di colore rosso da cui aggettano terrazzini che prospettano 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Trecase alla

Regina Margherita n. 187, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice:

M280,

- **F. 14 p.la 131, sub 6**, cat. A/4 , classe 5, cons. 4,5 vani , piano 1, rendita € 199,87;

in ditta:

Simeone Anna nata a Torre Annunziata il 15/04/1926 SMNNNA26D55L245Q

Proprietà per 6/12

Somma Anna nata a Castellammare Di Stabia il 20/06/1959

SMMNNA59H60C129Q Proprietà per 3/12

Somma Antonella nata a Castellammare Di Stabia il 22/04/1970

SMMNNL70D62C129Q Proprietà per 3/12

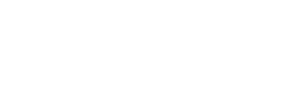
Dalle visura storica risulta :

1- **Variazione Territoriale** del 18/03/1980 in atti dal 27/05/1999 Proveniente Dal

Comune Di Boscorese

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

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



Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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

20





3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



LOTTO N. 7 – APPARTAMENTO P1

Descrizione: Appartamento posto al piano primo accessibile da scala interna
dalla Via Regina Margherita dal civico n. 187



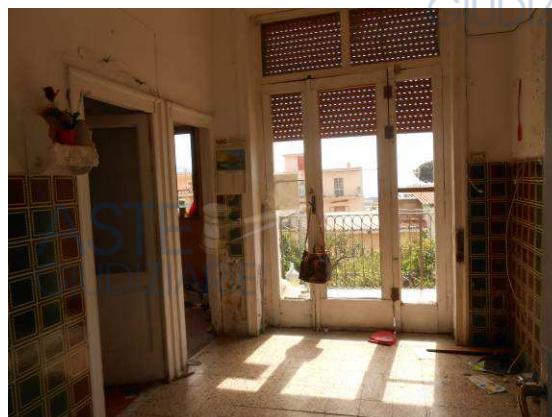
Cucina



Bagno



Soggiorno



Disimpegno



Camera n. 1



Camera n. 2

Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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





Balcone

Rilievo fotografico Appartamento

L'abitazione in analisi si compone di una cucina con disimpegno , un soggiorno due camere da letto oltre tre balconi n. 2 con affaccio sulla strada e n. 1 sul cortile interno.

L'immobile appare in un mediocre stato manutentivo.

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

- l'altezza utile interna è costante di 4,00 m.;
- il pavimento, ad esclusione del bagno, è uniforme in tutto l'appartamento ed è costituito da piastrelle cementine. Quello del bagno, in ceramica monocottura di colore bianco (con elementi di circa 20 x 20 cm), fino ad un'altezza di circa 2,30 m.

Tutto il pavimento appare in mediocre 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 2,30 m.

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

- la porta d'ingresso è rivestita all'esterno in pannellatura in legno;
- gli infissi esterni sono a doppia battuta in legno con vetro semplice;
- 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.

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, 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 **adegquare 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 libero.

Dati catastali - F. 14 p.la 131, sub 6 , cat. A/4 , classe 5, cons. 4,5 vani , piano 1,
rendita € 199,87;

Confini – Nord con strada, sud con cortile, ovest con cassa scala e altra u.i., est con
altra u.i.



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

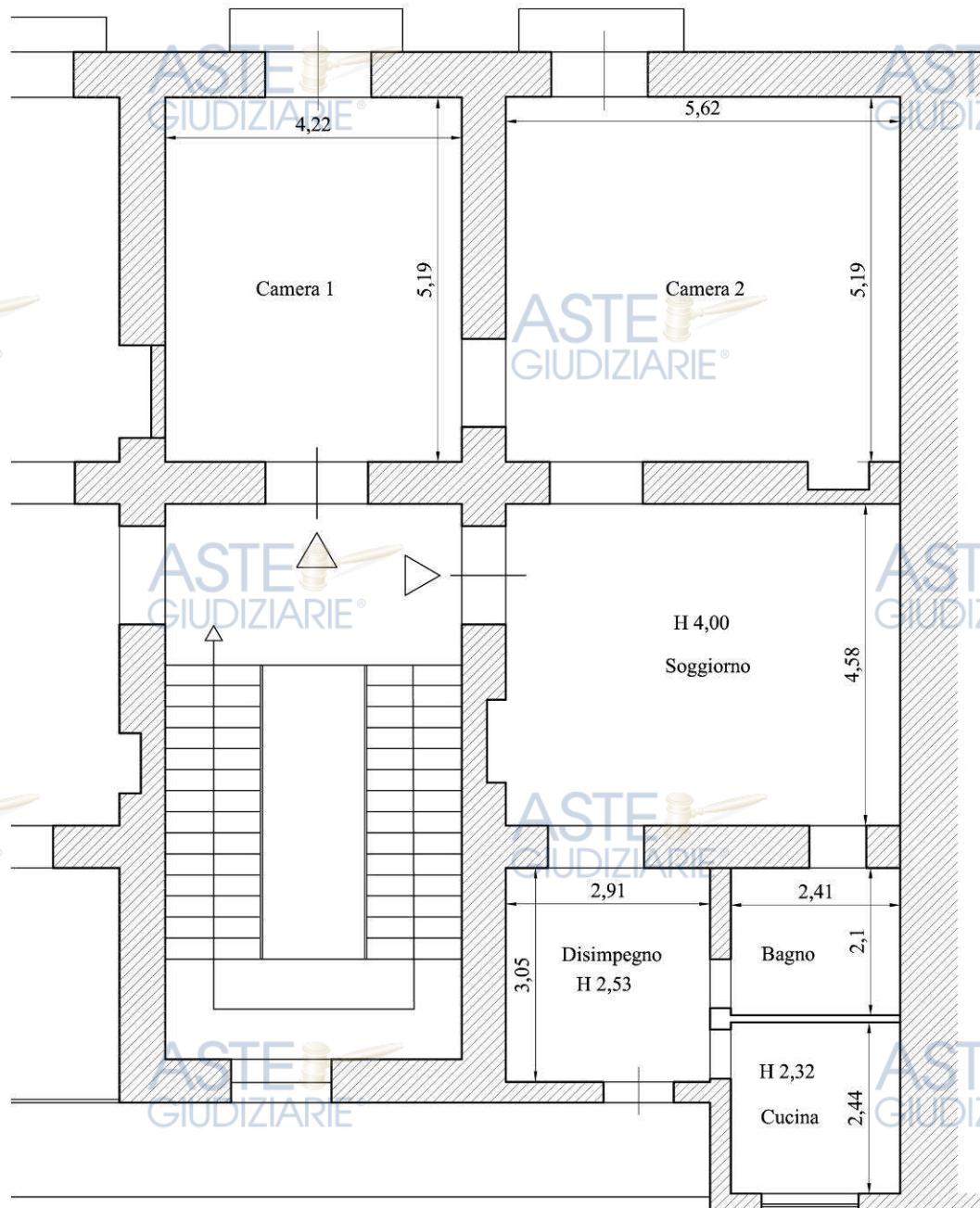
L'altezza interna utile è di 4,00 m.

- Camera 1 : circa 22,00 mq.;
- Camera 1 : circa 29,24 mq.;
- Soggiorno : circa 25,75 mq.;
- Dimpegno : circa 9,45 mq.;
- Cucina: circa 5,10 mq.;
- Bagno : circa 5,65 mq.;





Il tutto per una superficie interna pari a circa 97,20 mq., oltre a balcone 3,00
mq.



Rilievo metrico Stato dei Luoghi





CAP. 4 - QUESITO 3



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 il bene pignorato è pervenuto al Sig.ra Simeone Anna per la quota di proprietà 1/2 in virtù di :

1- Compravendita del 02/05/1943 con il quale il sig. Precchia Pasquale vende alla sig.ra Esposito Giuseppina coniugata Simeone “*la piena proprietà di intero fabbricato con annesso terreno sito in Trecase alla Via Regina Margherita n. 185,187,189, confinate a nord con detta via, ad est con beni Esposito, ad ovest con beni Langella e Mazza, a sud con beni Scognamiglio; in Catasto Fabbricati alla partita 6061, sotterranei due, terranei sei, primo piano vani sei, secondo piano vani cinque, ed in catasto terreni alla partita 5069, vigneto di are 283, F 15, p.la 412*”.

2- Atto di Donazione del 06/05/1958 Repertorio n. 8223 Trascritto il 31/05/1958 ai nn. 18304/13553 Con il quale **Esposito Giuseppe** dona per la piena proprietà alla propria figlia **Simeone Francesca** “*zona di terreno di are 283 riportata al F 15 p.la 412 con lo scantinato avente accesso da tale zona e il quartino al piano primo di vani tre con terrazzino a sud*” L'intero fabbricato risultava riportato nel catasto urbano di Boscotrecase alla partita 6061 del foglio 14 mappale 1053/1/129/1 e



mappale 1053/2/129/2, mentre la piccola zona di terreno di detto Comune alla partita 6352 foglio 15 particella 412.



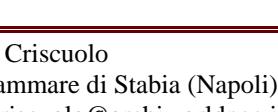
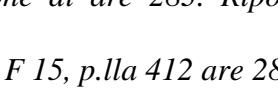
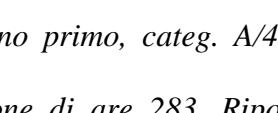
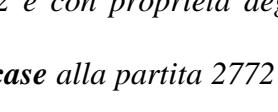
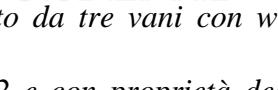
3 - Denuncia di Successione trascritta il 29/09/1997 morte di Simeone Francesca, deceduta il 17/02/1994 lascia ai suoi fratelli **Simeone Anna, Simeone Liberata e Simeone Pasquale** la quota di 1/4 di proprietà delle suddette unità.



4-Atto di Divisione - Donazione del 15/04/1997. Con il quale **Simeone Liberata e Simeone Anna accettano in comune ed in parti uguali** il seguente immobile :

Piccolo appartamento facente parte del fabbricato sito in Trecase alla via Regina Margherita n. 187 al piano primo composto da tre vani con wc. Confinante con proprietà Negri , con terreno alla p.la 412 e con proprietà degli eredi Simeone.

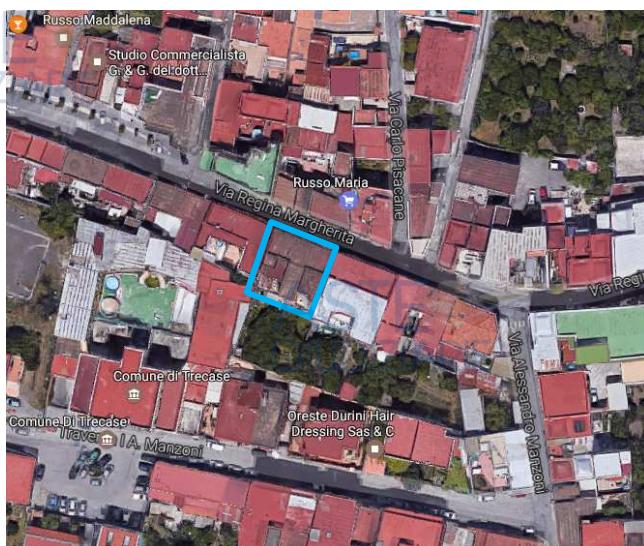
Riportato al NCEU del Comune di Boscotrecase alla partita 2772 al F 14, p.la 161, sub 6, Via Regina Margherita n. 187, piano primo, categ. A/4, cl 5, vani 5,5 e zonetta di terreno in Trecase dell'estensione di are 283. Riportato al NCT del Comune di Boscotrecase alla partita 6353 al F 15, p.la 412 are 283 , frutteto



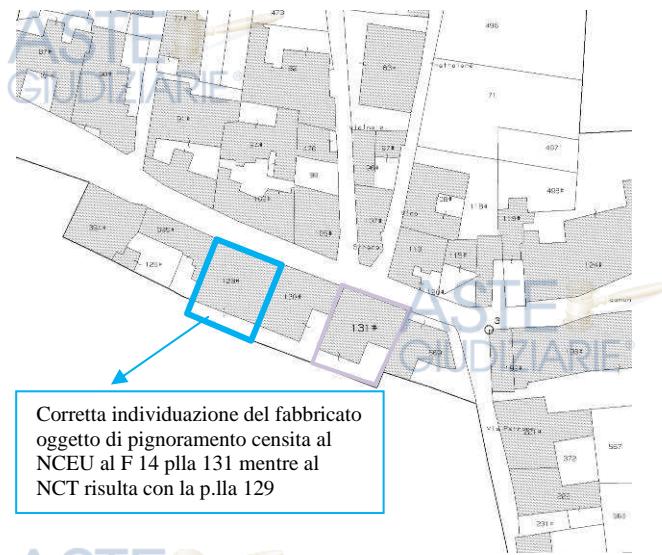


4.2 - VARIAZIONI CATASTALI CON INDICAZIONE DELLA EX-PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che dallo stralcio di Mappa ai Terreni la particella sulla quale insiste il fabbricato, identificato al **F. 14, p.la 131** risulta rappresentato al NCT invece con la p.la **129** e che la stessa rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato.



Vista satellitare



Corretta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento censita al NCEU al F 14 p.la 131 mentre al NCT risulta con la p.la 129

Estratto di Mappa ai Terreni

Attualmente il bene oggetto di pignoramento risulta censito al NCEU del Comune di Trecase al F 14 P.la 131 la suddetta particella di terreno nell'atto di Compravendita del 02/05/1943 veniva così indicato " *intero fabbricato con annesso terreno sito in Trecase Comune di Torre Annunziata già di Boscotrecase alla Via Regina Margherita n. 185, 187, 189, confinante a nord con detta via, ad est con beni Esposito, ad ovest con beni Langella e Mazza, a sud con beni Scognamiglio; in Catasto Fabbricati alla partita 6061, sotterranei due, terranei sei, primo piano vani sei, secondo piano vani cinque, ed in catasto terreni alla partita 5069, vigneto di are 283, F 15, p.la 412*".

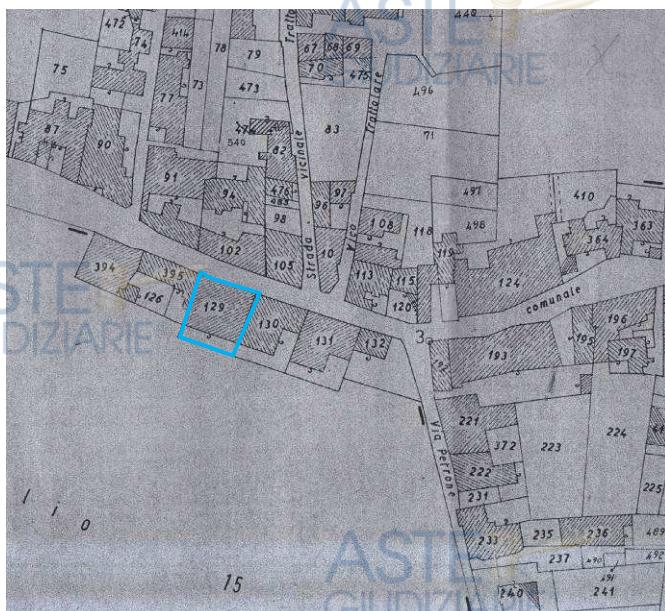
Successivamente con la Variazione Territoriale del 18/03/1980 in atti dal 27/05/1999

Proveniente Dal Comune Di Boscotrecase la suddetta particella di terreno e il foglio



di mappa catastale sono stati variati, il suddetto passaggio si rileva sia nell' **Atto di Divisione del 1992 che nell'Atto di Divisione - Donazione del 15/04/1997** dove il F 15 è stato modificato al F 14 e dalla lettura degli stessi si rileva "fabbricato sito in Trecase alla via Regina Margherita n. 187 Riportato al NCEU del Comune di Boscotrecase alla partita 1006949. al F 14, p.la 131, sub 5, Via Regina Margherita n. 187, piano primo, categ. A/4, cl 5, vani

Al fine di verificare la continuità tra le particelle indicate nell'atto di provenienza con gli attuali identificativi catastali si è provveduto ad effettuare ricerca del precedente stralcio di Mappa Urbano anteriore all'inserimento della mappa vettorializzata Wegis al N.C.T. e del **precedente Stralcio di Mappa ai Terreni** (All. n. 17) dal quale si rileva :



Precedente Stralcio di mappa ai Terreni



Stralcio di mappa Urbano

1- Precedente Stralcio di Mappa Urbano **fabbricato individuato con la P.la 129**;

2- Precedente Stralcio di Mappa Terreni **fabbricato individuato con la P.la 129**;



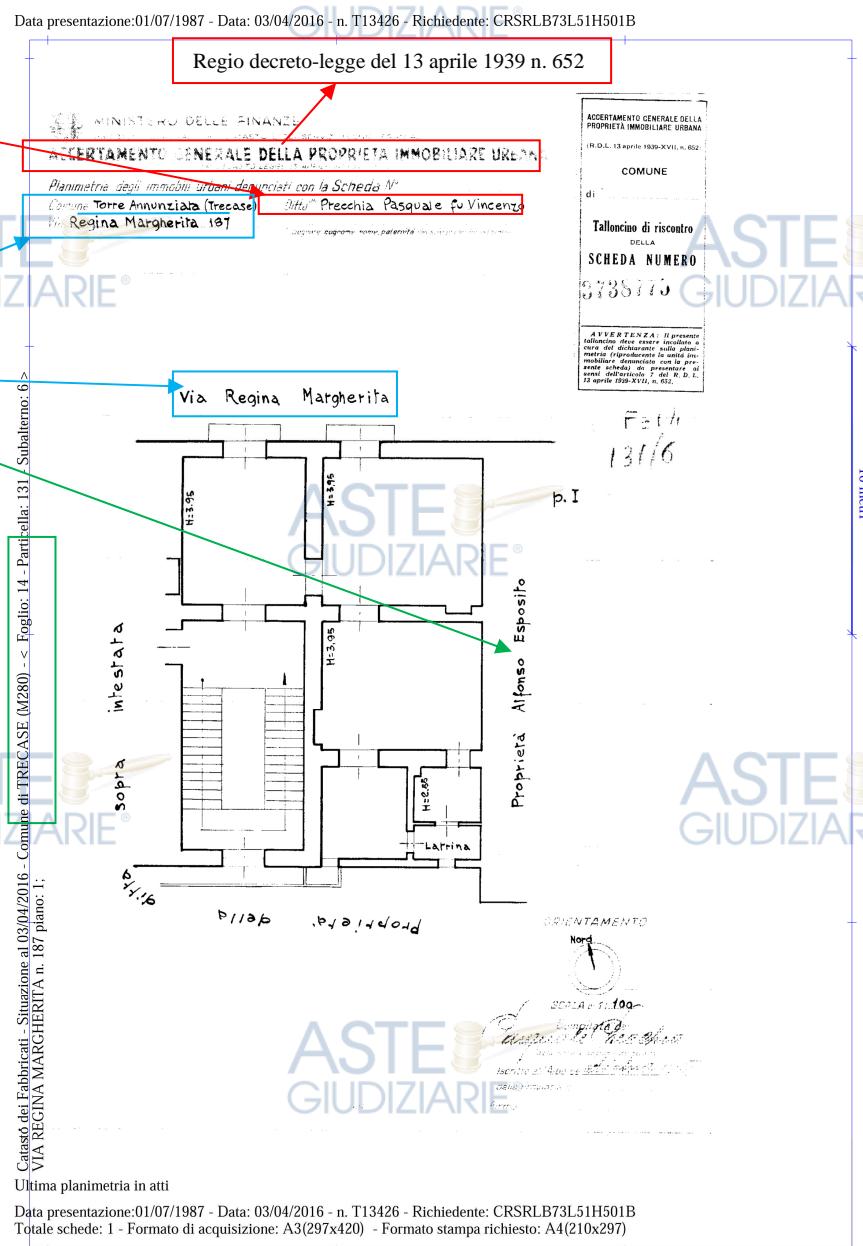
Occorrerebbe presentare per l'intero fabbricato Docfa per modifica identificativo al fine di allineare i riferimenti catastali tra i dati dei terreni censiti al N.C.T. e quelli dei fabbricati al N.C.E.U., costi necessari € 1.000,00.





Altra verifica è stata effettuata confrontando la descrizione contenuta nel titolo di provenienza, nel quale viene descritto la consistenza e i confini, e la planimetria catastale in atti dal 04/07/1987 ma registrata la NCEU con Scheda 3738774 del 1940 e comunque in data anteriore alla data di compravendita del 1943 in quanto l'accertamento della proprietà immobiliare urbana ai sensi del Regio decreto-legge del 13 aprile 1939 n. 652 individuava come ditta intestataria l'originario proprietario **Precchia Pasquale fu Vincenzo**. Nello specifico si rappresenta quanto descritto nell'Atto di compravendita del 1943.

Il sig. Precchia Pasquale vende alla sig.ra Esposito Giuseppina coniugata Simeone "la piena proprietà di intero fabbricato con annesso terreno sito in Trecase alla Via Regina Margherita n. 185, 187, 189, confinante a nord con detta via, ad est con beni Esposito, ad ovest con beni Langella e Mazza, a sud con beni Scognamiglio; in Catasto Fabbricati alla partita 6061, sotterranei due, terranei sei, primo piano vani sei, secondo piano vani cinque....



Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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



Inoltre dalla lettura dell'**Atto di Donazione del 06/05/1958** con il quale la Sig.ra **Esposito Giuseppa** per la piena proprietà donava alla propria figlia **Simeone Francesca** le seguenti unità: *appartamento, locale cantina e zona di terreno indentificato al F 14 individuato con il mappale 1053/1/129/1 e quindi allineato alla P.la 129* come si rileva dall'estratto di Mappa al NCT e allineato a quanto rilevato nell'atto di Compravendita del 02/05/1943 *in Catasto Fabbricati alla partita 6061,*

lo.Crescenzo, a sud con proprietà Setaro.=Il fabbricato trovasi riportato nel catasto urbano di Boscorese, se alla partita 6061, casa con corte, sotterranei due, terranei 2, mappale 1053/1/129/1 del folio 14, terranei 1, mappale 1053/2/129/2, folio 14, nonché terranei 3, primo piano vani 6 e secondo piano vani 5, mappale 1053/2, con l'imponibile complessivo di L. 79.414; mentre la colla zona di terreno interna trovasi riportata nel catasto terreni di detto Comune alla partita 6352, folio 15, particella 412, vigneto, are due e centiare ottanta tre, coi redditi dominicale di L. 20,52 ed agrario di

dell'Atto di Donazione del 06/05/1958



Dalle visura storica della particella censita al NCT F 14 , P.la 131, Ente Urbano, 287 mq rilevano le seguenti variazioni

- 1- Variazione Territoriale del 18/03/1980 in atti dal 01/09/1997
- 2- Variazione Identificativi Per Allineamento Mappe del 25/08/2004 protocollo n. NA0463580 in atti dal 25/08/2004 (n. 38862.1/2004).





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 Trecase alla Regina Margherita n. 187, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune Codice:

M280,

- **F. 14 p.la 131, sub 6**, cat. A/4 , classe 5, cons. 4,5 vani , piano 1, rendita € 199,87;
risultano correttamente individuati nell'atto di pignoramento.

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

- Planimetria catastale dell' u.i. (All. n. 6):
- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 7):
- Visura storica per immobile Catasto Terreni (All. n. 7):
- Estratto di mappa (All. n. 8)





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;

Dati catastali aggiornate, planimetrie catastali e sopralluogo effettuato in data 04/04/2016, 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 cespote 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 debitaria 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 04/04/2016 si rileva corrispondenza tra la descrizione del cespote 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 04/04/2016, 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 :

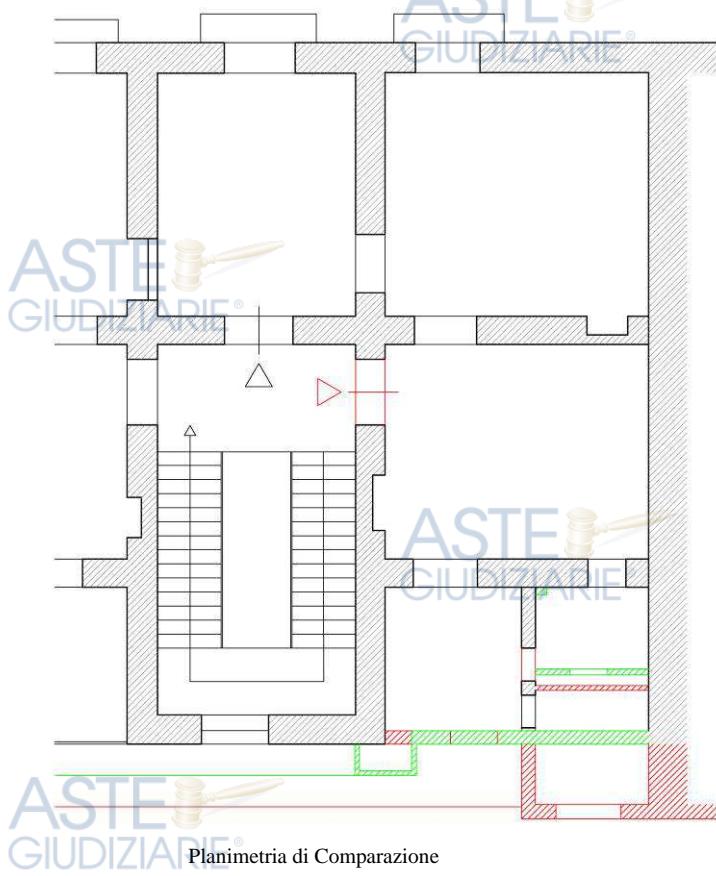
- apertura di una seconda porta di accesso;
- ampliamento della cucina con realizzazione di setto murario con copertura e apertura di una finestra, con conseguente aumento di volume,
- realizzazione di un balcone profondo 0,90 mt e lungo 10 m. in comune con il Sub. 5 confinante lungo il lato Ovest.

Nella planimetria catastale l'attuale cucina costituiva parte del bagno .

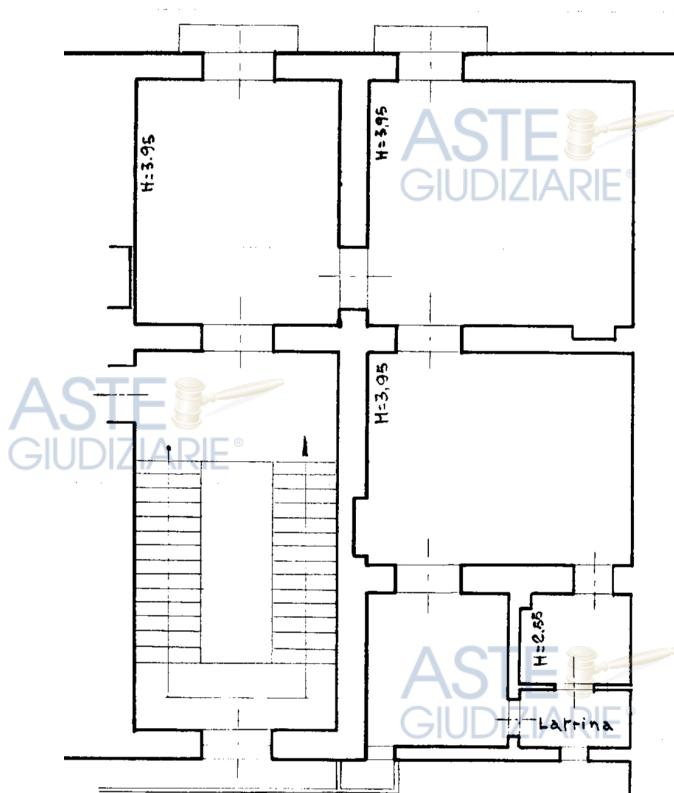
Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria di comparazione dove in rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nella planimetria catastale.

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





Planimetria di Comparazione



Planimetria catastale



CAP. 8 - QUESITO 7-8



Segnali se l'identificativo catastale eventualmente **includa** ("infra") anche **porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate** (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente 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 Trecase sito alla via Regina Margherita n. 187 è individuato (All. n. 9) nel vigente Piano Regolatore Generale ricade in **ZONA B – Semintensiva esistente ai sensi del P.R.G.I.** (approvato con





dalla Regionale Campania con decreto n. 4569, emanato in data 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



Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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





CAP. 10 - QUESITO 10



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

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

Autorizzazioni poiché, come certificato dal Responsabile del Settore, **attesta che**

il fabbricato è stato realizzato agli inizi del 1911 epoca in cui tali strumenti

non esistevano, per cui il fabbricato può comunque considerarsi legittimo. (All.

n. 10)

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 regna Margherita n. 187.



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.

Per la verifica della legittimità dello Stato Dei Luoghi non avendo rilevato presso l'Ufficio tecnico elaborati grafici l'unico documento agli atti risulta **Planimetria Catastale** che come già specificato nel **CAP. 4:2** risulta registrata in data anteriore alla data di compravendita del 1943. Per la precisione si rileva ampliamento della cucina con realizzazione di un setto murario con copertura in latero cemento e apertura di una finestra, con conseguente aumento di volume, realizzazione di un balcone profondo 0,90 mt e lungo 10 m. in comune con il Sub. 6 confinante lungo il lato Ovest.



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, prevedendo e realizzando la cucina in una altra zona dell'abitazione.

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 con demolizione del volume abusivo in corrispondenza della cucina e del balcone.

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 € **10.000.**

Considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica per il ripristino dello stato dei luoghi, si può stimare un costo di **circa € 1.500,00**



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; alleghi, 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 libero.

CAP. 15 - QUESITO 15

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato 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 42/2004art. 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 via PEC presso la Regione Campania, l'Ufficio Usi Civici ha rilasciato Certificato (All. n. 11) nel quale si attesta che il territorio di Trecase **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 Trecase 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.



I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti considerando che nel caso in esame la **superficie commerciale legittimata a seguito della demolizione degli abusi** così come meglio evidenziato nel CAP 10. 2 è la seguente:

Superficie complessiva abitazione: circa 115 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 utile netta pertinenze esclusive:

Terrazzino 10 mq. vagliata al coeff. del 30% = 3 mq



Superficie commerciale complessiva = 118 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 Trecase (All. n. 12).

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

1. Palazzina indipendente : via Portone Chiesa, Trecase

Superficie: 85 mq

Piano: primo

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 125.00,00

Agenzia: Centro Storico

1.470 €/mq

2. Appartamento: via Regina Margherita, Trecase

Superficie: 110 mq

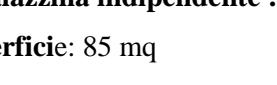
Piano: primo

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 150.000,00

Agenzia: Centro Storico

1.364 €/mq





3. Appartamento: via Regina Margherita, Trecase

Superficie: 770 mq

Piano: terra, primo

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 115.000,00

Agenzia: Centro Storico

1.494 €/mq



La media ponderata di questi tre valori è la seguente:

$$\frac{1.470 \text{ €}/\text{mq} + 1.364 \text{ €}/\text{mq} + 1.494 \text{ €}/\text{mq}}{3} = 1.442 \text{ €}/\text{mq}$$



Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame, il taglio dimensionale e le attuali condizioni di conservazione, si attribuisce un **valore unitario pari a €/mq 1.000** 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 interno (-10%) dello stato manutentivo del fabbricato rilevato mediocre le migliori condizioni manutentive dei comparabili (-10%).

VALORE LOTTO = 118,00 mq x 1.000 €/mq =€ 118.000,00



Arch. Rosalba Criscuolo

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

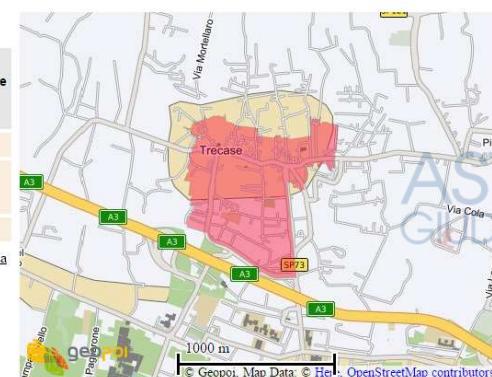
Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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



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.agenziaterritorio.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.



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 (londa) 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 linda (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 Trecase che, per le tipologie residenziali ricadenti in **Fascia/zona. Centrale/Centro: via Regina Margherita, via Casa Cirillo, via Manzoni**

Codice zona: B1 Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

Destinazione: Residenziale

I valori variano per abitazioni civili in condizioni normali tra un min. di **€/mq 760 a max €/mq 1.150** in riferimento alla superficie coperta linda.

Si ritiene, atteso le mediocri condizioni manutentive considerare il valore minimo indicato dall'Osservatorio.

Da cui:

VALORE LOTTO = 118,00 mq x 760 €/mq = € 89.680,00



Arch. Rosalba Criscuolo

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

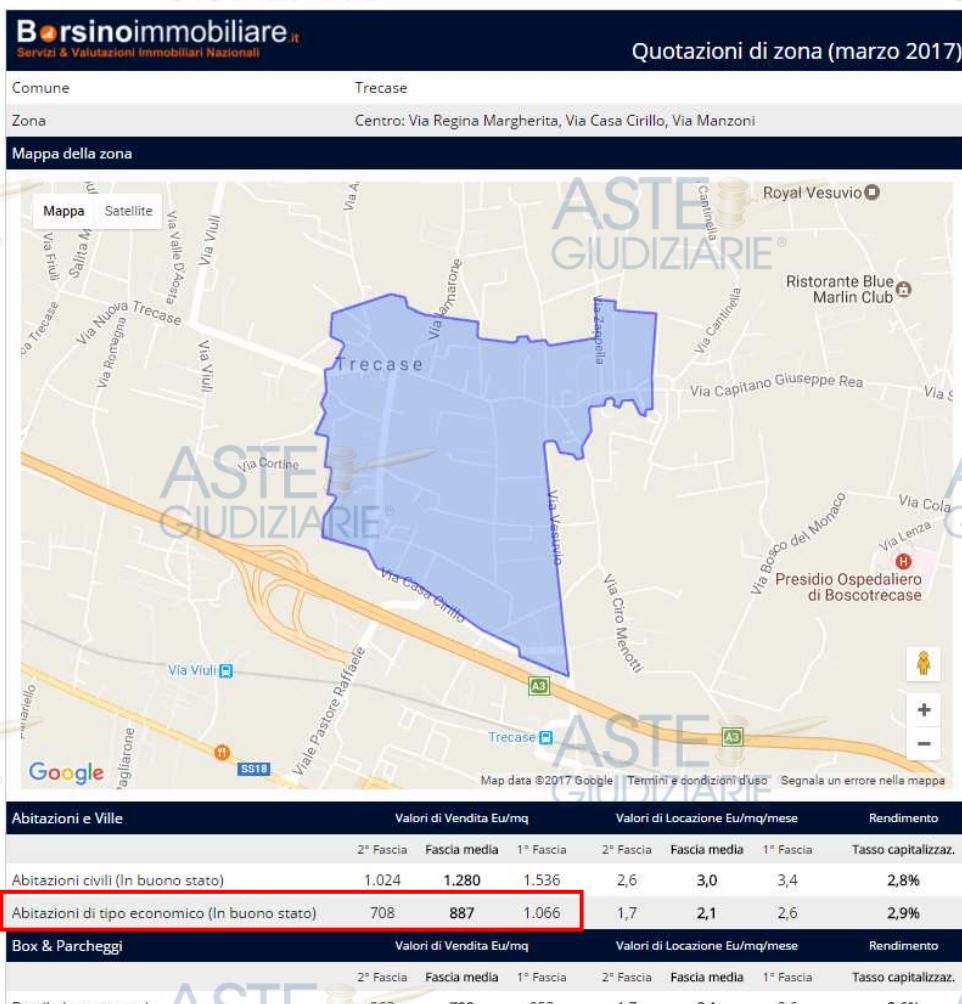
Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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





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 Trecase e per la **zona Centro: Via Regina Margherita, Via Casa Cirillo, Via Manzoni**, un valore minimo indicato per abitazioni economiche , in zona centrale, pari a: **708 €/mq**



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

Da cui:

VALORE LOTTO = 118,00 mq x 708 €/mq = € 83.544,00





17.2. – CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2009

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**:

€ 118.000,00

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

€ 89.680,00

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

€ 83.544,00

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

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

€ 118.000 + € 89.680 + € 83.544 = € 97.074,00

3

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

- pratica urbanistica	€ 2.500,00
- demolizione opere abusive	€ 10.000,00
- certificazione energetica	€ 500,00
- adeguamento dell'impianto elettrico	€ 1.000,00

TOTALE € 14.000,00

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



in:

€ 97.074 - € 14.000 = € 83.074,00

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





€ 83.100,00

CAP. 18 - QUESITO 18

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

Non vi è alcun contratto di locazione.



Arch. Rosalba Criscuolo
Via G. Cosenza, 134 - Castellammare di Stabia (Napoli)
Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2009



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 extrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:



Composto da :

1 -Proprietà pari al 50% dell'appartamento posto al piano primo accessibile da scala interna dalla Via Regina Margherita dal civico n. 187

L'abitazione in analisi si compone di una cucina con disimpegno , un soggiorno due camere da letto oltre tre balconi n. 2 con affaccio sulla strada e n. 1 sul cortile interno.



Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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





Dati catastali - F. 14 p.la 131, sub 6 , cat. A/4 , classe 5, cons. 4,5 vani , piano 1,
rendita € 199,87;

Confini – Nord con strada, sud con cortile, ovest con cassa scala e altra u.i., est con
altra u.i.

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

L'altezza interna utile è di 4,00 m.



- Camera 1 : circa 22,00 mq.;
- Camera 1 : circa 29,24 mq.;
- Soggiorno : circa 25,75 mq.;
- Dimpegno : circa 9,45 mq.;
- Cucina: circa 5,10 mq.;
- Bagno : circa 5,65 mq.;



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



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

- ampliamento della cucina con realizzazione di un setto murario con copertura in
latero cemento e apertura di una finestra, con conseguente aumento di volume,
realizzazione di un balcone profondo 0,90 mt e lungo 10 m. in comune con il
Sub. 6 confinante lungo il lato Ovest.

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



Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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





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, prevedendo e realizzando la cucina in una altra zona dell'abitazione.

Sarà necessario redazione di pratica urbanistica e DOCFA per l'aggiornamento della planimetria

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



- **Atto di Divisione - Donazione** del 15/04/1997 Repertorio 24380 Registrato il 21/04/1997 - Registro Particolare 10695 Registro Generale 13439 a firma del notaio Diego Ciro Vanacore registrato al registro Di Castellammare di Stabia al n. 1139.



PREZZO-BASE: € 83.100,00



Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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





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

Nota conclusiva:

La Presente relazione si compone di n° 55 pagine complessive intestazione compresa oltre agli Allegati



Arch. Rosalba Criscuolo

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

Cell. 39210286 PEC : rosalba.criscuolo@archiworldpec.it

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

