

Tribunale di Torre Annunziata

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N°124/23

G. E. Dott.ssa Anna Maria Diana

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato nel Comune di Torre del Greco (NA)

Via De Gasperi n. 4 piano 2° interno 9.

Coordinate geografiche: LAT.40°46'52'' N LONG.14°22'54'' E

C. F. Comune (C259) (NA) Foglio 20 Particella 474 Sub 18



Torre Annunziata li, 20/08/2024

L'Esperto arch. Carmelina Pietrafesa

Sommario

1. DATI PROCEDURA.....	4
2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
3. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	5
4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTO.....	6
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	7
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	7
6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1.....	7
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.....	7
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	7
6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.....	11
6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	12
6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile.....	12
6.3.1.a Dati Generali:.....	12
6.3.1.b Descrizione Unità immobiliare:.....	16
6.3.2. Determinazione della superficie commerciale.....	23
6.3.2.a Criteri di calcolo.....	23
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.....	24
6.3.3. Formazione dei lotti.....	25
6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	25
6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento.....	25
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.....	27
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....	31
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	33
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	34
6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.....	34
6.7.2 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dallo stato dei luoghi.....	35

6.7.3 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nella planimetria catastale e quella desumibile dallo stato dei luoghi.....	36
6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....	39
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....	39
6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....	40
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....	42
6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dall' unità immobiliare staggita alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	42
6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.....	46
6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....	46
6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....	46
6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....	47
6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....	47
6.15.a Stato di occupazione dell'immobile.....	48
6.15.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.....	48
6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....	48
6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....	48
6.17.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.....	48
6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue.....	49
6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....	49
6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....	49
6.19.1 CRITERI DI STIMA.....	50
6.19.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO.....	51
6.19.3 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO.....	53
6.19.3.a Caratteristiche estrinseche (fattori posizionali).....	53
6.19.3.b Caratteristiche intrinseche (edificio).....	55
6.19.3.c Caratteristiche intrinseche del bene.....	56
6.19.4 INDAGINI DI MERCATO E RACCOLTA DATI.....	57
6.19.5 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE.....	59
6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.....	60

7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	60
8. ELENCO ALLEGATI.....	60
9. CONCLUSIONI	61

1. DATI PROCEDURA

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Anna Maria Diana

R. G. E.: 124/2023

Creditore Procedente: [REDACTED]

[REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 24/09/2024

Esperto Stimatore: arch. Carmelina Pietrafesa

Custode Giudiziario: avv. Raffaele Fiore

2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento della seguente unità immobiliare:

Immobile n. 1	
Diritto Pignorato	Piena proprietà per la quota di 1/1
Natura	Abitazione
Ubicazione	Via Lucania 10 / Via Via De Gasperi n° 4 - piano secondo
Ditta Catastale	Esposito Carmela- nata il 15/03/1974 - C. F. SPSCML74C55L259A- diritto risultante in catasto: 1/1 in regime di separazione dei beni;
Catasto	Fabbricati
Comune	Torre del Greco (NA)

Dati identificativi	Foglio 20, particella 474, sub 18
Dati di Class.	Categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 136 mq, R.C. € 1.025,00
Indirizzo catastale	Via De Gasperi n. 4 piano secondo interno 9

Così descritto nell'atto di pignoramento:

“appartamento sito in Torre del Greco (NA), 80059 alla via della Lucania n. 10 (già via Alcide De Gasperi n.4), pi. 2 int. 9, così distinto presso il N.C.E.U. di detto Comune: F. 20, p.lla 474 sub 18, Cat. A/2, vani 5.”

3. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra identificato è:

Dati relativi alla nota di trascrizione			Dati relativi al titolo	
Nota del 05/07/2023	reg. gen. 34150	reg. part. 26351	Tipo di atto: giudiziario Data: 07/06/2023 Verbale di pignoramento immobili 07/06/23 numero repertorio: 3005	
Ufficio: Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 2			Sezione B immobili Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune: Torre del Greco (NA) Catasto: Fabbricati Sez. urbana – Foglio 20 Particella 474 Subalterno 18 Categoria: A/2 Consistenza: n. 5 vani Indirizzo: Via De Gasperi n. 4 p. 2 interno 9	
			Sezione C- Soggetti: A favore: Banca Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni C.F. 00423310630 - sede Corso Vittorio Emanuele Palazzo Vallelonga, Torre del Greco (NA) Contro: Soggetto n. 1 Esposito Carmela nata a Torre del Greco (NA) il 15/03/1974	

C.F. SPSCML74C55L2594

Relativamente all'unità negoziale
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTO

Del bene oggetto di pignoramento è stato formato un lotto unico appresso descritto

LOTTO unico- piena ed esclusiva proprietà di un appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato nel comune Torre del Greco (NA) con accesso dalla Via Lucania n.10 e dalla Via Alcide De Gasperi n. 4; l'immobile è composto da un ampio ingresso, un vano soggiorno, un corridoio, due camere, una cucina abitabile, un bagno e due balconi di cui un verandato; confina a nord con proprietà aliena, ad est con ditta [REDACTED] (int. 8), a sud con ditta [REDACTED] (int.10), ad ovest con cortile interno privato. Riportato nel N. C. E. U. del Comune di Torre del Greco (NA) in ditta [REDACTED], al foglio 20, particella 474, sub 18, consistenza 5 vani cat.A/2, cl. 5 Rendita 529,37. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. Le variazioni contemplano una diversa configurazione degli ambienti soggiorno ingresso e cucina e, una trasformazione del balcone in veranda, che altera la consistenza dell'immobile e determina l'obbligo della dichiarazione di variazione catastale. La legittimità del fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato è desumibile dalla licenza edilizia n.1735 del 1963 intestata al sig. [REDACTED] e dalla certificazione di abitabilità rilasciata il 09/02/1967 dal Sindaco del Comune di Torre del Greco. Entrambe gli atti, richiesti dall'esperto all'ufficio preposto del comune di Torre del Greco, sono stati individuati nell'archivio digitale, ma non risultano disponibili alla consultazione. Tutte le incoerenze descritte all'interno dell'unità immobiliare sono abusive e a parere dell'esperto stimatore, per quest'ultima può ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusto l'art. 46, comma 5, d. P. R. 380/01, eccetto che per la trasformazione del balcone in veranda, che costituisce un'opera non sanabile, per la quale non risulta ordine di demolizione.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

Pervenuto all'esecuta in virtù atto di vendita per notar Iannitti Maria Grazia del 12/12/2005 trascritto il 27/12/2005 ai nn.73578/40452;

PREZZO-BASE: euro 224.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 168.000,00

LA PRESENTE RELAZIONE È RELATIVA AL LOTTO UNICO

La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione del 21/01/2024, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.

6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

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

6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.

ESITO DELLA VERIFICA

POSITIVO la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.

6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

In base alle verifiche effettuate attraverso le ispezioni ipotecarie per nominativo (All.7.8) e per immobile (All.7.9), eseguite su soggetto a nome dell'esecutata [REDACTED] e della sua dante causa sig.ra [REDACTED], l'unità immobiliare censita in C.F. del Comune di Torre del Greco (NA) al F. 20 p.lla 474 sub 18, risulta:

Iscrizioni contro:

1. Atto notarile pubblico del 17/05/2006- Ipoteca Volontaria - Repertorio n.95805/12053 del notaio Iannitti Maria Grazia, trascritto a Napoli il 23/05/2006 al Registro Particolare 13329 al Registro Generale n. 37426 (All.7.1):

A favore della [REDACTED]

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

Contro la sig.ra [REDACTED];

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

Unità negoziale: Abitazione di tipo civile Cat. A/2, foglio 20 p.lla 474 sub 18 in Torre del Greco (NA) alla Via de Gasperi, n. 4, piano *secondo*;

Comunicazioni: Comunicazione n. 3506 del 06/09/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/08/2019. Cancellazione totale eseguita in data 16/09/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007- art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Iscrizioni contro:

1. Atto notarile pubblico del 22/07/2019- Ipoteca Volontaria - Repertorio n.7658/5140 del notaio Di Liegro Domenico, trascritto a Napoli il 24/07/2019 al Registro Particolare 4744 al Registro Generale n.36884 (All.7.2):

A favore della [REDACTED]

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

Contro la sig.ra [REDACTED] (terzo datore di ipoteca);

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

Contro il sig. [REDACTED] (debitore non datore);

Unità negoziale: Abitazione di tipo civile Cat. A/2, foglio 20 p.lla 474 sub 18 in Torre del Greco (NA) alla Via de Gasperi, n. 4, piano *secondo*;

Trascrizioni a favore (dante causa):

1. Atto di Compravendita del 02/07/1968 – a firma del notaio Giovanni Mainiero trascritto a Napoli il 06/07/1968 Registro Particolare n.23660 e al Registro generale n.32861, con il quale (All. 7.3):

la sig.ra [REDACTED]

vende alla

sig.ra [REDACTED]

Unità negoziale: "Unità immobiliare facente parte del fabbricato di nuova costruzione sito in Torre del Greco con accesso a mezzo di viale privato che ha inizio dal civico 4 di via A. De Gasperi e da viale da via Nazionale e cioè: Appartamento al primo piano oltre gli accessori, segnato col n. int. 9 ed avente accesso dalla terza porta cominciando a contare da destra uscendo dall'ascensore. Confina: con appartamento di proprietà [REDACTED], con altro appartamento del venditore, con pianerottolo di accesso, con l'intercapedine verso la proprietà [REDACTED]"

Confini: "Esso non è ancora accatastato perché di recente costruzione ma il suolo sul quale sorge lo intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento venduto è individuato nel catasto al f. 20 particella 474 per mq. 1245."

Trascrizioni a favore (esecutata):

1. Certificato denuncia di successione del 20/03/2000 – Ufficio del Registro di Napoli Rep. N. 1986/4195 trascritto a Napoli il 02/04/2001 Registro Particolare n. 8675 e al Registro Generale n.11831 (All. 7.4):

A favore della sig.ra [REDACTED];

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1000/3000

Contro la sig.ra [REDACTED];

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

Unità negoziale: Abitazione di tipo civile Cat. A/2, foglio 20 p.la 474 sub 18 in Torre del Greco (NA) alla Via de Gasperi, n. 4;

2. Atto di Accettazione tacita di eredità del 22/07/2019 – Notaio Domenico Di Liegro Rep. N. 7558/5140 trascritto a Napoli il 24/07/2019 Registro Particolare n. 28765 e al Registro Generale n.36883 (All. 7.5):

A favore della sig.ra [REDACTED];

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1000/3000

Contro la sig.ra [REDACTED];

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3

Unità negoziale: Abitazione di tipo civile Cat. A/2, foglio 20 p.lla 474 sub 18 in orre del Greco (NA) alla Via de Gasperi, n. 4 piano *secondo*;

3. Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/12/2005 - a firma del notaio Iannitti Maria Grazia trascritto a Napoli il 27/12/2005 Registro Particolare n.40452 e al Registro generale n.73578, con il quale (All. 7.6):

A favore della sig.ra [REDACTED];

Per il diritto di proprietà e per la quota di 2/3 in regime di separazione dei beni

Contro [REDACTED];

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3

e [REDACTED];

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3

Unità negoziale: "Abitazione di tipo civile Cat. A/2, foglio 20 p.lla 474 sub 18 in Torre del Greco (NA) alla Via de Gasperi, n. 4 piano *secondo*."

4. Verbale di Pignoramento immobili del 07/06/2023 Repertorio n.3005 del Tribunale di Torre Annunziata (NA), trascritto a Napoli il 11/09/2018 al Registro Particolare 26351 al Registro generale n. 34150 (All.7.7):

A favore della [REDACTED]

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

Contro il sig. [REDACTED];

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

Unità negoziale: "Abitazione di tipo civile Cat. A/2, foglio 20 p.lla 474 sub 18 in Torre del Greco (NA) alla Via de Gasperi, n. 4 piano *secondo*."

DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:

Documentazione catastale:

- Estratto di mappa (vedi all. n° 4.1);
- Visura storica catastale immobile (vedi all. n°4.2);
- Planimetria catastale (vedi all. n°4.3);
- Visura storica catastale terreno (vedi all. n°4.4);

Titoli di provenienza:

- Titolo di proprietà in favore dell'esecutato (vedi all. n°5);
- Ulteriori titoli di provenienza del bene (ultraventennale) (vedi all. n°6)
- Ulteriori titoli di provenienza del bene (ultraventennale) (vedi all. n°6.1)

Certificati anagrafici:

- Certificato di residenza - stato di famiglia (vedi all. n°10);
- Atto di matrimonio con annotazioni marginali (vedi all. n°11);

Documentazione urbanistica:

- Riscontro accesso agli atti per pratiche edilizie (vedi all. n°9);

6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.

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

La sottoscritta ha provveduto a segnalare, nei termini stabiliti, le risultanze del controllo di cui al punto precedente al G. E. mediante la compilazione ed il deposito in Cancelleria del modulo appositamente predisposto, redatto per l'immobile oggetto di procedura.

La segnalazione relativa allo stato di occupazione degli immobili è stata depositata in data 14/03/2024, nel termine concesso.

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE (vedi anche quesito 15).

☐ Occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

OCCUPANTI DELL'IMMOBILE (nucleo familiare)



6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

3. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico omissis..... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento)*

6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile

6.3.1.a Dati Generali:

UBICAZIONE E LOCALIZZAZIONE FABBRICATO CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.

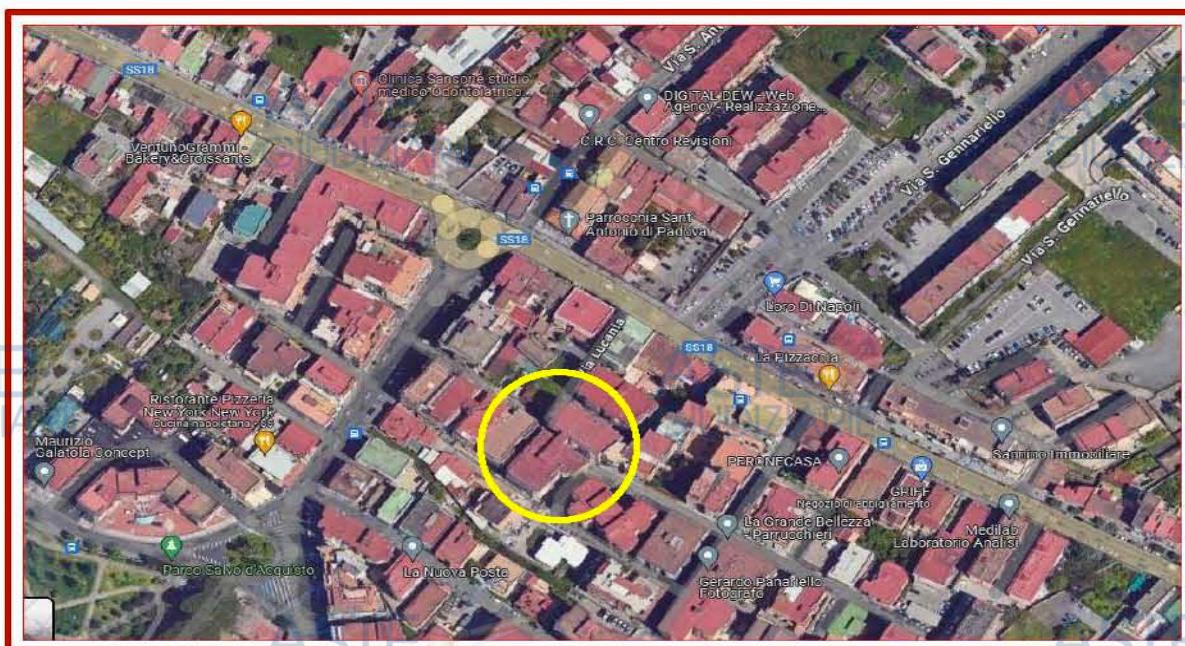


Figura 1- vista google – identificazione fabbricato

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento dotato di un ingresso, tre vani, una cucina, un bagno e due ampi balconi, situato al piano secondo, interno 9, di un fabbricato di 7 piani, ubicato nel territorio del comune di Torre del Greco (NA), quest'ultimo prospiciente un viale privato nel quale termina la via Lucania che costituisce una traversa della Via Nazionale. L'accesso al fabbricato è duplice avviene infatti sia dalla via Lucania al n.10, sia dal civico n. 4 di Via De Gasperi, laddove attraverso un cancello carrabile e pedonale, un viale privato si innesta in senso ortogonale sull'ultimo tratto della via Lucania.

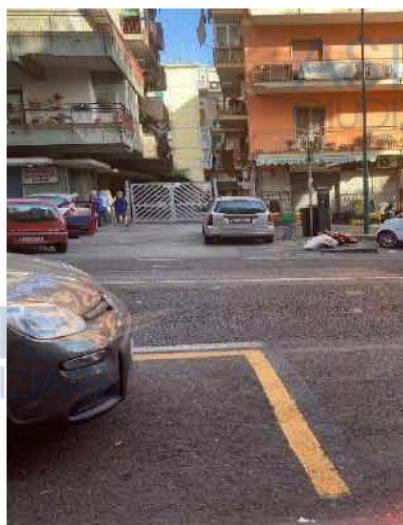


Figura 2 - accesso Via de Gasperi n. 4

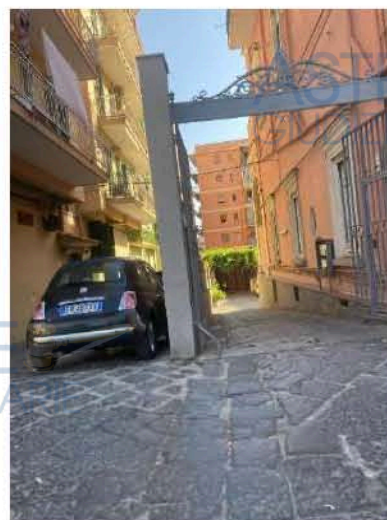


Figura 3- accesso da via Lucania n. 10

TIPOLOGIA - CARATTERISTICHE - STATO CONSERVAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.



Figura 4- vista parziale fel fabbricato- corpo scala

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ha una destinazione residenziale ed è costituito da n° 7 piani fuori terra, munito di ascensore. Esso è composto da due manufatti di pari altezza, entrambe a pianta trapezoidale, collegati per tutta la loro altezza dal lungo ballatoio a pianta rettangolare che caratterizza il vano scala. I due corpi di fabbrica presentano una struttura in cemento armato con travi e pilastri, le facciate sono rivestite con intonaco e pitturazione di colore gialla e presentano finestre e balconi aggettanti su tutti i lati dell'edificio. Lo stato di conservazione dell'intero stabile risulta discreto.

PARTI COMUNI - DESCRIZIONE E STATO CONSERVAZIONE.



Figura 5- androne



Figura 6- rampa scale



Figura 7 – portone di ingresso

L'accesso al fabbricato avviene attraverso il portone in ferro, prospiciente il viale privato, da esso ci si immette nell'androne del palazzo, costituito da un primo ambiente, che, nella parte finale incrocia un secondo vano ad esso ortogonale, avente una pianta rettangolare molto allungata (pianerottolo), dove sono ubicati a destra il vano ascensore e a sinistra il vano scala costituito da un'unica rampa con ballatoio di riposo, posta su un lato e ulteriore ballatoio di servizio ai piani, lungo il quale si affacciano n. 7 appartamenti per ogni livello (Fig. 6).

Lo stato di manutenzione dell'ambiente risulta discreto, la pavimentazione è realizzata con mattonelle di graniglia di marmo color beige e le pareti sono rivestite con pittura di colore grigio chiaro. Nel vano scala tutti i gradini hanno pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo, delimitate da ringhiera di protezione in ferro.

CONTESTO - CARATTERISTICHE DELLA ZONA - CARATTERISTICHE ZONE CONFINANTI.

La zona in cui sorge il fabbricato (Fig. 8), denominata S'Antonio, è ubicata nella parte più a sud-est della città e precisamente a ridosso della via Nazionale nel punto di incrocio con la Via De Gasperi. Essa è caratterizzata da un fitto tessuto edilizio a destinazione residenziale sviluppatosi lungo la via Nazionale ovvero la Strada Statale 18 che costituisce un'importante asse urbano di collegamento nord-sud. In quest'area, la tipologia dei fabbricati presenta un'altezza media di 5/6

piani nei quali generalmente il piano terra è destinato ad attività commerciali. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi pubblici e privati (Scuola di Istruzione Primaria e Secondaria, Comune, etc) attività commerciali e di ristoro, chiese ed altre attrezzature. La zona risulta servita da autobus di linea locale e provinciale, nelle vicinanze è ubicata la stazione della Circumvesuviana.



Figura 8- vista google zona S. Antonio- Torre del Greco (NA)

6.3.1.b Descrizione Unità immobiliare:

1. **DATI CATASTALI:** Foglio 20 particella 474 subalterno 18 categoria A/2 classe 5 vani 5 sup. 136 mq escluso aree scoperte 129 mq Rendita catastale € 1.025,00;
2. **CONFINI:** a nord con proprietà aliena, ad est con ditta [REDACTED] (int. 8), a sud con ditta [REDACTED] (int.10), ad ovest con cortile interno privato;
3. **PERTINENZE ACCESSORI:** n. 2 balconi;
4. **ACCESSO:** porta ubicata sul lato corto del pianerottolo comune del secondo piano, e precisamente la terza porta a destra dall'uscita dell'ascensore;

5. **DESCRIZIONE** - L'unità immobiliare staggiata ha una pianta rettangolare, essa è costituita da un ambiente ingresso che immette nel vano soggiorno, dal quale si diparte un corridoio laddove si susseguono allineati gli accessi al vano cucina abitabile, alle due camere e al bagno. L'appartamento è dotato di n° 2 balconi sui quali affacciano tutte le camere descritte.

Rifiniture interne dell'appartamento

-Ingresso - (fig.9) - ambiente ampio che immette nel vano soggiorno attraverso un passaggio aperto a forma di arco con i lati decorati rispettivamente con vetro-mattone colorato e mensole aperte.

Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato color bianco 45 x 45 con fughe di 8 mm con malta di colore grigio scuro;

Rifiniture pareti verticali: rivestimento di pittura color bianco;

Rifiniture soffitto: rivestimento di pittura color bianco;

Infisso porta di accesso: telaio in legno colore marrone;

- Vano Soggiorno - (fig10)- Ambiente ampio sul quale affacciano gli accessi al vano ingresso, al corridoio mediante apertura a forma di arco, alla cucina tramite infisso porta scorrevole e al balcone esterno.



Figura 9- ingresso



Figura 10- vano soggiorno

Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato color bianco 45 x 45 con fughe di 8 mm con malta di colore grigio scuro;

Rifiniture pareti verticali: rivestimento di pittura color bianco;

Rifiniture soffitto: rivestimento di pittura color bianco;

Infisso interno porta scorrevole a due ante: telaio in legno coloro ciliegio con pannello di vetro satinato;

Infisso esterno balcone: telaio in legno coloro bianco con pannello di vetro;



Figura 11- corridoio

Sistema oscuramento: tapparella in plastica verde.

- **Corridoio** – (fig.11) Ambiente a pianta rettangolare allungata. Su uno dei lati lunghi si affacciano susseguendosi le porte della cucina, della cameretta, del bagno e della camera da letto.

Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato color bianco 45 x 45 con fughe di 8 mm con malta di colore grigio scuro;

Rifiniture pareti verticali: rivestimento di pittura colore bianco;

Rifiniture soffitto: rivestimento di pittura color bianco;

- **Vano cucina**– (fig.12) Ambiente cucina abitabile a pianta regolare, dotato di balcone esterno e porta vetrata affacciante sul vano soggiorno.



Figura 12- vano cucina

Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato color bianco 45 x 45 con fughe di 8 mm con malta di colore grigio scuro;

Rifiniture pareti verticali: rivestimento di pittura color bianco;

Rifiniture soffitto: rivestimento di pittura color bianco;

Rivestimento parete cucina: mattonelle di ceramica 10x10 color bianco;

Infisso porta di accesso: telaio in legno colore ciliegio con pannello centrale di vetro satinato;

Infisso interno porta scorrevole a due ante: telaio in legno colore ciliegio con pannello di vetro satinato;

Infisso interno balcone: telaio in legno colore bianco con pannello di vetro;

Sistema oscuramento: tapparella in plastica verde.

- **Vano camera1** - (fig13)- Vano a pianta rettangolare dotato di balcone esterno.

Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato color bianco 45 x 45 con fughe di 8 mm con malta di colore grigio scuro;

Rifiniture pareti verticali: rivestimento di pittura color bianco;

Rifiniture soffitto: rivestimento di pittura color bianco;

Infisso interno porta scorrevole a due ante: telaio in legno colore ciliegio con pannello centrale di vetro satinato;

Infisso esterno balcone: telaio in legno colore bianco con pannello di vetro;

Sistema oscuramento: tapparella in plastica verde.

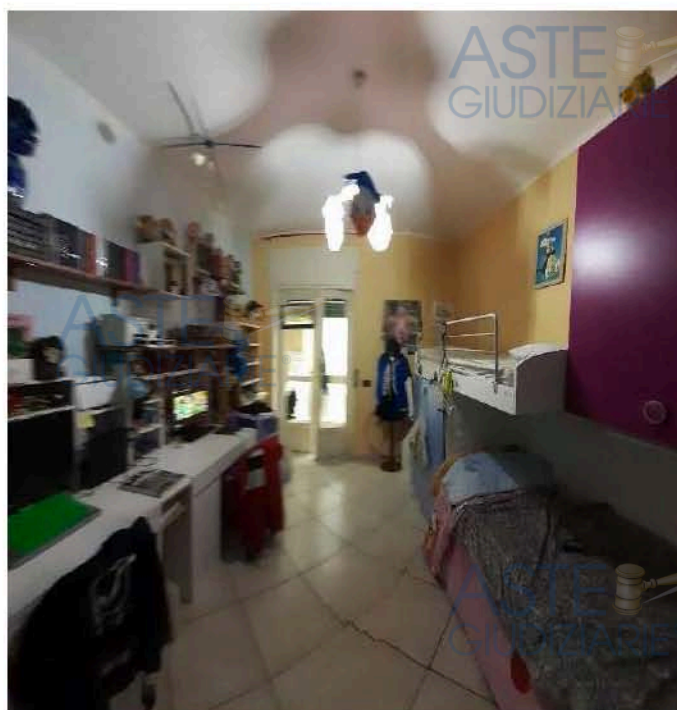


Figura 13- camera 1

Bagno - (fig.14) Ambiente a pianta rettangolare con finestra esterna e piccolo soppalco non abitabile.

Pavimenti: piastrelle di ceramica 20x20 color celeste;

Rifiniture pareti verticali: rivestimento con piastrelle 20x20cm color celeste pastello con chiusura di fascia decorata;

Rifiniture soffitto: rivestimento di pittura color bianco;

Infisso porta di accesso: telaio in legno colore ciliegio con pannello centrale di vetro satinato;

Infisso esterno finestra: telaio in legno coloro bianco con pannello di vetro;

Sistema oscuramento: tapparella in plastica verde.



Figura 14- bagno

- Vano camera2 - (fig15)- Ambiente a pianta quadrata dotato di cabina armadi a pianta trapezoidale e balcone esterno.

Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato color bianco 45 x 45 con fughe di 8 mm con malta di colore grigio scuro;

Rifiniture pareti verticali: rivestimento di pittura color bianco

Rifiniture soffitto: rivestimento di pittura color bianco;

Infisso porta di accesso: telaio in

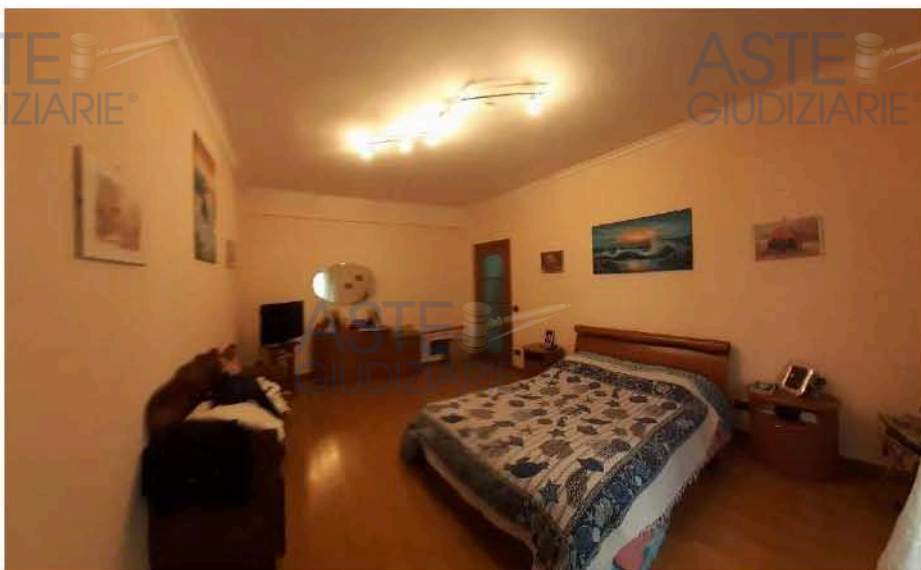


Figura 15- camera 2

legno colore ciliegio con pannello centrato di vetro satinato;

Infisso porta di accesso alla cabina armadio: telaio in legno colore bianco;

Infisso esterno balcone: telaio in legno colore bianco con pannello di vetro;

Sistema oscuramento: tapparella in plastica verde.

6. ESPOSIZIONE: L'unità immobiliare è dotata di n° 2

balconi ubicati entrambi sul lato orientale del fabbricato che affacciano sul cortile interno.



Figura 16- balcone verandato

7. ALTEZZA INTERPIANO: h=3.00 m

8. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE: Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico, l'impianto citofonico realizzati sottotraccia.

9. STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE: Lo stato di manutenzione complessivo dell'appartamento è buono.

10. RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: L'impianto elettrico e l'impianto idrico sanitario risultano privi di dichiarazione di conformità e adeguamento così come prevista dal D.M. 37 del 22/01/2008. L'appartamento risulta privo di certificazione energetica. Il costo dell'APE è quantificato in € 200,00 e sarà detratto dalla stima dell'immobile.

11. EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI: Il costo stimato per il rilascio della D.I.R.I (dichiarazione di rispondenza) per l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico

è quantificato in euro **250,00**. Detto importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

1. **AREE ESTERNE DI PERTINENZA:** n° 2 balconi di cui uno verandato ed entrambe affaccianti sul cortile interno- (Fig 17)



Figura 17- balconi vista esterna

Si riporta di seguito la **PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DEL LOTTO** (Fig. 18):

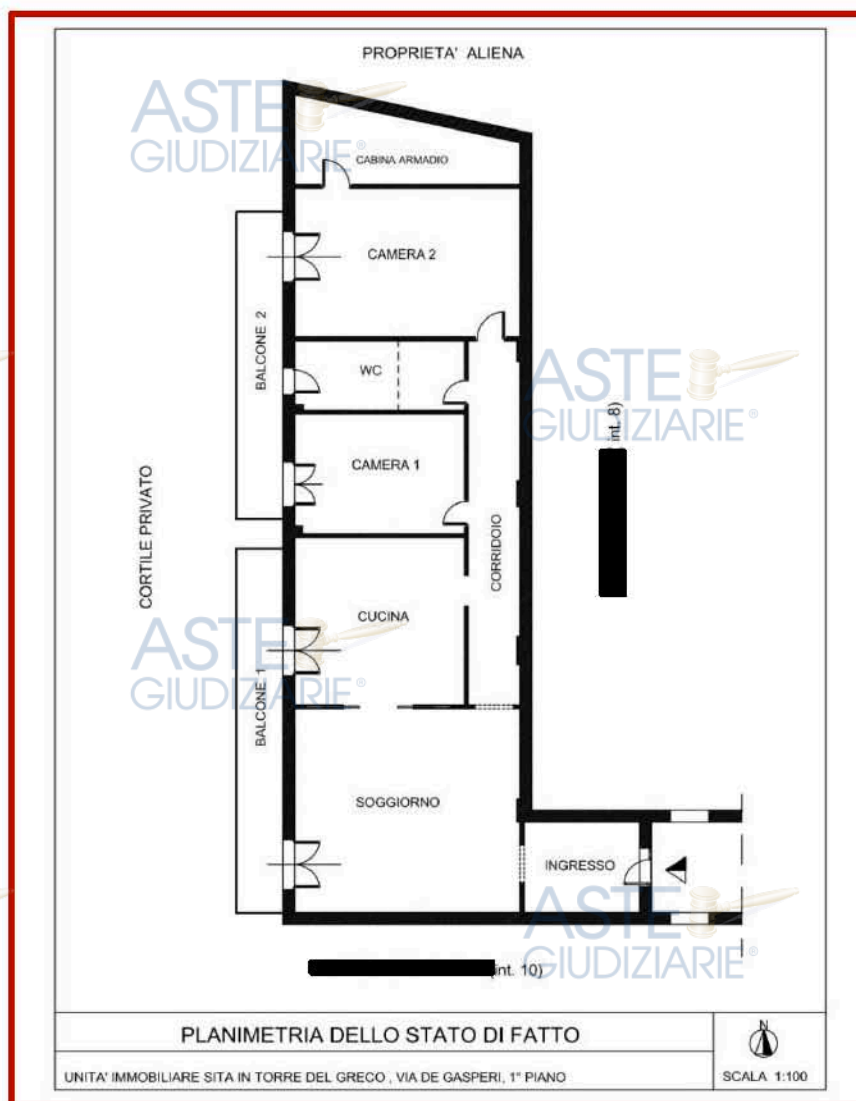


Figura 18- Planimetria unità immobiliare

6.3.2. Determinazione della superficie commerciale.

6.3.2.a Criteri di calcolo.

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP, e agli analoghi criteri dell'Agenzia del Territorio. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le taverne ed i locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali con altezza minima di 2,40 m sono computate con un'incidenza del 60%.

Ciò premesso, la superficie commerciale complessiva del bene, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, è pari alla somma:

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

Le superfici accessorie di un bene rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti. Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi". Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva del bene. Si adottano i criteri di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Superfici di ornamento:

- 25% della superficie dei balconi e lastrici solari (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie di terrazzi e logge (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 15% della superficie di giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 10% della superficie di giardini ed aree di pertinenza di ville e villini (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);

- 80% della superficie delle verande con finiture analoghe ai vani principali.

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D. P. R. 138/98):

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.

SUPERFICI UTILI U. I.		
U. I. C. F. Comune di Torre del Greco (NA) F. 20 part. 474 sub 18		
LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE
Secondo piano		
Ingresso	7,05 mq	
Soggiorno	30,84 mq	
Cucina	19,09 mq	
Camera 1	13,60 mq	
W.C	7,88 mq	
Camera 2	22,52 mq	
Cabina armadio	9,98 mq	
Corridoio	12,59 mq	
Balcone 1		9,51 mq
Balcone 2		11,30mq
TOTALE	123,55 mq	20,81 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE U. I.			
U. I. C. F. Torre del Greco (NA) F. 20 part. 474 sub 18			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali P1	140,76 mq	1,00	140,76 mq
Superficie balconi P1	20,81 mq	25% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%	5,20 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)			146,00 mq

6.3.3. Formazione dei lotti.

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi. Più dettagliatamente tenendo conto della tipologia residenziale dell'unità immobiliare, della conformazione planimetrica si ritiene opportuno vendere il bene in unico lotto la cui descrizione è riportata alla pag. 16 della presente relazione alla quale si rimanda.

6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4

4. *indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, 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 fabbricati 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;*

6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento.

I passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento sono i seguenti:

1. Atto di Compravendita del 02/07/1968- (All. 6) - Repertorio n. 81283, Raccolta n. 9899 a firma del notaio Giovanni Mainiero e trascritto a Napoli il 06/07/1968 al Registro Particolare n.23660 e al Registro Generale n.32861 con il quale:

Il sig. [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

vende

Alla sig.ra [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Immobile: “unità immobiliare facente parte del fabbricato di nuova costruzione sito in Torre del Greco con accesso a mezzo di viale privato che ha inizio dal civico 4 di via A. De Gasperi e da viale da via Nazionale e cioè: Appartamento al piano primo oltre il rialzato, composto di tre vani oltre accessori, segnato col n. int. 9 ed avente accesso dalla terza porta cominciando a contare a destra uscendo dall’ascensore...Esso non è ancora accatastato perché di recente costruzione ma il suolo sul quale sorge l’intero fabbricato di cui fa parte l’appartamento venduto è individuato nel catasto del Comune di Torre del greco al foglio 20 particella 474 per mq. 1245 confinante a nord con proprietà [REDACTED], ad est e a sud con proprietà [REDACTED], ad ovest con proprietà [REDACTED] viale di accesso da Via De Gasperi.”

Confini: “con appartamento di proprietà [REDACTED], con altro appartamento del venditore, con pianerottolo di accesso, con l’intercapedine verso la proprietà [REDACTED].”

2. Certificato di denuncia di successione Repertorio n.1896/4195 del 20/03/2000 all’Ufficio del Registro di Napoli, trascritta a Napoli il 02/04/2001 al Registro Particolare n.8675 e al Registro Generale n.11831 contro l’eredità della sig.ra [REDACTED] nata

a Rotterdam il 09/05/1938 e deceduta il 20/09/1999.

3. Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/12/2005- (All. 5) - Repertorio n. 92410 Raccolta n. 11788 a firma del notaio Maria Grazia Iannitti e trascritto a Napoli il 27/12/2005 al Registro Particolare n.40452 e al Registro generale n. 73578 con il quale:

Il sig. [REDACTED]
per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

e il sig. [REDACTED]
per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

vendono e trasferiscono le relative quote

Alla sig.ra [REDACTED]
per la quota di 2/3 del diritto di proprietà

Immobile: “unità immobiliare, facente parte del fabbricato in Torre del Greco (NA) alla via Lucania n. 10 (già via De Gasperi n. 4) e precisamente: appartamento al secondo piano, distinto con il numero interno nove, composto di cinque vani catastali.”

Dati Catastali: “Riportato nell’Agenzia del Territorio di Napoli- catasto Fabbricati del comune di Torre del Greco (NA)...Foglio 20, mappale 474 sub 18, Via De Gasperi n. 4 piano 2, int. 9, cat. A/2 classe 5, vani 5,0 r.c. euro 529,37.

Confini: “con beni [REDACTED], con beni [REDACTED] e con pianerottolo di accesso”.

4. Atto di Accettazione Tacita dell’eredità del 22/07/2019- Concessione di mutuo fondiario-(All. 6.1) - Repertorio 7658/5140 a firma del notaio Domenico Di Liegro e trascritto a Napoli il 24/07/2019 al Registro Particolare n.28765 e al Registro generale n. 36883 con il quale:

La [REDACTED] concede mutuo fondiario alla parte mutuataria

Alla sig.ra [REDACTED] (datrice di ipoteca)

e al sig. [REDACTED] (non datore di ipoteca)

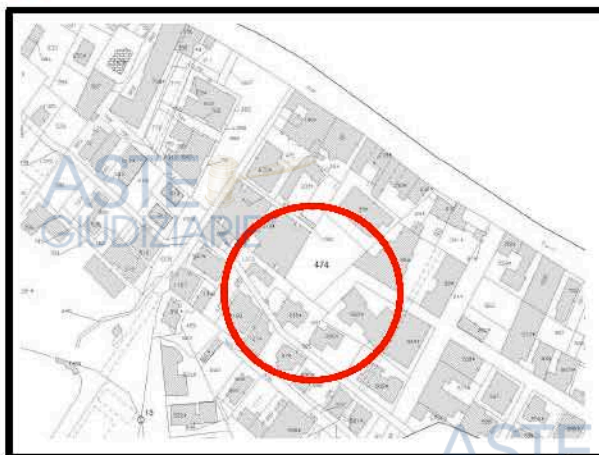
immobile da ipotecare: “appartamento al secondo piano, distinto con il numero interno nove, composto di cinque vani catastali”

Dati Catastali: “Riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Torre del Greco (NA)...Foglio 20, mappale 474 sub 18, Via De Gasperi n. 4 piano 2, int. 9, cat. A/2 classe 5, vani 5,0 r.c. euro 529,37.”

6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

L’immobile non è stato oggetto di frazionamenti, nella sezione annotazioni della visura storica (All. 4.2), è indicata un’unica variazione che riguarda il quadro tariffario (01/01/1992). In merito alla denuncia di

Figura 19- estratto di mappa con individuazione della



cambiamento al Catasto Terreni si precisa che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto insiste sulla ex particella di terreno riportata al Catasto Terreni del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 20 particella 474 di cui si allega la relativa visura storica al Catasto Terreni (All. 4.4) e l'estratto di mappa (All. 4.1). Sul punto si precisa che, su quest'ultimo, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato non risulta **inserito**. Tale condizione risulta confermata anche da quanto riportato nella visura storica della particella 474 del foglio 20 al Catasto Terreni, laddove si legge che attualmente la corrispondente superficie di detta particella è pari a mq. 1.245, con qualità di vigneto. (fig. 20)

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/08/2024

Immobile di catasto terreni Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/08/2024

Dati identificativi: Comune di TORRE DEL GRECO (L259) (NA)
Foglio 20 Particella 474

Classamento:
Redditi: dominicale Euro 32,15
 agrario Euro 15,11

Particella con qualità: VIGNETO di classe 1
Superficie: 1.245 m²

Annotazione di immobile: GEOMETRIA DA VERIFICARE

Figura 20- stralcio visura storica p.lla 474 foglio 20 Catasto Terreni

Si rileva inoltre che i suddetti dati identificativi della particella di terreno ove insiste il fabbricato, corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di compravendita dell'immobile del 02/07/1968 laddove si descrive l'area di sedime del fabbricato e precisamente (fig. 21):

Esso non è ancora accatastrato perché di recente costruzione ma il suolo sul quale sorge l'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento venduto è individuato nel catasto del Comune di Torre del Greco al fol. 20 particella 474 per mq. 1.245 confinante a est e a sud con proprietà [redacted], ad ovest con proprietà [redacted] e viale di accesso da via De Gasperi.

Figura 21- stralcio atto di compravendita del 02/07/1968- notaio Mainiero Giovanni

Circa il mancato inserimento nella mappa catastale del fabbricato, sopra descritto, si osserva che, la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani, è stata resa obbligatoria con la Legge n. 679 del 01/10/1969 ovvero successivamente all'accatastamento del bene pignorato al Catasto Fabbricati, avvenuto in data 15/09/1967 con scheda Prot. 622332. Prima di detta norma, il Catasto Fabbricati aveva il compito di trasmettere al Catasto Terreni gli elenchi di tutte le particelle da aggiornare per avvenuta edificazione, verificando le geometrie presentate dai proprietari, mentre il Catasto Terreni aveva il compito di eseguire i rilievi dei fabbricati nei vari comuni come verifica ordinaria ogni 5 anni (lustrazioni). Appare pertanto evidente che nel caso di specie tale verifica non è stata effettuata e che per l'intero fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato occorre adempiere alla presentazione del Tipo Mappale.

Il mancato inserimento in mappa al Catasto Edilizio Urbano dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita, risulta peraltro evidente dal confronto tra la foto satellitare e l'estratto di mappa laddove si rileva la geometria trapezoidale della particella 474 (cerchiata in rosso) Fig. 23 e l'attuale perimetro del fabbricato (cerchiato in giallo) Fig. 24.

In ordine a quanto riportato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione, l'estratto di mappa (All.4.1), la visura storica catastale dell'immobile pignorato (All.4.2), la planimetria catastale dell'immobile pignorato (All. 4.3), nonché la visura storica della particella originaria al Catasto Terreni (4.4).

Circa la visura storica dell'immobile staggito (All.4.2), si evidenzia la presenza di un errore circa i dati della particella del terreno laddove si riporta "Particelle corrispondenti al catasto terreni ... Foglio 20 particella 203" in luogo della particella n.474. Ai fini della rettifica dei descritti dati, l'Esperto in data 13/08/2024 ha provveduto ad inoltrare il Modello Unico al preposto ufficio del Catasto.(fig. 22)

Immobile di catasto fabbricati

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/02/2024

Dati identificativi: Comune di **TORRE DEL GRECO (L259) (NA)**
Foglio 20 Particella **474** Subalterno 18
Partita: 8093

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TORRE DEL GRECO (L259) (NA)**
Foglio 20 Particella 203

Figura 22- stralcio visura storica – Catasto Fabbricati p.lla 474 sud 18 foglio 20



Figura 23- stralcio estratto di mappa



Figura 24- individuazione fabbricato su p.lla 474 su vista google

6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

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

Dalle risultanze catastali risulta che l'immobile in oggetto è così individuato:

Unità immobiliare sita in **Torre del Greco (Na) alla Via Alcide De Gasperi n. 4 Interno 9** piano secondo, individuata in **C. F. del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 20, part. 474 sub 18**, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5, sup. catastale totale 136 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq, R. C. € 529,37-

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

“Appartamento sito in Torre del Greco (NA), 80059 alla via della Lucania n. 10 (già via Alcide De Gasperi n.4), pi. 2 int. 9, così distinto presso il N.C.E.U. di detto Comune: F. 20, p.lla 474 sub 18, Cat. A/2, vani 5.”

i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento CORRISPONDONO con i dati desunti dalle risultanze catastali.

Di seguito si riporta la scheda planimetrica dell'immobile acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

Data presentazione: 15/09/1967 - Data: 06/02/2024 - n. T1009 - Richiedente: PTRCML64C4IL259B

MODULARIO
P. C. S. T. - 308

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALE

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1954, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Torre del Greco Via *Via Mercurio* n. *10-11-12-13-14-15*
 Ditta *[redacted]* n. *S. Pietro (ce) il 26-7-919*
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli P. 51522322

eredi [redacted]

Ipiano int. 9 h=3.00

Stessa ditta

ingresso

Stessa ditta

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	PROT. N°

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/09/1967 - Data: 06/02/2024 - n. T1009 - Richiedente: PTRCML64C4IL259B
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compilato dall' *[redacted]*
 (Foglio unico e originale del terreno)
Maurizio Polignone
 Iscritto all'Albo degli ingegneri
 della Provincia di Napoli n. 10550
 DATA Napoli 10-7-97
 Firma: *[redacted]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2024 - Comune di TORRE DEL GRECO (L. 59) - < Foglio 20 - Particella 474 - Subalterno 18 >
 VIA ALCIDE DE GASPERI n. 4 - Interno 9 Piano 2

Figura 25- Planimetria catastale dell'unità immobiliare

6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

6. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione attuale del bene relativamente ad indirizzo, numero civico, piano, numero di interno, dati catastali e confini è la seguente:

1. Unità immobiliare sita in **Torre del Greco (Na) in Via Alcide de Gasperi n. 4** con accesso anche dalla **Via Lucania n. 10**, piano secondo, interno 9, individuata in **C. F. del Comune di Torre del Greco (Na) al foglio 20, part. 474 sub 18**, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5, sup. catastale totale 136 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq, R.C. € 529,37 - Via Alcide De Gasperi n. 4 piano secondo, interno 9, confinante a nord con proprietà aliena, ad est con ditta [REDACTED] (int. 8), a sud con ditta [REDACTED] (int.10), ad ovest con cortile interno privato;

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

Appartamento sito in **Torre del Greco (NA)**, 80059 alla via della Lucania n. 10 (già via Alcide De Gasperi n.4), pi. 2 int. 9, così distinto presso il N.C.E.U. di detto Comune: **F. 20, p.lla 474 sub 18, Cat. A/2, vani 5.**

Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento E' **VERIFICATA**

Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento E' **VERIFICATA**

Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È **VERIFICATA**

Relativamente ai confini la conformità tra gli attuali confini del bene e quelli riportati nel pignoramento E' **VERIFICATA**

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e CONSENTONO l'univoca

identificazione del bene.

6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

7. *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti; Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito*

6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

U.I. - DESCRIZIONE A: DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DELLA DEBITRICE

"...appartamento al secondo piano, distinto con il numero interno nove, composto di cinque vani catastali, confinante con beni [REDACTED] con beni [REDACTED] e con pianerottolo di accesso. Riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli- Catasto Fabbricati del comune di Torre del Greco (NA).... F.20, mappale 474, sub 18, via De Gasperi n. 4, piano 2, int.9, cat.A/2, classe 5, vani 5,0 r.c. euro 529,37."

U. I. 1- DESCRIZIONE B: DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:

Appartamento ubicato al secondo piano di un edificio, interno n. 9, sito nel comune di Torre del Greco (NA), costituito da ingresso, corridoio, n. 4 vani, un bagno e due balconi affaccianti sul lato est del fabbricato. L'abitazione confina a nord con prop [REDACTED]
[REDACTED]. Identificato al C.F. del comune di Torre del Greco (NA) al foglio 20-p.IIIa 474- sub 18.

Dal riscontro sugli atti, emerge che la descrizione A dell'appartamento è coerente con i dati riportati nella planimetria catastale di primo impianto di cui alla descrizione B in ordine alla consistenza, ai confini e ai dati catastali identificativi dell'unità immobiliare pignorata.

6.7.2 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dallo stato dei luoghi.

U.I. - DESCRIZIONE A: DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DELLA DEBITRICE

"...appartamento al secondo piano, distinto con il numero interno nove, composto di cinque vani catastali, confinante con beni [REDACTED] con beni [REDACTED] e con pianerottolo di accesso. Riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli- Catasto Fabbricati del comune di Torre del Greco (NA).... F.20, mappale 474, sub 18, via De Gasperi n. 4, piano 2, int.9, cat.A/2, classe 5, vani 5,0 r.c. euro 529,37."

U. I. 1-DESCRIZIONE C: DESCRIZIONE DEL BENE - STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Appartamento ubicato al secondo piano, di un edificio di complessivi 7 piani dotato di ascensore, sito nel comune di Torre del Greco (NA) avente accesso dalla Via Alcide De Gasperi n. 4 e dalla via Lucania n. 10. L'unità immobiliare è costituita da ingresso, corridoio, n. 4 vani, un bagno e due balconi, di cui uno verandato, entrambi affaccianti lungo il lato est del fabbricato sul cortile privato. L'abitazione confina a nord con proprietà aliena ad est con ditta [REDACTED] (int. 8) a sud con ditta [REDACTED] (int.10), ad ovest con cortile interno privato. Identificato al C.F. del comune di Torre del Greco (NA) al foglio 20-p.IIIa 474- sub 18 interno 9 piano 2°.

Dal riscontro sugli atti, emerge che la descrizione (A) dell'appartamento non è coerente con i dati rilevati dall'esperto nel corso dei sopralluoghi relativi allo stato attuale dell'immobile pignorato (C) in ordine alla consistenza e alla diversa configurazione di alcuni ambienti.

Il bene, infatti, risulta interessato da lavori di ristrutturazione invenuti dopo il 2005 (anno dell'atto di acquisizione da parte della debitrice), indicati nella planimetria delle opere abusive di fianco riportata. Le opere: 1) la realizzazione di una parete divisoria in cartongesso nella camera 2; 2) lo spostamento del vano porta di accesso alla cucina; 3) l'apertura di una porta scorrevole tra il vano cucina ed il vano soggiorno; 4) la demolizione della

ed il corridoio; 5) la demolizione della parete tra il vano ingresso e il soggiorno; 5a) realizzazione di piccolo soppalco non abitabile nel bagno; 6) la realizzazione di una veranda su uno dei due balconi.

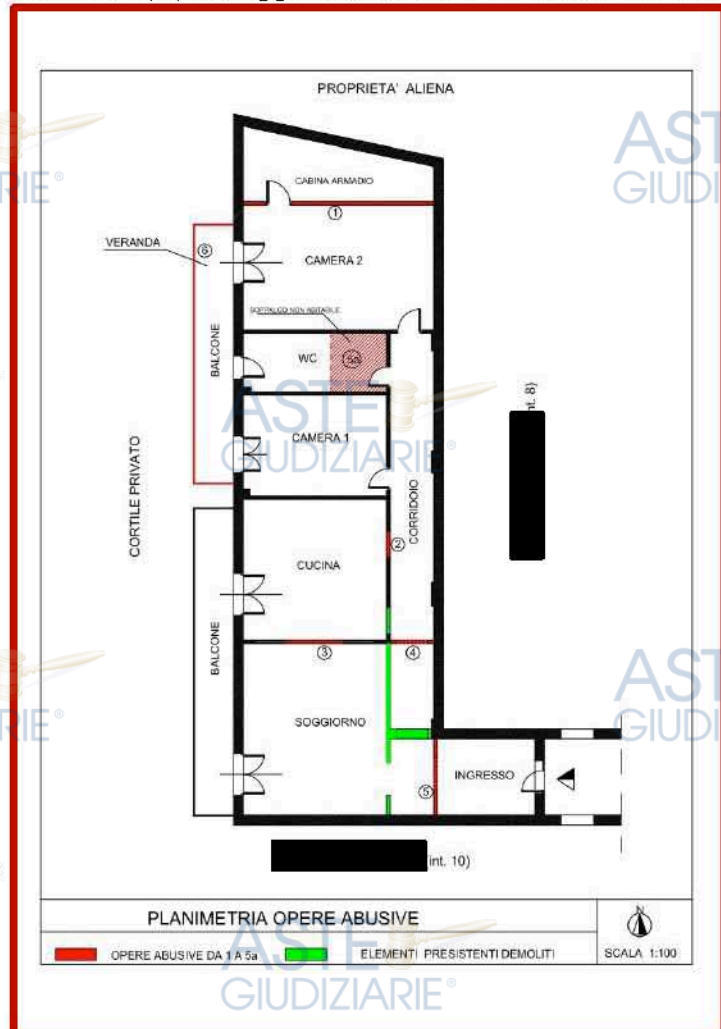


Figura 26- planimetria con indicazione delle opere abusive

6.7.3 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nella planimetria catastale e quella desumibile dallo stato dei luoghi.

U. I. 1- DESCRIZIONE B: DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:

Appartamento ubicato al secondo piano di un edificio, interno n. 9, sito nel comune di Torre del Greco (NA), costituito da ingresso, corridoio, n. 4 vani, un bagno e due balconi affacciati sul lato est del fabbricato. L'abitazione confina a nord con proprietà eredi Palumbo, ad ovest con proprietà [REDACTED] e pianerottolo di accesso, a sud con proprietà [REDACTED]. Identificato al C.F. del comune di Torre del Greco (NA) al foglio 20-p.IIIa 474- sub 18.

U. I. 1-DESCRIZIONE C: DESCRIZIONE DEL BENE - STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Appartamento ubicato al secondo piano, di un edificio di complessivi 7 piani dotato di ascensore, sito nel comune di Torre del Greco (NA) avente accesso dalla Via Alcide De Gasperi n. 4 e dalla via Lucania n. 10. L'unità immobiliare è costituita da ingresso, corridoio, n. 4 vani, un bagno e due balconi, di cui uno verandato, entrambi affacciati lungo il lato est del fabbricato sul cortile privato. L'abitazione confina a nord con proprietà aliena ad est con ditta [REDACTED] (int. 8) a sud con ditta [REDACTED] (int.10), ad ovest con cortile interno privato. Identificato al C.F. del comune di Torre del Greco (NA) al foglio 20-p.IIIa 474- sub 18 interno 9 piano 2°.

Dal riscontro sugli atti, emerge che l'attuale stato dei luoghi è stato modificato nel corso del tempo, rispetto allo stato originario attestato dalla planimetria catastale di primo impianto risalente al 1967. Le suddette variazioni corrispondono a quelle già indicate ovvero: **1)** la realizzazione di una parete divisoria in cartongesso nella camera 2; **2)** o spostamento del vano porta di accesso alla cucina; **3)** l'apertura di una porta scorrevole tra il vano cucina ed il vano soggiorno; **4)** la demolizione della parete divisoria tra il vano soggiorno ed il corridoio; **5)** la demolizione della parete tra il vano ingresso e il soggiorno; **5a)** realizzazione di piccolo soppalco non abitabile nel bagno; **6)** realizzazione di una veranda su uno dei due balconi. Le suddette variazioni sono rilevabili anche dal confronto tra le due planimetrie di seguito riportate. Circa la conformità catastale si osserva che le menzionate opere di cui ai punti da 1) a 5a) non si identificano nella fattispecie soggetta all'obbligo della denuncia di variazione catastale, in quanto esse non variano la funzionalità degli ambienti né il numero dei vani esistenti né quello degli accessori così come indicato dalla L. 122/2010 e come chiarito dalla Circolare 2 del

09/07/2010 della Agenzia delle Entrate, laddove si fa riferimento alle tipologie di interventi edilizi influenti sulla corretta determinazione del classamento e sulla rendita catastale. Quest'ultime, infatti, non hanno comportato variazioni del perimetro né della sagoma dell'appartamento e non hanno alterato la funzionalità dell'unità immobiliare. In merito alla trasformazione del balcone in veranda, indicata al punto 6) nella planimetria (fig 28) occorre precisare invece che, la stessa, costituisce un intervento che modifica l'utilizzazione dello spazio esterno del balcone, quale superficie scoperta, e pertanto determina un incremento di volume nonché incremento di superficie e la conseguente modifica della sagoma dell'unità immobiliare. La suddetta variazione impone l'obbligo della presentazione della dichiarazione catastale. Il costo per la presentazione della dichiarazione di variazione ammonta a circa € 500,00. Tale costo sarà detratto dal valore di stima del bene.

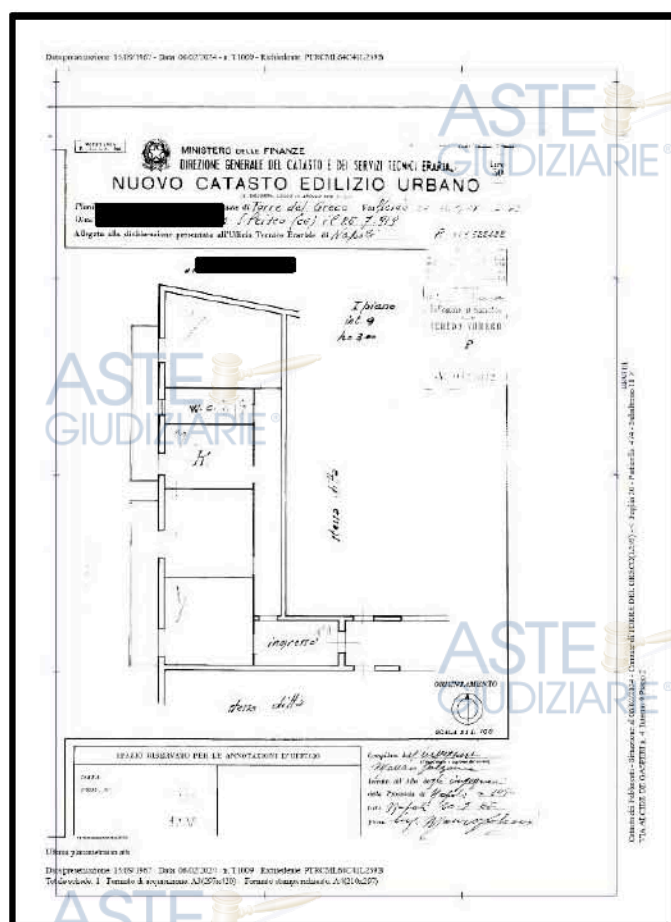


Figura 27- planimetria catastale



Figura 28- planimetria con indicazione opere abusive

U. I. 1-VERIFICA CORRISPONDENZA			
Descrizione A	CORRISPONDE	Descrizione B	SI
Descrizione B	CORRISPONDE	Descrizione C	NO
Descrizione C	CORRISPONDE	Descrizione A	NO

6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

8. *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

L'identificativo catastale dell'unità immobiliare pignorata non include anche porzioni aliene.

6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

9. *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi ovviamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria frazionata e/o ceduta a terzi. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello riportato nell'atto di proprietà trascritto in favore dell'esecutata.

6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

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

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Torre del Greco (NA), è stato verificato che il Comune di Torre del Greco ha adottato il PUC solo per quanto concerne la parte strutturale.

Ad oggi lo strumento urbanistico ancora vigente risulta il PRG. Nell'ambito della zonizzazione del PRG di cui alla Deliberazione del Consiglio Provinciale di Napoli n. 88 del 04/08/2005, l'immobile oggetto di pignoramento ubicato alla Via De Gasperi n. 44 compreso nella zona omogenea B4 – Zona di completamento alla contrada S. Antonio. *Area di recente urbanizzazione, estesa a monte ed a valle della S.S. 18. Nella suddetta zona la costruzione nelle aree libere e la sostituzione della edilizia esistente con un indice di fabbricabilità fondiario massimo, compresi i volumi esistenti, di 1,10 mc/mq, è consentita 1) nelle aree a basso rischio*

(BR), previ studi e indagini volti alla conoscenza delle caratteristiche del sito ed alla individuazione di eventuali situazioni di rischio; 2) nelle aree a rischio medio (MR), previo indagini e studi che abbiano delle finalità d'individuare azioni e provvedimenti volti

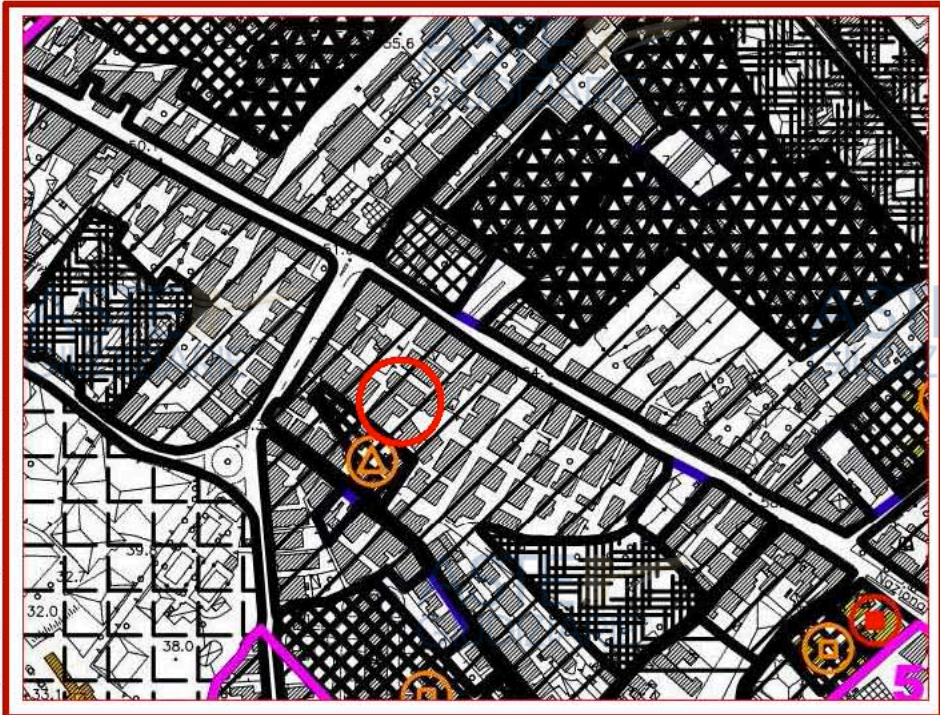


Figura 29- stralcio del PRG con individuazione del fabbricato

all'eliminazione e alla mitigazione dell'eventuali situazioni di rischio. Altezza massima, previo le opportune verifiche di cui all'art. 41 della presente Normativa, è stabilita in mt. 19.(fig. 29)

Nell'ambito del P.T.P. approvato con Decreto ministeriale del 04/07/2002, l'area in cui sorge il fabbricato ricade nella zona **zona RUA** nella quale è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti ... *"Negli strumenti di pianificazione e di attuazione*



Figura 30- stralcio del PTP con individuazione del fabbricato

dellapianificazione possono prevedersi, oltre che gli interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le prescrizioni.... Interventi di adeguamento igienico-sanitario delle predette unità abitative. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% della superficie residenziale esistente e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno in ogni caso tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto ai punti di vista panoramici, della morfologia del terreno) ..." (fig. 30)

L'intero territorio comunale è inoltre vincolato ai seguenti strumenti urbanistici:

- PAI (Piano di assetto idrogeologico) aggiornamento approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 4 del 28/07/2011;
- Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi della L.1497/39 oggi D.Ivo 42/2004;
- “Zona rossa “di cui alla L.R. n. 21 del 10/12/2003;
- Grado di sismicità S=9 ai sensi del D.M.LL.PP. 7/03/1981;

6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica

6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dall' unità immobiliare staggiata alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In data 07/06/2024 la sottoscritta inoltrava richiesta di accesso agli atti all'ufficio Urbanistica del comune di Torre del Greco (NA), per eventuali pratiche presentate ai sensi della L. 47/85, della L. 724/94 e della L. 326/2003 interessanti l'immobile oggetto di pignoramento nella procedura di cui trattasi, nonché copia del titolo abilitativo relativo al fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato. All'uopo indicava i dati catastali del bene e il nominativo del primo possessore del bene nonché quelli successivi proprietari fino all'attuale debitrice. Dall'esame degli atti acquisiti all'Archivio Notarile (Atto di compravendita del 02/07/1968) emergeva inoltre che l'immobile era dotato di “abitabilità rilasciata con licenza del Sindaco di Torre del Greco in data 09/02/1967”.

Nel merito con nota di integrazione del 23/07/2024, l'esperto inoltrava ulteriore richiesta per l'interrogazione degli atti dell'archivio, relativa al menzionato atto.

Il 14/08/2024 l'ufficio Urbanistica del Comune di Torre del Greco (NA) comunicava con nota prot. 72537 che negli elenchi informatici era stata individuata la licenza edilizia n. 1735/1963 intestata al sig. [REDACTED] di cui alla Licenza di abitabilità rilasciata il

09/02/1967 ma che le stesse seppure ricercate negli archivi fisici non risultavano reperibili e pertanto non disponibili. Con pari nota e relativamente alle ulteriori pratiche l'Ente comunicava l'assenza di pratiche nel database informatico, presentate ai sensi della L. 47/85, della L. 724/94 e della L. 326/2003 a nome dei proprietari indicati.

Dalle risultanze delle ricerche effettuate, pertanto allo stato attuale, la legittimità del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è data da un'attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Torre del Greco relativa ad una licenza edilizia del Sindaco del comune di Torre del Greco risalente al 1963 ed una successiva licenza di abitabilità del 1967.

Circa la legittimità delle opere intervenute successivamente alla costruzione del l'immobile, si osserva che nella impossibilità di un confronto tra, la planimetria di progetto del 1963 del bene pignorato presentata al Comune per la richiesta di licenza a costruire, allo stato attuale non disponibili presso l'Ufficio preposto, e la planimetria catastale risalente al 1967 acquisita ed allegata alla presente relazione (All.4.3), risulta verosimile assumere quest'ultima, congruente con la configurazione originaria dell'unità immobiliare. Dal confronto è possibile affermare che le variazioni rilevate allo stato attuale dei luoghi sono quelle già descritte al par. 6.7.3 della presente relazione ovvero: 1) la realizzazione di una parete divisoria in cartongesso nella camera 2; 2) o spostamento del vano porta di accesso alla cucina; 3) l'apertura di una porta scorrevole tra il vano cucina ed il vano soggiorno; 4) la demolizione della parete divisoria tra il vano soggiorno ed il corridoio; 5) la demolizione della parete tra il vano ingresso e il soggiorno; 5a) realizzazione di piccolo soppalco non abitabile nel bagno; 6) realizzazione di una veranda su uno dei due balconi.

Come già riferito, in esito alle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, non è stata riscontrata alcuna comunicazione di lavori inoltrata per le descritte opere pertanto, le stesse, risultano senza titolo abilitante.

Sulla possibilità di sanare gli abusi riscontrati si osserva ancora che le opere edilizie descritte di cui ai n. 1) -2) -3) -4) -5) e 5a) (fig.31) sono ascrivibili alla tipologia degli *interventi di manutenzione straordinaria* anche senza interessamento delle parti strutturali dell'immobile di cui all'art. 3 comma 1) lettera b) del DPR 380/01. Detti interventi sono subordinati alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 22 comma 1 del DPR 380/01 (SCIA). Tenuto conto che non è stato possibile stabilire l'esatta epoca di realizzazione delle suddette

opere e atteso che le stesse anche ad una indagine visiva sui materiali utilizzati e sul loro stato di conservazione, possono essere verosimilmente collocate dopo il 2005. In tale anno nel Comune di Torre del Greco veniva adottato il Piano Regolatore Generale, e pertanto la normativa di riferimento per stabilire la legittimità edilizia dei suddetti interventi è riferibile al menzionato strumento urbanistico vigente ancora oggi. Nell'ambito delle norme attuative del PRG relative alla zona omogenea B4 del PRG, art.36, nel quale ricade il fabbricato in cui è ubicato l'immobile di cui trattasi, sono compresi, tra gli altri, anche gli interventi sulle costruzioni esistenti che non comportino alcun aumento della superficie utile delle costruzioni medesime. Ai fini dell'applicazione dell'art. 36 del DPR 380/01 (accertamento di conformità) le opere di cui trattasi, risultano pertanto, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda che sarà inoltrata dal nuovo proprietario. Sotto il profilo della legittimità urbanistico- edilizia, le suddette opere prive di titolo abilitante, costituito dalla SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) sono sanabili con il pagamento della sanzione pecuniaria non superiore a € 5.164,00 e non inferiore ad € 516,00 (art. 37 co.4 del DPR 380/2001). Nel caso di specie, trattandosi di opere che non hanno comportato un aumento del valore dell'immobile, non hanno interessato le parti strutturali risulta verosimile stimare una sanzione pari al valore minimo di € 516,00, alla quale vanno aggiunti i diritti di istruttoria imposti dal Comune che variano da Ente ad Ente e che si computano pari ad un costo medio di euro 200,00 al quale va aggiunto il costo del tecnico per la relativa presentazione della SCIA in sanatoria pari ad euro 500,00, per un importo totale pari ad € **1.216,00**, da detrarre dal valore della stima. Relativamente all'intervento di cui al punto 6) (fig.31) ovvero la realizzazione della veranda sul balcone esterno, come già descritto quest'ultimo si configura come *intervento di ristrutturazione edilizia* di cui all'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01. Tali opere non sono contemplate dalle prescrizioni di cui alle norme del PRG nell'ambito della zona B4, pertanto, l'intervento di cui al punto 6) risulta non sanabile. Si precisa, che dagli esiti delle ricerche effettuate presso l'Ufficio condono del Comune di Torre del Greco (NA), in riferimento ai suddetti interventi non risultano inoltrate richieste di condono.

PIANTA CON INDICAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SANABILI

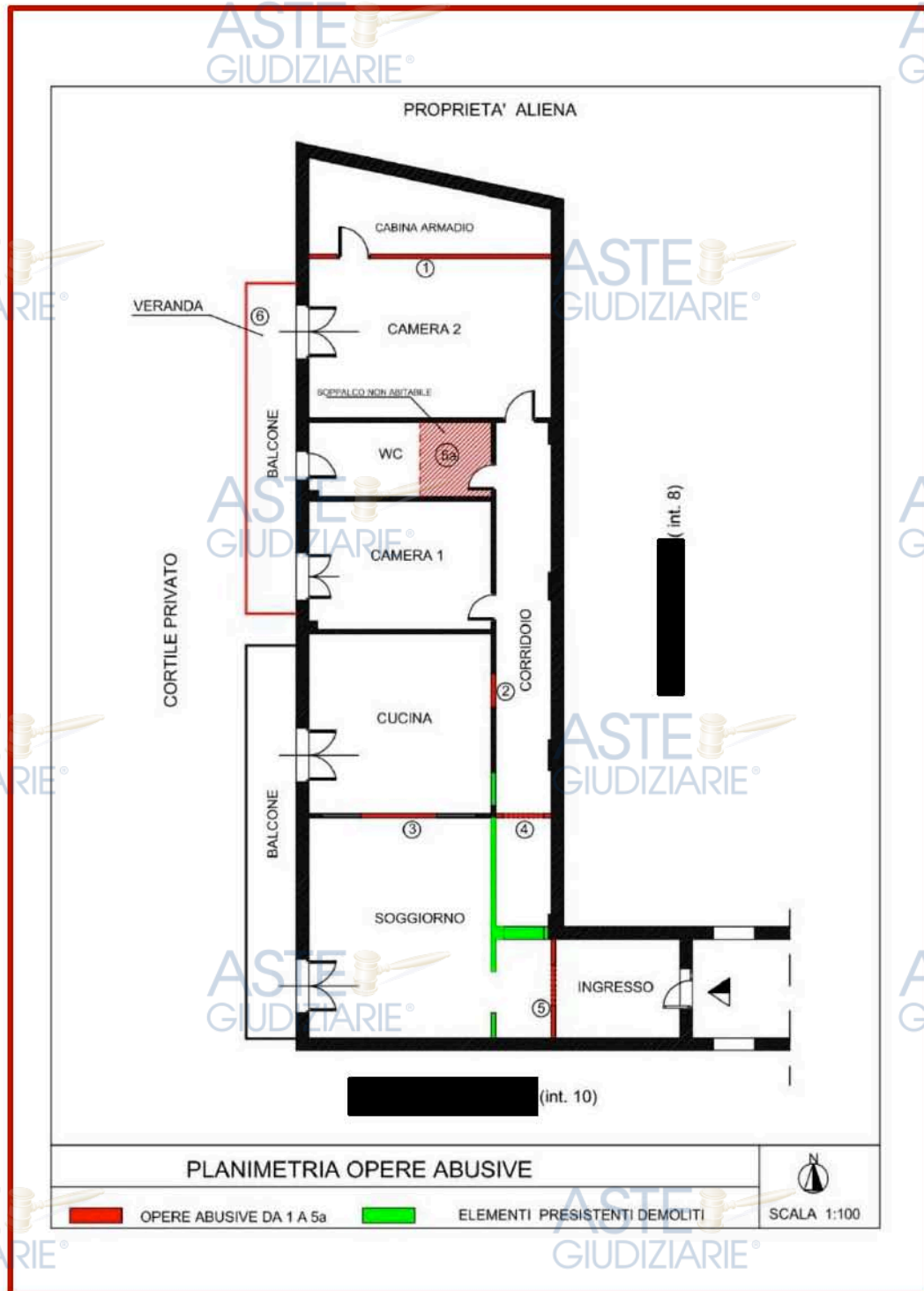


Figura 31- planimetria con indicazione opere abusive

Allo scopo di verificare la possibilità di condono della suddetta opera in applicazione dell'art. 40 della L.47/85 si rileva che la data di insorgenza delle ragioni del credito (mutuo ipotecario) è risalente all'anno 2019 ovvero successivamente all'ultima legge sul condono edilizio (L.326/2003). L'opera pertanto non risulta condonabile. In considerazione di tale condizione la sottoscritta ha provveduto a quantificare a corpo l'onere economico necessario per la eliminazione dell'abuso (veranda) ed il ripristino dello stato dei luoghi, che ammonta ad € 2.000,00 da detrarre al valore di stima complessivo dell'immobile.

6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è dotato di certificazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del comune di Torre del Greco in data 09/02/1967. La documentazione richiesta in copia all'Ufficio Urbanistica del comune non risulta disponibile.

6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

- 1. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d. l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).*

Dalla documentazione reperita, e dalle informazioni assunte, l'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di attestato di certificazione energetica (APE). Il costo per l'acquisizione della suddetta certificazione è stimato in euro 200,00 da detrarre dal prezzo base di vendita dell'immobile pignorato.

6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.

- 2. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)*

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Tenuto conto delle caratteristiche legali e tecniche del bene staggito ed in particolare tenuto conto che quest'ultimo è costituito da un appartamento identificato come unica unità immobiliare per consistenza ed ubicazione, esso sarà venduto in un unico lotto.

6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

3. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 della intera proprietà indivisa.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente onerosi, e sotto l'aspetto economico finanziario, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento ubicato al secondo piano di un edificio, la divisione in natura del bene non risulta attuabile dal punto di vista tecnico in ragione della conformazione planimetrica e della consistenza.

Per i motivi sopra esposti l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

4. 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 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 esistano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

6.15.a Stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice unitamente al proprio nucleo familiare costituito dal coniuge sig. [REDACTED] e dai figli rispettivamente [REDACTED] di cui al certificato di stato di famiglia (All.10.1). Non sussiste contratto di locazione.

6.15.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.

L'immobile è posseduto in virtù di atto di cessione di diritti a titolo oneroso.

6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

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

L'immobile staggito non è occupato dal coniuge separato.

6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

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

6.17.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre del Greco (NA), non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici sul bene pignorato. Si precisa che l'intero territorio del comune di Torre del Greco, ad eccezione della zona portuale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. del 20/01/1965 ai sensi della legge del 29/06/1939 n. 1497 e che il vincolo suddetto è stato riproposto con D.M. del 28/03/1985 emanato in esecuzione del D.M. del 21/09/1984.

6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale-spese di gestione annue.

Nel fabbricato risulta costituito il condominio. Le spese condominiali risultano regolarmente pagate.

6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

18.rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Come si evince dalla certificazione (All.12) rilasciata dalla Sezione Usi Civici dell'ufficio regionale Foreste e Caccia, nel territorio di Torre del Greco (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

19. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, 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 gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

6.19.1 CRITERI DI STIMA

Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Assunto come parametro tecnico di riferimento la superficie, sarà poi determinato il prezzo di compravendita medio al metro quadrato, praticato per un bene simile a quello di cui trattasi nella presente procedura. Il valore trovato poi sarà "adeguato" all'immobile oggetto di stima, attraverso la individuazione di un coefficiente di merito, che esprime le sue caratteristiche peculiari, in grado di sintetizzare tutti i contributi di quest'ultime nel valore da stimare, allineandolo in tal senso al più probabile valore di mercato del bene.

Per l'immobile in esame saranno individuati i fattori posizionali che contemplano la qualificazione infrastrutturale (prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base ecc.) e quella ambientale (salubrità della zona, contesto sociale assenza di rumori, bassa densità edilizia) nonché le caratteristiche intrinseche che riguardano la panoramicità, l'orientamento, l'esposizione, la luminosità, lo stato conservativo, il livello di manutenzione, la presenza degli impianti ecc. dell'edificio del unità immobiliare medesima.



Un primo valore di mercato pertanto sarà dato dal prodotto di tali coefficienti con il valore medio del bene di riferimento:

$$\text{Valore di stima/mq} = \text{Valore medio/mq} \times K_i \text{ (coefficiente globale)}$$

Un ulteriore valore medio unitario di mercato sarà determinato effettuando una ulteriore stima per comparazione di prezzi noti. Nell'ambito del segmento di mercato delle offerte immobiliari saranno ricercati i beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare. Se le caratteristiche di questi ultimi saranno omogenee ed affini a quelle del bene da stimare, la fase di "adattamento" dei dati nell'ambito del processo di stima sarà elusa.

Il più probabile valore di stima dell'immobile sarà dato dal prodotto della media dei due valori unitari e la superficie commerciale dell'immobile.

In entrambe i procedimenti di confronto, il calcolo della superficie sarà riferito a quella commerciale così come determinata nel par. 6.3.2 della presente relazione.

6.19.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

Per la determinazione del valore unitario medio sono stati desunti i dati dalla banca OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, che fanno riferimento prevalentemente agli atti di compravendita con individuazione dei valori di mercato minimo e massimo in €/mq per unità di superficie commerciale. I valori sono raccolti in base alla tipologia immobiliare e stato di conservazione e sono riferiti alle zone territoriali omogenee (zone OMI). Le fasce OMI tengono conto delle zone urbanistiche consolidate all'interno del territorio comunale, nell'ambito delle quali la zona in cui è ubicato il bene pignorato è qualificata come zona di completamento (fig.29). Nella suddetta zona, per l'immobile oggetto di stima, sono stati acquisiti i valori riferiti ad abitazioni di tipo civile, con uno stato di conservazione normale che corrisponde a quello più frequente nella zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: NAPOLI							
Comune: TORRE DEL GRECO							
Fascia/zona: Semicentrale/NUOVO SVINCOLO AUTOSTRADA, VIALE CAMPANIA, VIA SANT'ANTONIO							
Codice di zona: C5							
Microzona catastale n. 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2350	L	5,2	7,8	L

Figura 32- Valori OMI

Ulteriori dati sono stati acquisiti dal Borsino immobiliare, che raccoglie ed elabora i valori delle Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Le quotazioni sono riferite alle unità immobiliari "tipo" per unità di superficie in €/mq commerciale, ubicate all'interno delle zone omogenee anch'esse corrispondenti a zone del mercato immobiliare del comune nelle quali si registra un'uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Anche per questa fonte, i dati relativi all'unità immobiliare in oggetto sono stati reperiti facendo riferimento ad abitazioni ubicate in fabbricati di qualità media rispetto a quelli presenti nella zona di Torre del Greco (NA), ove ricade il bene staggito (fig.33).

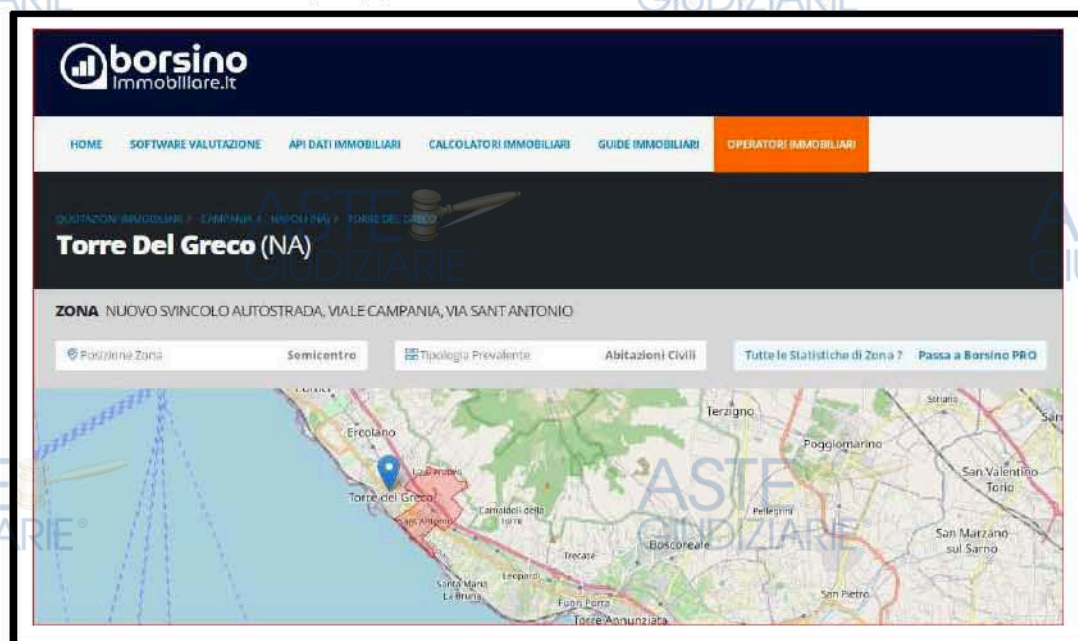




Figura 33- Valori Borsino Immobiliare

Tenuto conto dei suddetti criteri e della formazione dei dati, si assumono i valori medi per ogni fonte consultata, che determineranno il valore di mercato medio unitario:

$$V1 = 1.893,00 \text{ €/mq}$$

$$V2 = 1.950,00 \text{ €/mq}$$

e pertanto

$$V_m = (1.893,00 + 1.950,00) / 2 \text{ €/mq} = 1.921,50 \text{ €/mq}$$

6.19.3 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore trovato, come descritto, è riferito ad un bene con caratteristiche di tipo ordinario. Al fine di adeguare quest'ultimo all'immobile oggetto della presente stima è opportuno omogeneizzare il dato con l'applicazione di un coefficiente correttivo quale espressione delle caratteristiche peculiari dell'immobile pignorato in grado di sintetizzare tutti i contributi di quest'ultime nel valore da stimare, allineandolo in tal senso al più probabile valore di mercato del bene. A tal fine sono state descritte di seguito, le caratteristiche estrinseche ovvero i fattori posizionali relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile ovvero quelle che afferiscono alla qualificazione infrastrutturale (prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base ecc.) e quella ambientale (salubrità della zona, contesto sociale assenza di rumori, bassa densità edilizia) nonché le caratteristiche intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che riguardano la panoramicità, l'orientamento, l'esposizione, la luminosità, lo stato conservativo, il livello di manutenzione, la presenza degli impianti ecc. .

6.19.3.a Caratteristiche estrinseche (fattori posizionali)

L'unità immobiliare di cui trattasi, è ubicata nella parte semicentrale del comune di Torre del Greco

(NA), denominata S. Antonio per la presenza della Chiesa omonima, al secondo piano di un fabbricato affacciante per tutti i lati su cortili privati, ubicati nel lotto compreso tra la via Via de Gasperi, la via Lucania e la via Molise che costituiscono strade secondarie di collegamento alla via Nazionale (S.S. 18). La zona è caratterizzata da un fitto numero di edifici a destinazione residenziale di altezza media pari 5-7 piani, realizzati in larga parte tra gli anni Sessanta e Settanta formanti il tessuto urbano di quest'area, posta a ridosso del centro storico. Nelle vicinanze del bene sono presenti servizi pubblici e privati (scuole, chiese, uffici comunali) e numerose attività commerciali di base e specialistiche. L'accessibilità viabilistica all'immobile è buona con possibilità di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze. La via Nazionale è inoltre ben servita dalla linea degli autobus e in questo punto vicina alla linea della circumvesuviana.

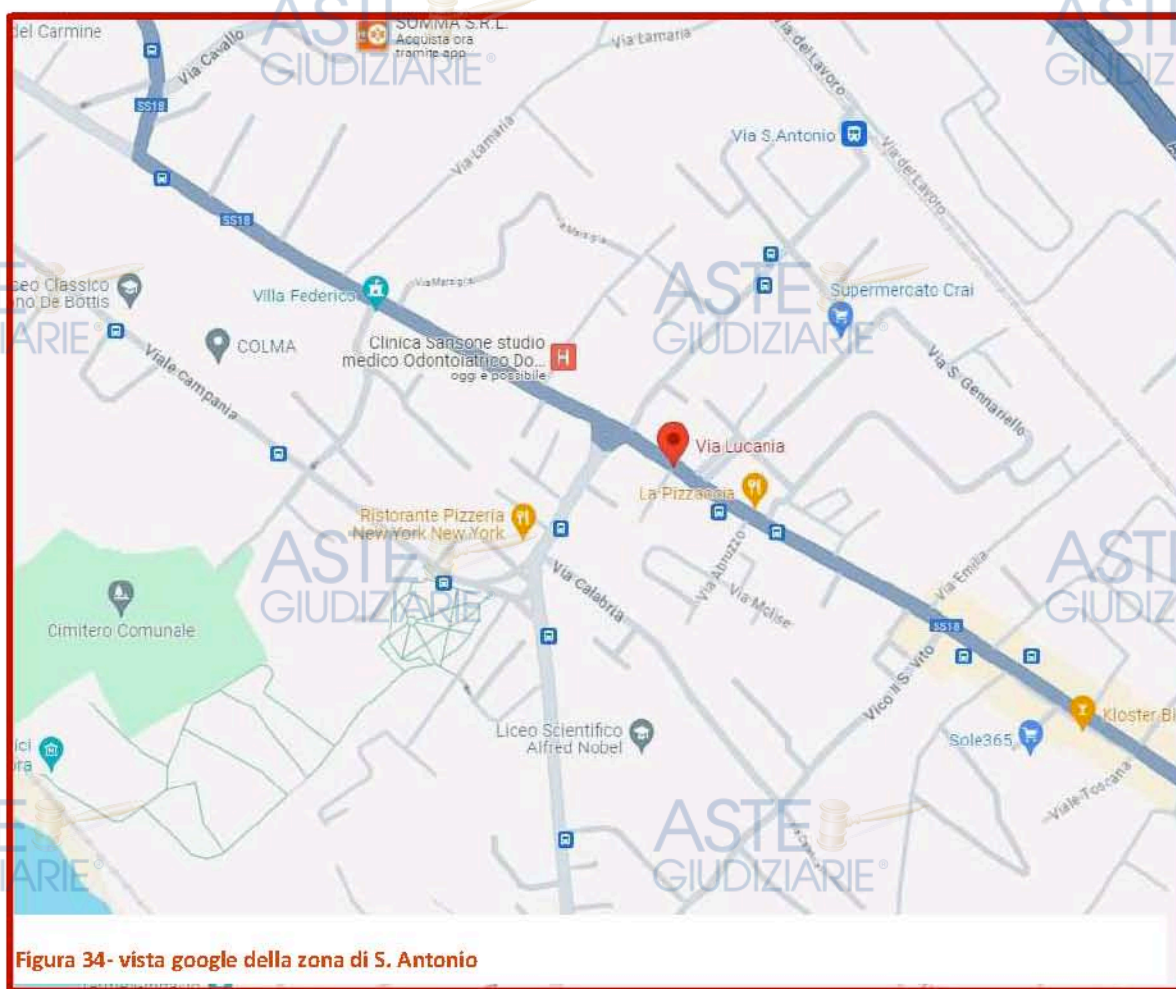


Figura 34- vista google della zona di S. Antonio



Figura 35- vista 3d google earth con indicazione del fabbricato

6.19.3.b Caratteristiche intrinseche (edificio)

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è stato realizzato nel 1963 e presenta una struttura in cemento armato con pilastri e travi. L'edificio è costituito da due grandi corpi di fabbrica collegati dal vano scala e dal vano ascensore conformanti una pianta rettangolare molto allungata. I prospetti non presentano particolari caratteristiche di pregio, su di essi si aprono balconi medio grandi aggettanti e finestre. L'accesso al bene avviene dal portone in ferro posto sul fronte principale che immette nel vano scala coperto.



Figura 36- vista parziale fabbricato



Figura 37- vista androne



Figura 38- ascensore

All'interno le finiture delle parti comuni non presentano decori e complessivamente il livello di manutenzione risulta buono.

6.19.3.c Caratteristiche intrinseche del bene

L'accesso all'appartamento oggetto della procedura avviene dalla porta di legno ubicata sul pianerottolo del secondo piano (fig.39). Le finiture dell'alloggio sono comuni, la dimensione è buona, con ambienti spaziosi aventi una distribuzione che risulta agevole. L'esposizione di tutte le camere sul fronte occidentale offre una buona aerazione e una discreta luminosità. L'appartamento è dotato degli impianti di luce, acqua, citofono e antenna TV. Complessivamente lo stato di manutenzione risulta buono.



Figura 39- vista ballatoio accesso all'appartamento



Figura 40- finiture alloggio

La determinazione dei coefficienti che sono espressione delle caratteristiche su esposte, è stata riferita ai criteri indicati nella Tabella TCM 3.1.1. del 17/07/2008, ai quali fa riferimento l'Agenzia del Territorio per calcolare il valore reale di mercato delle unità immobiliari. Ivi sono riportati i valori dei coefficienti di merito in valore positivo e negativo per tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Per l'immobile pignorato sono stati definiti i coefficienti relativi alle caratteristiche sopra descritte e riportati nella tabella allegata alla presente relazione, che di seguito vengono

riportati in sintesi:

- Fattori posizionali: + 2,1 %
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio: - 35,0 %
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare: - 2,2 %

Nel complesso, per l'immobile, si ottiene un Cm= Coefficiente globale di merito= - 35%+

-2,2 % +2,1% = - 35,1 %

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$V_{mu1} = (1.921,50 \text{ €/mq} \times (- 35,1)) / 100 = 674,44 \text{ €/mq}$$

$$V_{mu1} = 1.921,50 \text{ €/mq} - 674,44 \text{ €/mq} = 1.247,06 \text{ €/mq}$$

6.19.4 INDAGINI DI MERCATO E RACCOLTA DATI

Nel secondo procedimento sintetico di stima, la raccolta dei dati ha interessato gli annunci delle vendite di immobili, pubblicati dalle diverse agenzie immobiliari locali. I criteri di scelta dei beni sono stati orientati nell'ambito del segmento di mercato degli appartamenti ubicati in edifici plurifamiliari, realizzati negli anni negli anni 60' e 70' circa, nel Comune di Torre del Greco (NA), ubicati nelle vicinanze dell'immobile di cui trattasi. La ricerca degli immobili, ha tenuto conto non solo delle caratteristiche di localizzazione, ma anche di quelle relative al piano, alla consistenza, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione, il grado di finiture e il livello manutentivo complessivo dell'edificio e dell'unità immobiliare oggetto di stima. All'uopo sono stati rilevati n° 3 immobili da porre in comparazione con il bene da stimare (ALLEGATI H):

1. Appartamento: Via Abruzzo, Torre del Greco (NA) – (All. H1)

Superficie: 96 mq

Stato: buono

Piano: 1°

Riscaldamento: presente

Ascensore: si

Valutazione: € 195.000,00

Agenzia: Tecnocasa

2. Appartamento: Via Abruzzo, Torre del Greco (NA) – (All. H1)

Superficie: 80 mq



Stato: buono

Piano: 3°

Riscaldamento: presente

Ascensore: si

Valutazione: € 210.000,00

Agenzia: Tecnorete

1. Appartamento: Via Lucania torre del Greco (NA) (All. H3)

Superficie: mq 90

Stato: buono

Piano: 1°

Ascensore: si

Riscaldamento: Presente

Valutazione: € 180.000,00

Agenzia: Tecnorete

Le caratteristiche dei beni descritti sono affini a quelle dell'immobile oggetto di stima, pertanto, il valore unitario mediato risulta "adeguato" ad esso.

n.	Richiesta €	mq	€/mq	Ubicazione Torre del Greco (NA)	Stato	Piano
1	€ 195.000,00	96	2.031,25	Via Abruzzi	buono	1°
2	€ 210.000,00	80	2.625,00	Via Abruzzi	buono	3°
3	€ 180.000,00	90	2.000,00	Via Lucania	buono	1°

Determiniamo il valore medio dei suddetti prezzi, precisando che questi ultimi sono riferiti ad offerte e non prezzi reali.

Sul punto occorre evidenziare che i prezzi di offerta stimati dalle agenzie superano quelli reali di vendita dei beni. Dall'ultimo rapporto della Banca d'Italia nell'ambito del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni, pubblicato il 04/03/2024, relativo al 2° trimestre del 2024, gli operatori segnalano una stabilità sulla quotazione degli immobili ed un ulteriore aumento del margine medio di sconto sui prezzi di vendita pari all' 8,5 % rispetto alle richieste iniziali (Cfr.



Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – 2° trimestre 2024 -Banca d'Italia).

Pertanto, il prezzo di un immobile pagato all'acquisto subisce mediamente una riduzione pari all'8,5 % rispetto al prezzo di offerta.

Calcolando il valore medio unitario desunto dai valori dei beni posti a paragone del bene da stimare risulta:

$$V_{mu2} = V1 + V2 + V3 = (\text{€ /mq } 2.031,25 + 2.625,00 + 2.000,00) / 3 = 2.218,75 \text{ € /mq}$$

Applicando la percentuale di riduzione dello sconto medio pari all'8,5 % indicato si ha:

$$V_{mu2} = (2.218,75 \text{ € /mq} \times 8,5) / 100 = 188,59 \text{ € /mq}$$

$$V_{mu2} = 2.218,75 - 188,59 \text{ € /mq} = 2.030,16 \text{ € /mq}$$

6.19.5 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per quanto sopra esposto il valore medio al mq risulta:

$$V_{mu} = (V_{mu1} + V_{mu2}) / 2 = (1.247,06 \text{ € /mq} + 2.030,16 \text{ € /mq}) / 2 = 1.640,53 \text{ € /mq}$$

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ /mq } 1.640,53 \times 146,00 \text{ mq} = \text{€ } 239.517,38$$

Al suddetto valore vanno sottratte le decurtazioni individuate e computate nell'ambito della presente relazione così come di seguito riportate:

1. Costi per accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/01): € 1.216,00
2. Costi demolizione opere abusive non condonabili: € 2.000,00
3. Adeguamento impianti e dichiarazione di conformità D.M. 37/2008: € 250,00
4. Certificazione energetica (APE): € 200,00
5. Costi per variazione catastale: € 500,00

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ } 239.517,38 - \text{€ } 4.166,00 = \text{€ } 235.351,38$$

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e considerando applicabile ad esso, una ulteriore riduzione pari a circa il 5%, per la assenza di garanzia per i vizi del bene nella vendita forzata di cui all'art.2922 del C.C., si ritiene di poter assumere il valore del Lotto pari a:

Valore del Lotto = € 235.351,38 x 5/100 = € 11.767,56

Valore del Lotto = € 235.351,38 - € 11.767,56 = € 223.583,82

che si arrotondano ad € **224.000,00**

6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.

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

L'U. I. in oggetto è occupata dalla debitrice unitamente al suo nucleo familiare. In base alla documentazione acquisita ed allegata alla presente, non risultano contratti pertanto, la stima è stata condotta considerando l'immobile libero

7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Ricerche documentali

Le ricerche documentali sono state effettuate presso i seguenti uffici:

- Comune di Torre del Greco (NA) Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
- Comune di Torre del Greco (NA) Ufficio Urbanistica;
- Comune di Torre del Greco (NA) Ufficio Edilizia privata;
- Comune di Torre del Greco (NA) Ufficio Condono;
- Comune di Torre del Greco (NA) Ufficio Antiabusivismo;
- Comune di Torre del Greco (NA) Ufficio Stato Civile;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari- Napoli II;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari- Napoli III;
- Archivio Notarile di Napoli;

8. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione, facendone parte integrante, i seguenti elaborati e documenti:

1. Allegato 1: Verbale di sopralluogo;
2. Allegato 2: Fascicolo elaborati grafici;
3. Allegato 3: Fascicolo documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi;
4. Allegato 4: Documentazione catastale;
5. Allegato 5: Titolo di provenienza;
6. Allegato 6: Ulteriori titoli di provenienza;
7. Allegato 7: Ispezioni ipotecarie e sviluppo note;
8. Allegato 8: Certificato di destinazione urbanistica: non dovuto;
9. Allegato 9: Documentazione rilasciata dal Comune di Torre del Greco (NA) - Sett. Urbanistica- Edil. Privata- Uff. Condono;
10. Allegato 10: Documentazione rilasciata dal Comune di Torre del Greco (NA) - Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
11. Allegato 11: Certificato di matrimonio con annotazioni a margine del debitore esecutato;
12. Allegato 12: Documentazione rilasciata dalla Regione Campania - U. O. D. Foreste- Ufficio Usi Civici

9. CONCLUSIONI

Per una maggiore facilità di lettura, si riportano di seguito i risultati salienti delle indagini espletate nella presente relazione in risposta ai quesiti posti.

LOTTO UNICO: Piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare adibita ad uso residenziale;

UBICAZIONE: in Torre del Greco (NA) al secondo piano di un fabbricato accessibile dalla Via De Gasperi n. 4 e dalla Via Lucania n. 10.

DESCRIZIONE: appartamento composto da un ampio ingresso, un vano soggiorno, corridoio, una cucina abitabile, due camere, un bagno, e due balconi. Esso si sviluppa su una superficie

calpestabile di 123,55 mq, con altezza interna pari a 3.00 m. L'unità è dotata anche di n° 2 balconi sui quali affacciano le finestre balcone e le finestre di cui sono dotati tutti i vani.

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 146

CONFINI: a nord con proprietà aliena, ad est con ditta [REDACTED] (int. 8), a sud con ditta [REDACTED] (int.10), ad ovest con cortile interno privato;

DATI CATASTALI: C.F. del Comune di Torre del Greco (NA) in ditta [REDACTED], al foglio 20, particella 474, sub 18, cat.A/2, cl. 5, Rendita € 529,37 diritto di proprietà 1/1;

CONFORMITA' CATASTALE: la consistenza dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale. Il nuovo aggiudicatario dovrà procedere alla variazione e all'accatastamento il cui costo è stato stimato nella presente consulenza e detratto dal valore del lotto.

CONFORMITA' URBANISTICA:

- L'immobile è stato realizzato nel 1963
- L'attuale stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria di impianto catastale;
- Le opere abusive sono costituite da:
 - 1) la realizzazione di una parete divisoria in cartongesso nella camera 2; 2) lo spostamento del vano porta di accesso alla cucina; 3) l'apertura di una porta scorrevole tra il vano cucina ed il vano soggiorno; 4) la demolizione della parete divisoria tra il vano soggiorno ed il corridoio; 5) la demolizione della parete tra il vano ingresso e il soggiorno; 5a) realizzazione di piccolo soppalco non abitabile in bagno; 6) realizzazione di una veranda su uno dei due balconi. Le opere indicate ai punti 1) -2) -3) -4) -5) - 5a) risultano sanabili. La quantificazione dei costi per la conformità edilizia è stata stimata nella presente consulenza (par. 6.11.1) ed il relativo importo è stato detratto dal valore di stima del lotto. L'opera di cui al punto 6) non risulta sanabile. La quantificazione dei costi per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi è stata stimata nella presente consulenza (par. 6.11.1) ed il relativo importo è stato detratto dal valore di stima dell'immobile.

ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico e del gas che risultano privi di dichiarazione di conformità e adeguamento. Non risulta la certificazione energetica. I costi per l'adeguamento e la



certificazione energetica sono stati stimati nella presente relazione (par.6.3.1.b) e detratti dal valore di stima del lotto.

ZONIZZAZIONE: L'immobile ricade nella zona B4 – Zona di completamento alla contrada S. Antonio. Area di recente urbanizzazione, estesa a monte ed a valle della S.S. 18 del PRG del comune di Torre del Greco approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale di Napoli n. 88 del 04/08/2005, e nella Zona RUA – Recupero Urbanistico ed Ambientale del **P.T.P.** approvato con Decreto ministeriale del 04/07/2002-.

PROVENIENZA: L'immobile è pervenuto alla esecutata [REDACTED] in virtù di atto di vendita del notaio Iannitti Maria Grazia del 12/12/2005, trascritto a Napoli 27/12/2005 al Registro Particolare n. 40452 Registro Generale n. 73578.

VALORE DEL LOTTO: € 224.000,00



Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, la sottoscritta ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata e, resta a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Trecase, 20/08/2024



L'Esperto Stimatore
arch. Carmelina Pietrafesa





Figura 44- vista sulla via Nazionale

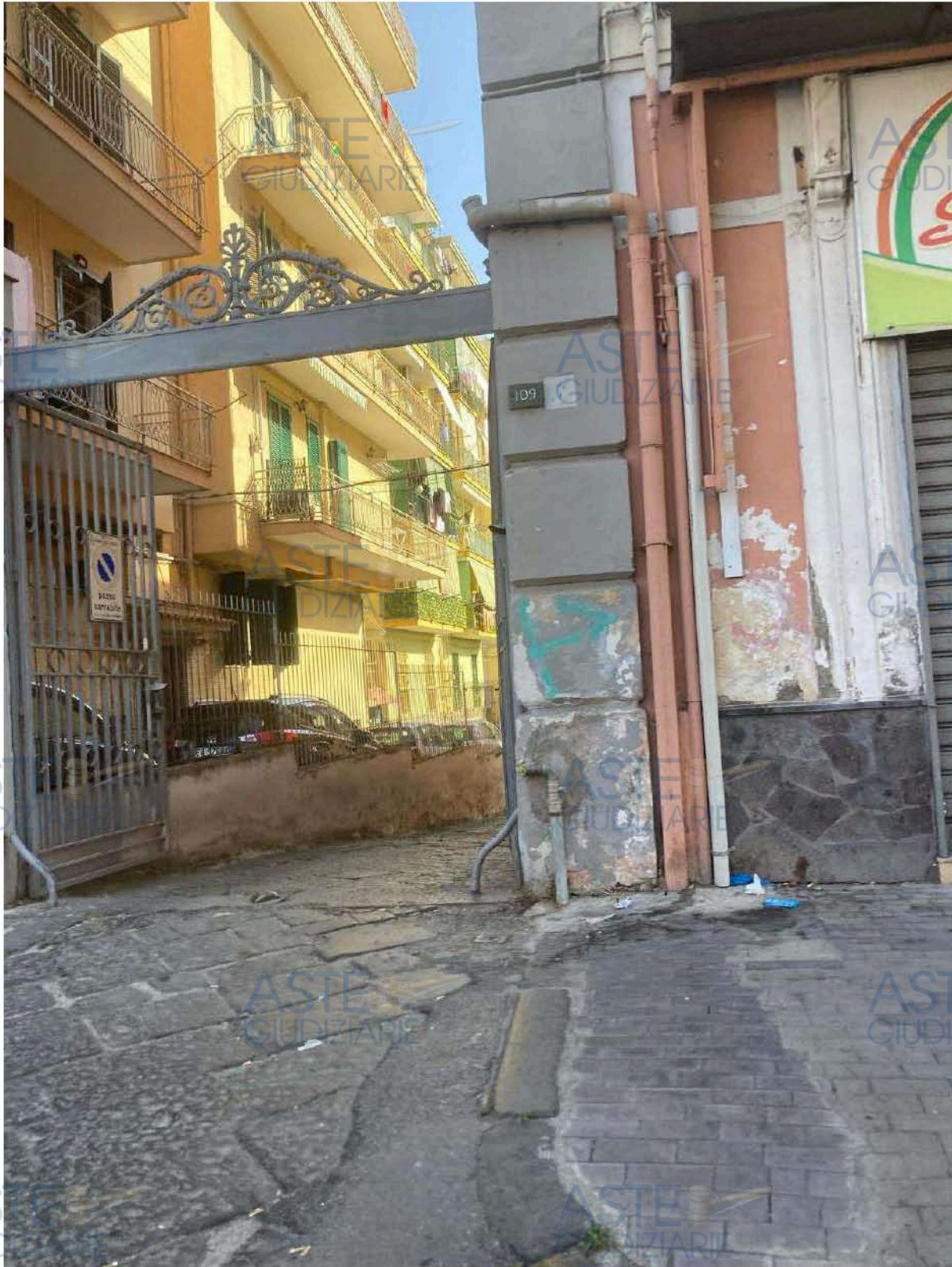


Figura 45- accesso dalla Via Lucania

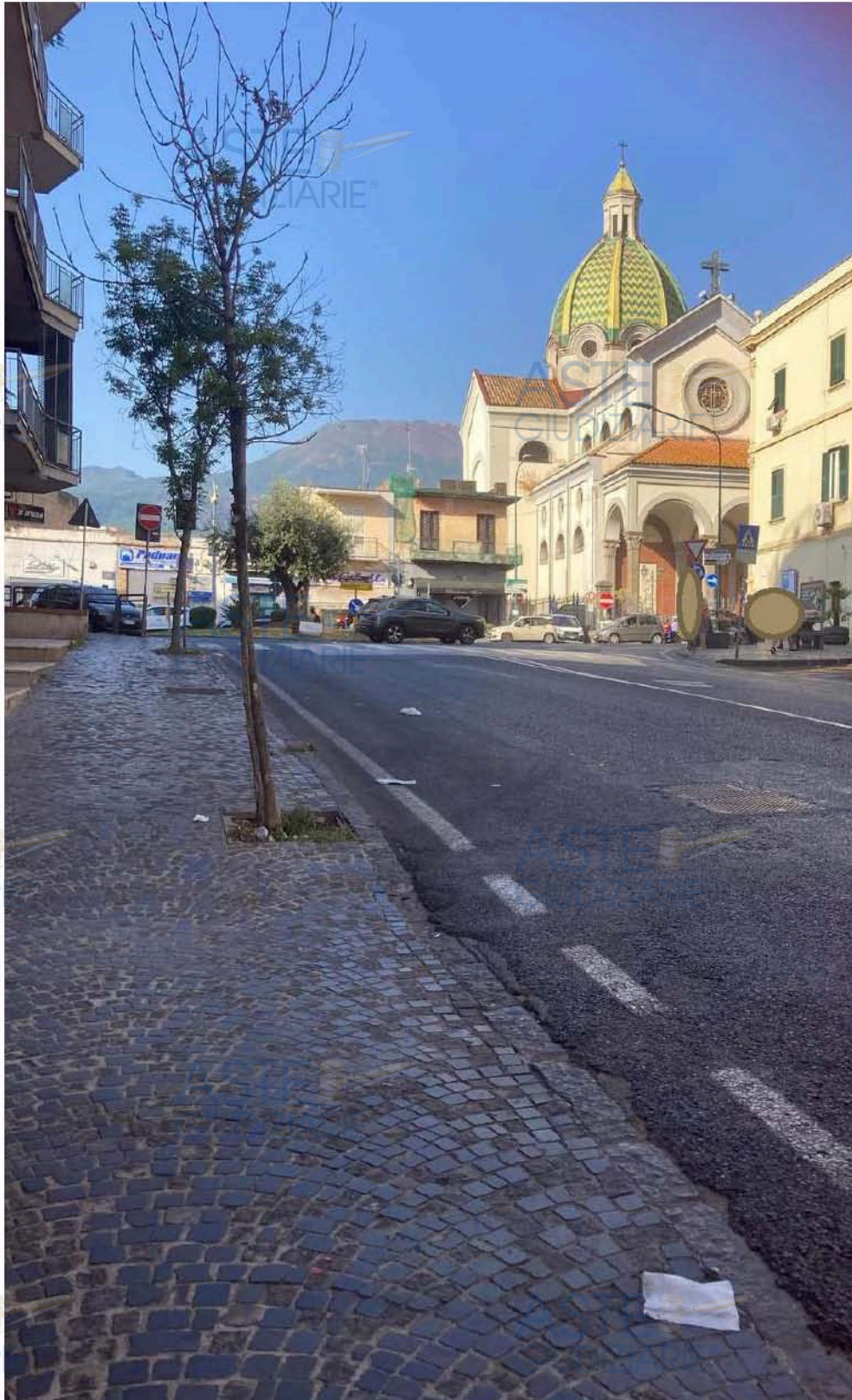


Figura 46- vista sulla Via nazionale

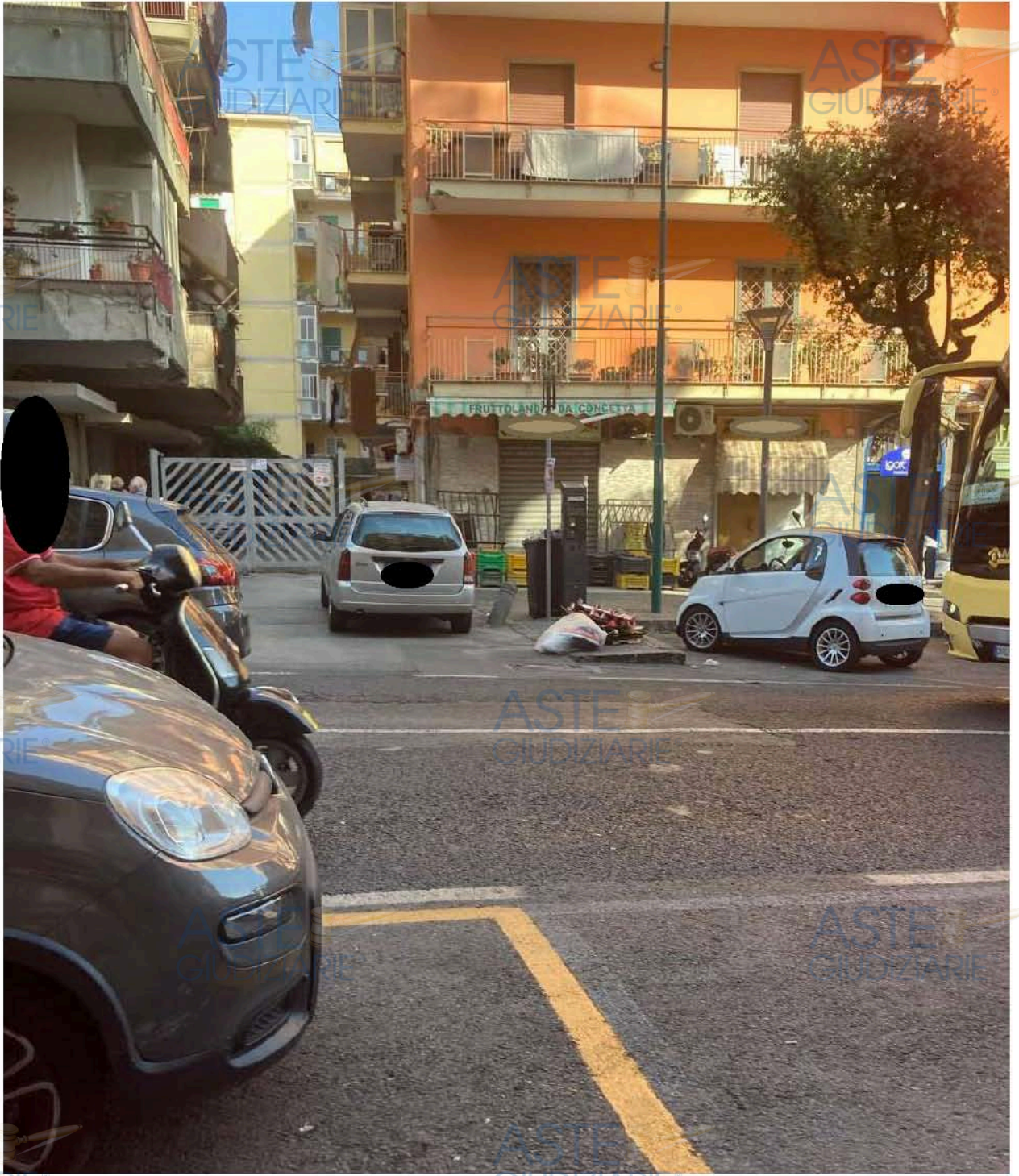


Figura 47- accesso dalla Via De Gasperi



Figura 48- viale privato – accesso Via de Gasperi

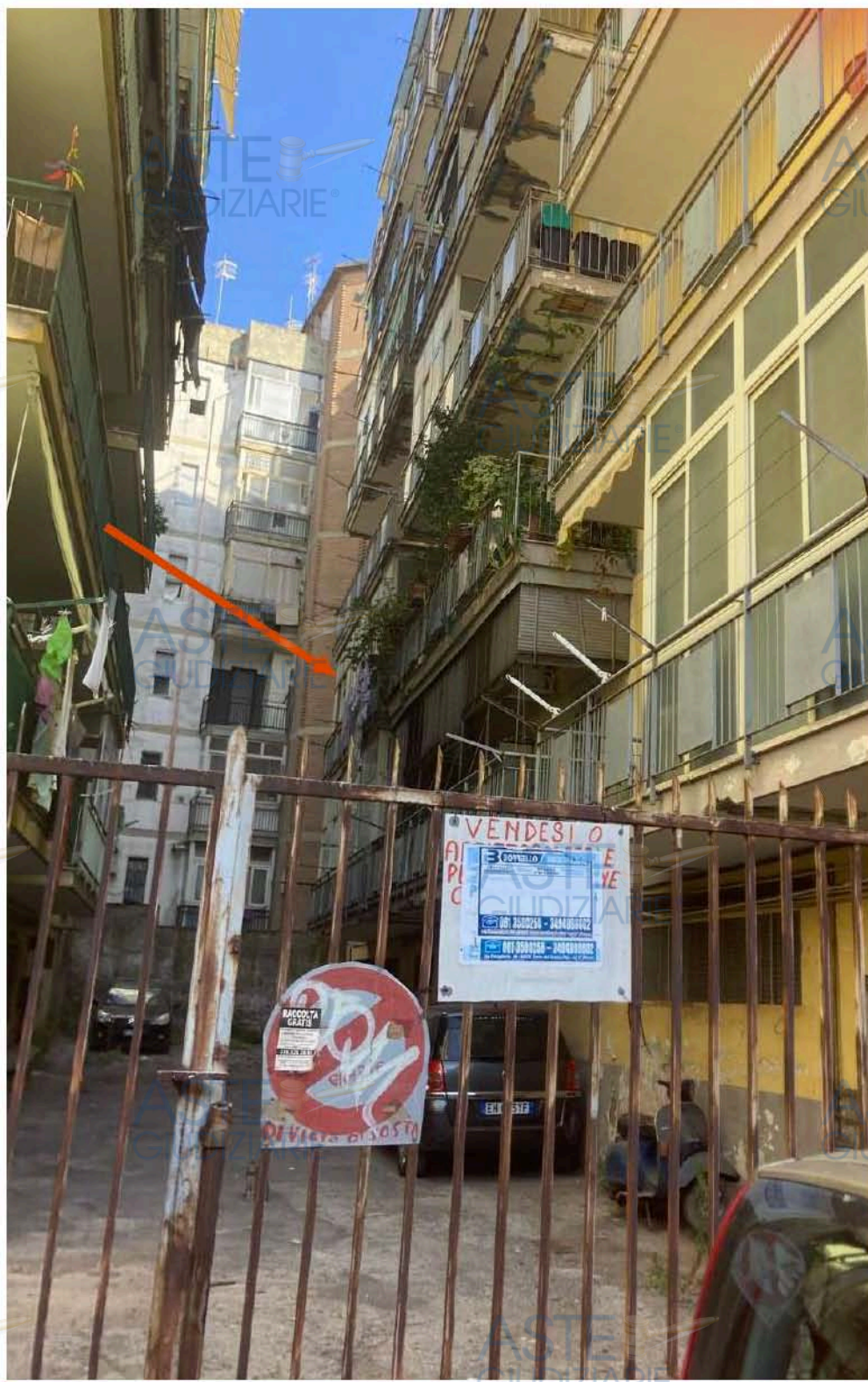


Figura 49- Vista balconi



Figura 50- androne di accesso al fabbricato



Figura 51- Androne di accesso al fabbricato



Figura 52- vista rampa del vano scala



Figura 53- porta di accesso all'unità immobiliare n. interno 9

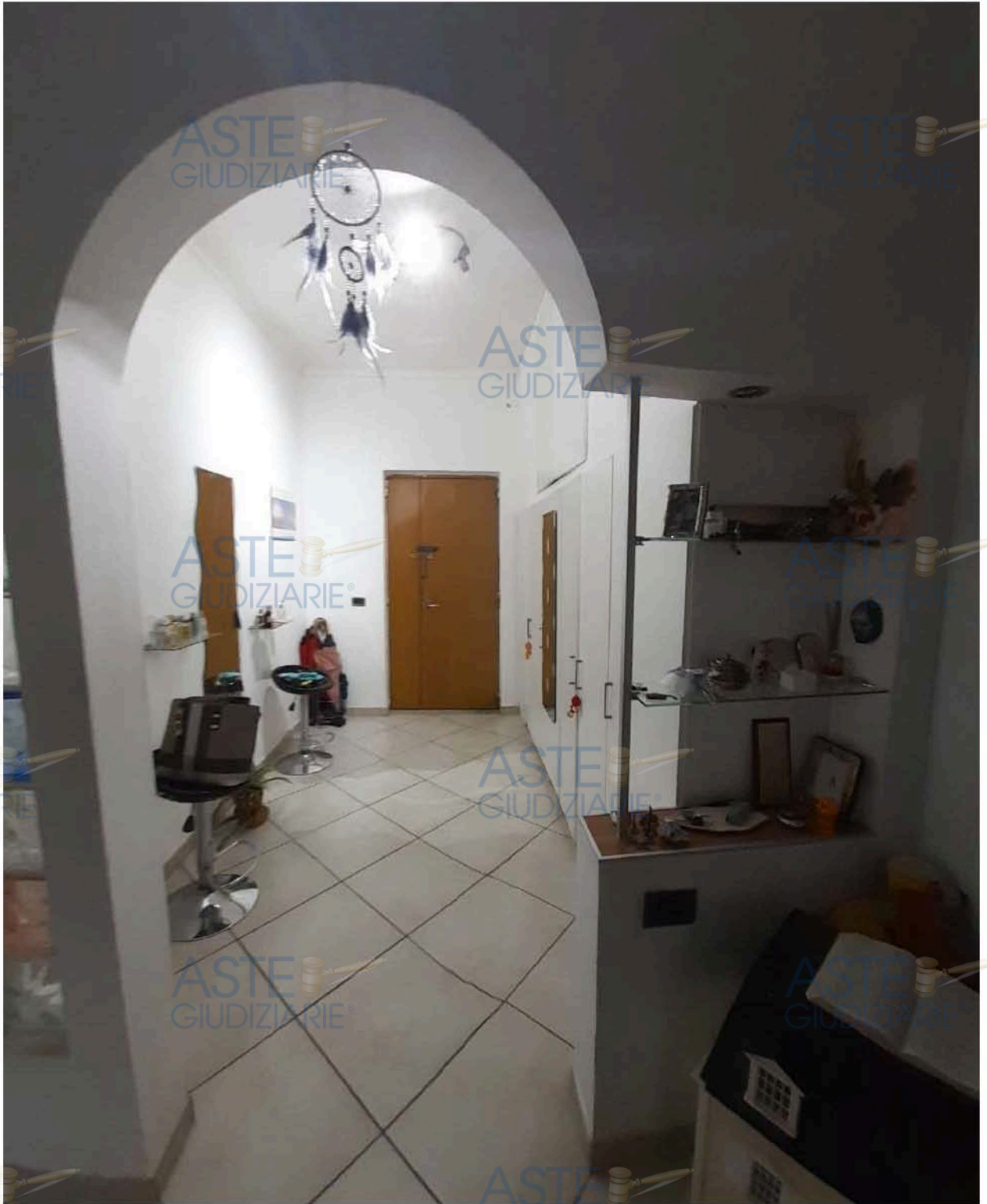


Figura 54- ingresso



Figura 55- vano soggiorno



Figura 56- vano soggiorno



Figura 57- corridoio



Figura 58- corridoio



Figura 59- vano cucina



Figura 60- vano cucina



Figura 61- vano cucina



Figura 62- vano cucina



Figura 63- camera 1

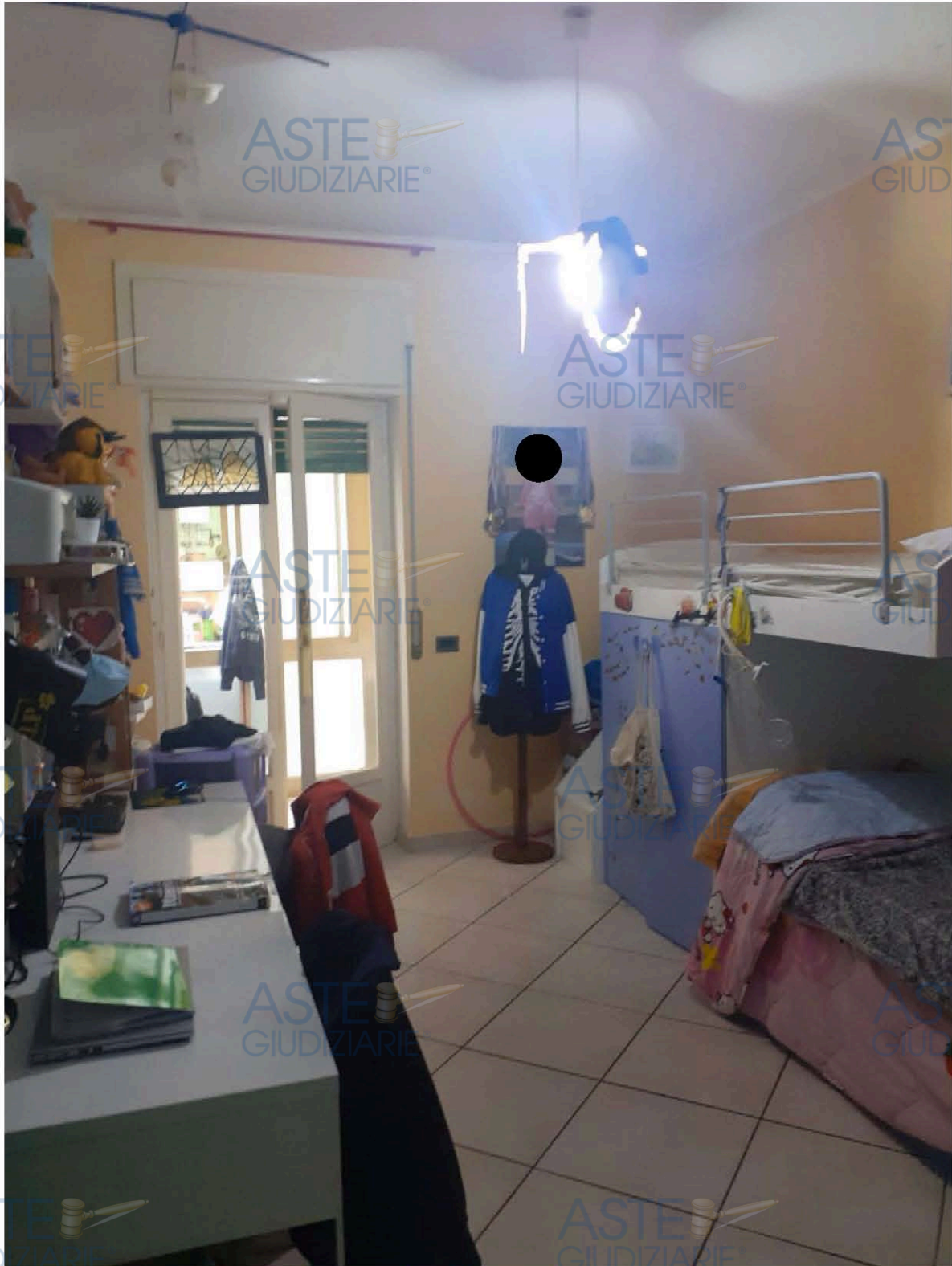


Figura 64- camera 1

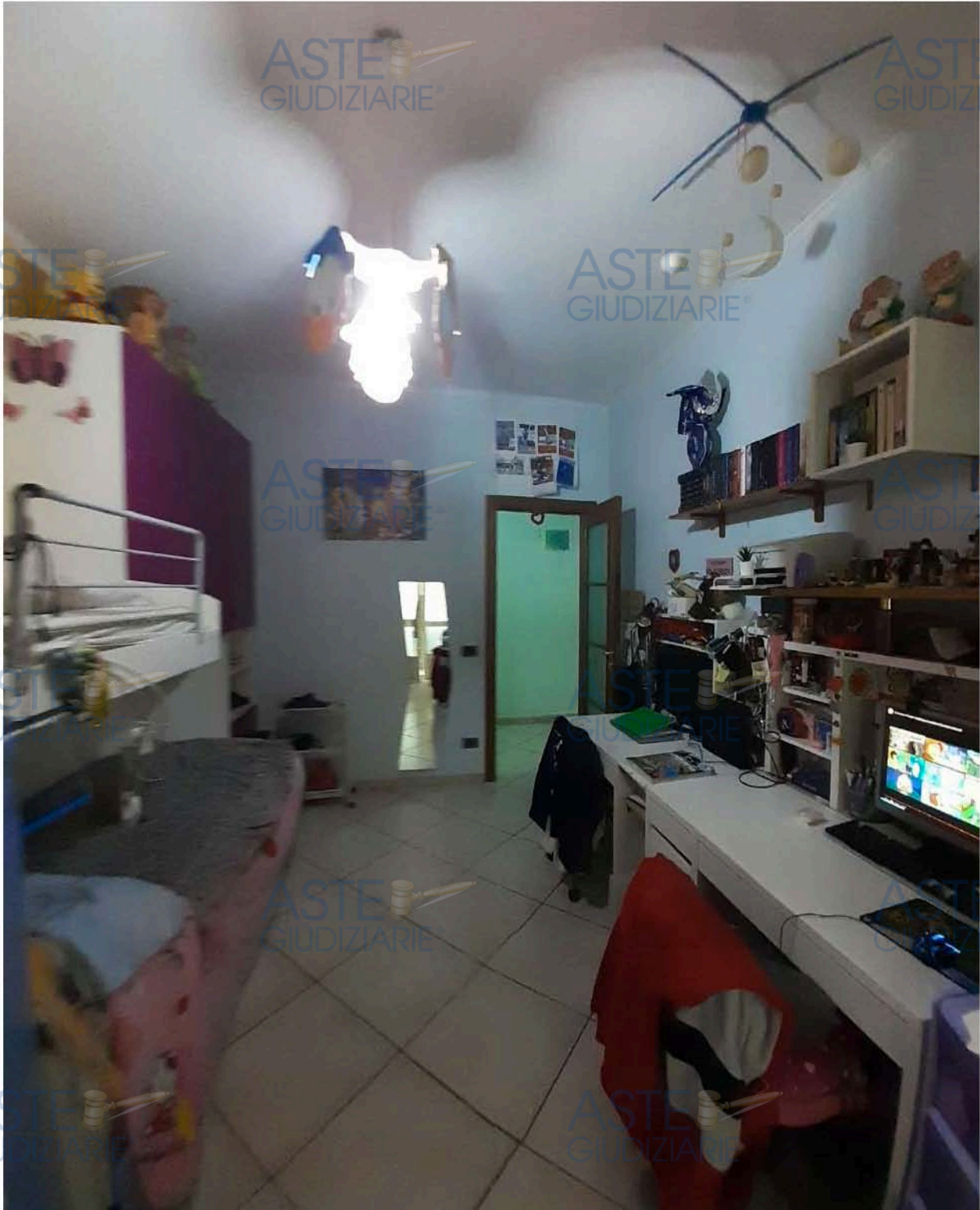


Figura 65- camera 1



Figura 66- bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 67- piccolo soppalco bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

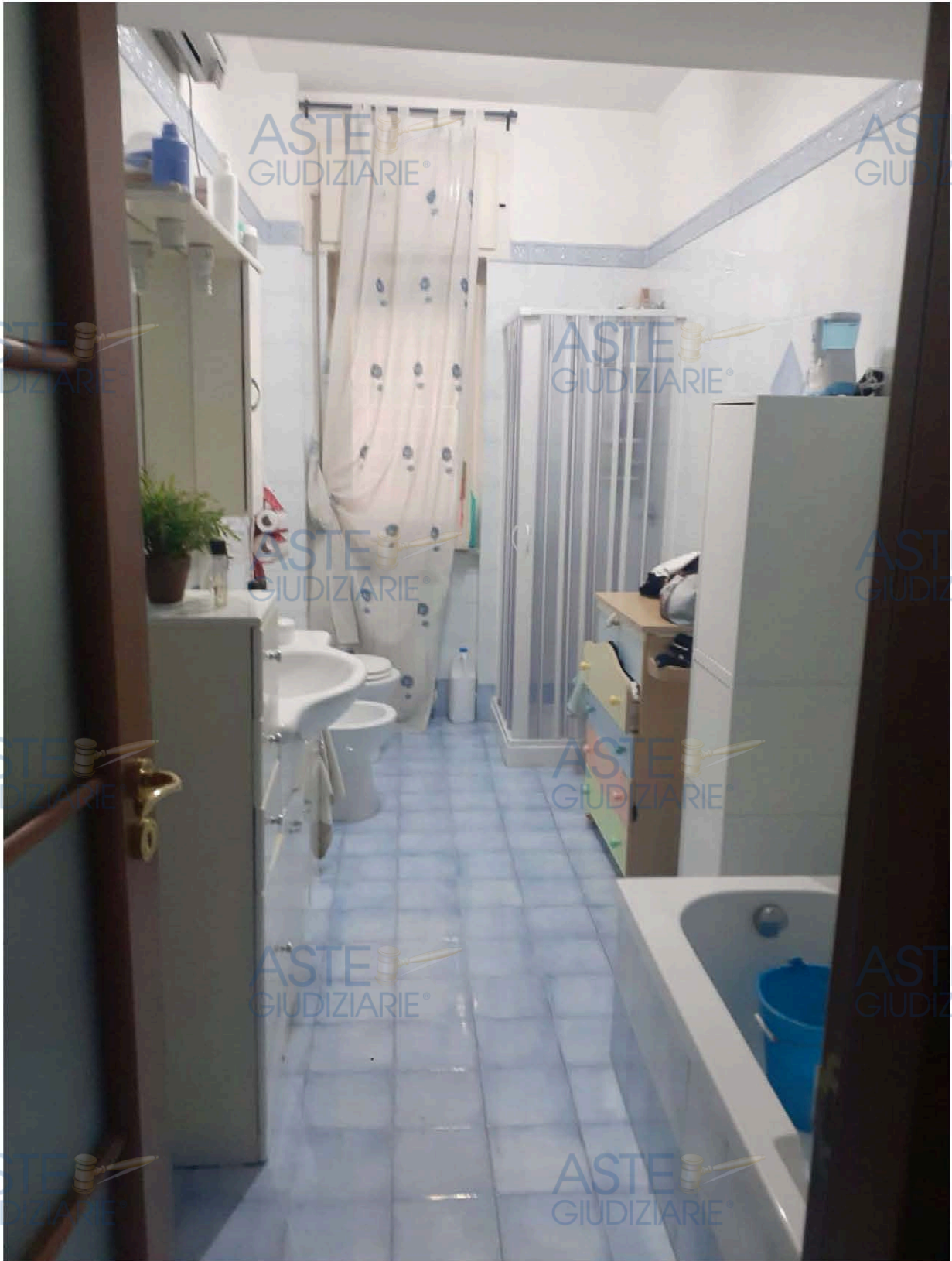


Figura 68- bagno



Figura 69- camera 2



Figura 70- camera 2



Figura 71- camera 2



Figura 73- camera 2

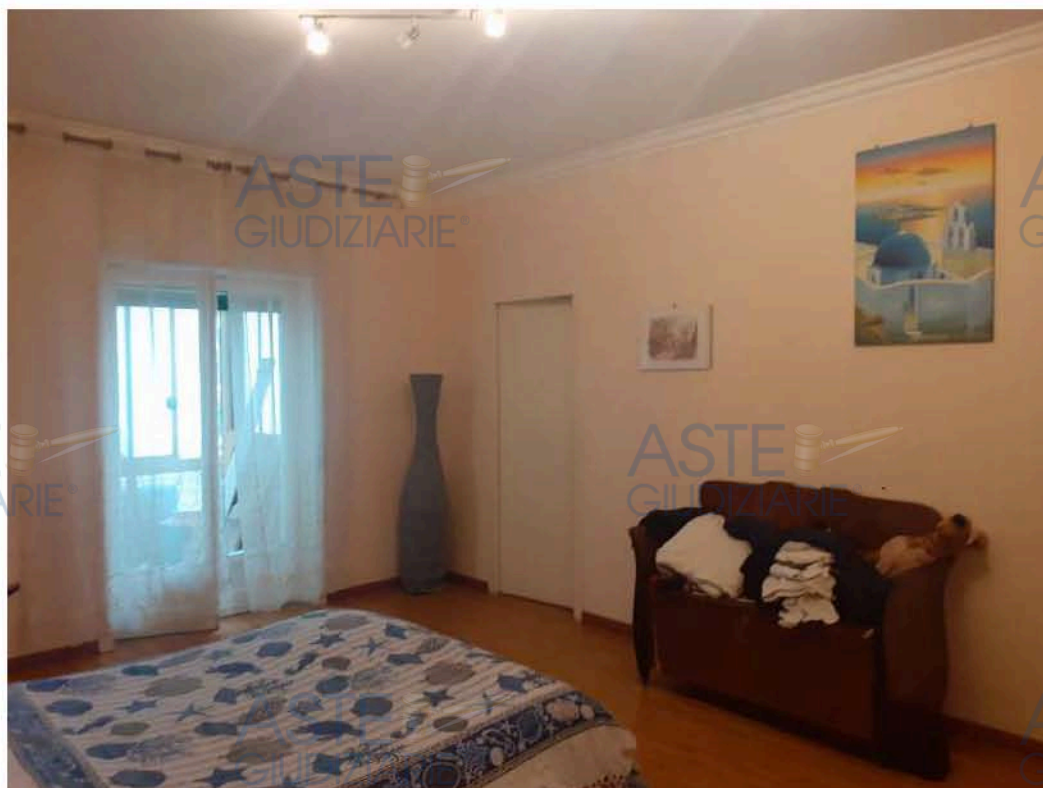


Figura 74- camera 2



Figura 75- camera 2

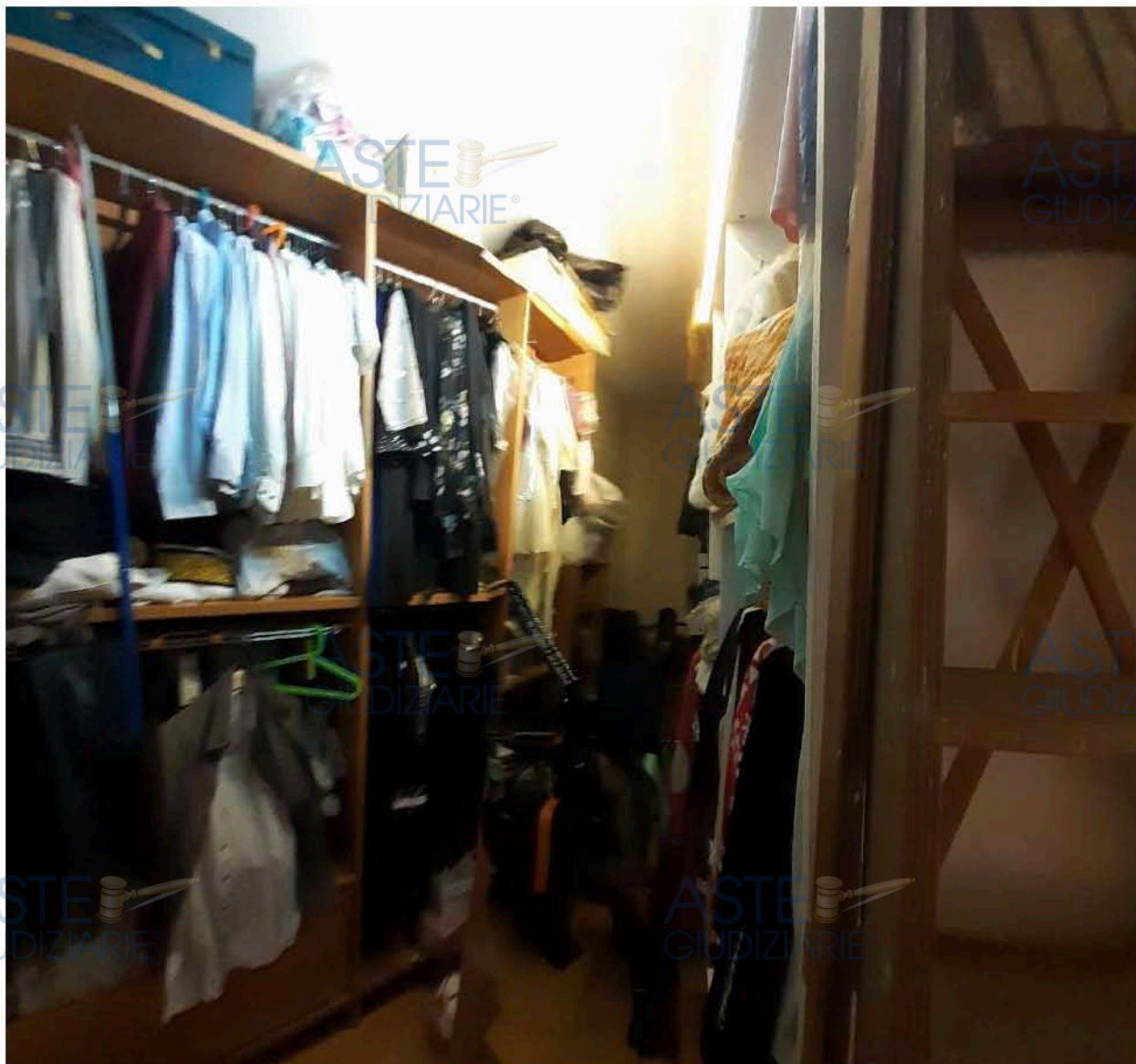


Figura 76- cabina armadio