

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 217/2016 + 258/2018
AVVIATA DA

CONTRO

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1



Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Anita Carughi

*****20/02/2026

L'Esperto

CAP. 1 - PREMESSA.....	4
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.	4
CAP. 2 - QUESITO N. 1	6
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	6
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
2.3.- VERIFICA CATASTALE	8
2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA.....	9
2.5.- CERTIFICATO DI MATRIMONIO E RESIDENZA.....	10
CAP. 3 - QUESITO N. 2	11
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
3.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	14
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	15
3.3.- DESCRIZIONE LOTTO.	18
CAP. 4 - QUESITO N. 3	21
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.	21
4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA	22
4.3 - INDICAZIONE DELLA PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI	23
CAP. 5 - QUESITO N. 4	24
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	24
CAP. 6 - QUESITO N. 5	25
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	25
CAP. 7 - QUESITO N. 6	25
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	25
7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	36
CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8	27
CAP. 9- QUESITO N. 9	27
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	27
CAP. 10- QUESITO N. 10	29
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	29

CAP. 11- QUESITO N. 11	32
11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	32
CAP. 12- QUESITO N. 12	32
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	32
CAP. 13- QUESITO N. 13	33
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO	33
CAP. 14- QUESITO N. 14	33
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO	33
CAP. 15- QUESITO N. 15	33
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	33
CAP. 16- QUESITO N. 16	34
16.1.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI	34
16.2.- USI CIVICI	34
16.3.-ONERI CONDOMINIALI	35
CAP. 17- QUESITO N. 17	36
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	36
17.2.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA	40
17.3.- STIMA PER VALORI UNITARI	45
17.4. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI	48
CAP. 18- QUESITO N. 18	52
18.1.- CONTRATTO DI LOCAZIONE	52

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 – PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta *****, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli sez. A con il n° d'ordine *****, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in *****

AVENDO RICEVUTO

in data 13/10/2025 nomina di esperto stimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Anita Carughi, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale n. 217/2016 + 258/2018 promossa ***** in danno *****.

SI ATTENEA

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

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa dell'esperto è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

CAP. 2 - QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

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

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

nuda proprietà di appartamento e piena proprietà della cantina pertinenziale sita nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, identificato al Catasto Fabbricati al:

-F. 14, P. 42, Sub. 10, Categ. A/4, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 78 mq, RC € 94,25, P. T

In ditta catastale:

***** Nuda proprietà 1/1

*****Usufrutto 1/1

-F. 14, P. 42, Sub. 5, Categ.C/2, Cl. 2, Cons. 39 MQ, Sup. Cat. 49 mq, RC € 64,45, P. S1

In ditta catastale:

***** Nuda proprietà 1/1

2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie (All. n. 1) effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 estesi tanto al cespite d'interesse, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/06/2016 per il sub 5**

Trascritto a Napoli 2 il 20/09/2016

Reg. gen. 39364 - Reg. part. 30505

Quota: 1/1 P.P.

A favore *****

Contro *****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/09/2018 per il sub 5 e 10**

Trascritto a Napoli 2 il 18/10/2018

Reg. gen. 8946 - Reg. part. 5596

Quota: 1/1 P.P.

A favore *****

Contro *****

*La società “rinuncia con Ist. n. 15 dep. 06/11/2020 al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Napoli-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, in data 18/10/2018, ai numeri 46465/35807, nei soli confronti dei sigg. ***** e residente in Boscoreale (NA) alla via Sardoncelli n. 98 e ***** e residente in Boscoreale (NA) alla via Sardoncelli n. 98 , avendo essi provveduto al pagamento di quanto liquidato nella Sentenza n. 973/18, emessa dall'On.le Tribunale Civile di Torre Annunziata in data 15/04/2018 e depositata in cancelleria in data 23/04/2018, notificata in forma esecutiva, unitamente all'atto di precetto, in data 09/07/2018, consentendone la cancellazione solo nei confronti di essi, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.*

Trascrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE del 19/10/2011 per il sub 5**

Trascritto a Napoli 2 il 04/12/2015

Reg. gen. 45039 - Reg. part. 5829

Quota: 1/1 P.P.

A favore *****

Contro *****

2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dall'Atto di Provenienza acquisiti, si conferma che l'appartamento e la cantina sita nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, identificato al Catasto Fabbricati al:

-F. 14, P. 42, Sub. 10, Categ. A/4, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 78 mq, RC € 94,25, P. T

In ditta catastale:

*****Nuda proprietà 1/1

***** Usufrutto 1/

-F. 14, P. 42, Sub. Sub. 5, Categ. C/2, Cl. 2, Cons. 39 mq, Sup. Cat. 49 mq, RC € 64,45, P. S1

In ditta catastale: *****Nuda proprietà 1/1

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate, della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, è possibile affermare che i **dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.**

2.4 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Dall'analisi dei titoli ultraventennali (All. n. 2) regolarmente trascritti a partire dal **primo atto traslativo** trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento. Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto al debitore *****in virtù di:

1-Atto di donazione del 29.12.1990 a firma del Notaio *****rep. 17551 racc. 7665
registrato Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 26/01/1991 - Registro Particolare
5054 Registro Generale 5631 con cui il donante *****, ha donato al figlio Sig.
***** (marito della *****e padre dei Sig.ri *****) i seguenti
beni:

- *“appezzamento di terreno sito in Boscoreale, contrada Raiola, alla Via Sardoncelli, della complessiva superficie di circa are quarantacinque e centiare una con entro piccolo fabbricato composto di tre vani, androne ed accessori in pianto terra, di un locale deposito in piano sottostrada e da un locale deposito poco discosto. Il tutto confina nei vari lati con Via Sardoncelli, con proprietà *****, con proprietà *****e con aventi causa di *****. Il terreno è riportato al catasto rustico di Boscoreale in parte alla partita 10075 foglio 14 particella 42 di are 30,18 ... e in parte alla partita 8879 foglio 14 particella 462 di are 7,48 ... e numero 463 di are 7,13 ... mentre le fabbriche sono riportate al N.C.E.U. di Boscoreale alla partita 4436 foglio 14 mappali numeri 42/2 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/3 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/4 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/5 Via Sardoncelli numero 100 piano S1”.*

2-Verbale di pubblicazione di testamento olografo del 19.12.2014 a firma del Notaio
***** di Scafati (SA) – repertorio n. 74574 – raccolta n. 32462 – registrato presso
l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia in data 27.01.2015 al Volume 9990 n. 119,
con i quale il defunto genitore ***** ed ivi deceduto il 1.12.2008 ha disposto dei
beni oggetto di pignoramento in favore dei figli

*lo sottoscritto *****nelle mie piene facoltà mentali intendo divider tutto quello che è
in mio possesso in favore dei miei due figli, *****, precisando che a *****
gli dò l'appartamento in primo piano del fabbricato nuovo, lrastico e metà cantina più il basso
situato uno a destra e uno a sinistra dell'androne di accesso che prospetta su via Sardoncelli
non che tutta la parte di terreno che si trova a destra dell'androne di portone mentre a
***** l'appartamento piano terra del fabbricato nuovo la restante metà cantina e
tutto quello che si trova sinistra di come si entra dall'androne del portone dopo il basso dato a*

***** , consistente in un piccolo appartamento in piano terra dove deve vivere mia moglie fino alla sua morte, deposito e cantina, nonché tutta la quota di terreno posta a sinistra di come si entra dall'androne portone. Rimane in comune tra *****l'androne di portone e lo spazio per entrare nella loro proprietà. Si precisa che gli spazi e il terreno posto alle spalle del fabbricato nuovo posto a sinistra lo lascio a *****, mentre quello a destra lo lascio a *****

3 -Certificato di denuncia di Successione del 28/01/2015 repertorio 119/1990/15 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 26/02/2015 Registro Particolare 5594 Registro Generale 6814

3-Accettazione Tacita Di Eredità del 23/04/2018 Rep. 973/2018 trascritta il 07/08/2018 – Reg. Particolare 29533 Reg. Generale 38198 del decuius *****da parte dei signori ***** in ragione della quota pari a 1/3.

4-Certificato di Denunciata Successione del 04/06/2021 Repertorio 222638/88888 trascritta il 09/06/2021 - Registro Particolare 21323 Registro Generale 28735 morte di *****in data 31/03/2019

5-Accettazione eredità 2021 del 13/02/2020 rep 244/2020 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli il 22/06/2020 Registro Particolare 14963 Registro Generale 20450

2.5-ATTUALE STATO DI PROPRIETÀ ED I SOGGETTI TITOLARI DEL RELATIVO DIRITTO

Appartamento in Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100 al NCEU al F. 14, P. 42 sub. 10 ex 2 -nuda proprietà 1/1 ***** in virtù di successione ex lege di *****registrata al volume 88888 n. 222638 del 7.05.2021 e trascritta a Napoli 2 il 10.06.2021 ai nn. 21323.2/2021,

-diritto di usufrutto 1/1 in favore di *****;

Cantina in Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100 censito al NCEU al F. 14, P. 42 sub. 5

-nuda proprietà 1/1 della *****in virtù di successione ex lege di
*****registrata al volume 88888 n. 222638 del 7.05.2021 e trascritta a Napoli 2 il
10.06.2021 ai nn. 21323.2/2021,

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1990	*****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	29/12/1990	17551	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 19/15/2014	*****	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2	26/01/1991	5631	5054
		Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	19/12/2014	74574	32462
		Trascrizione			
Dal 28/01/2015	*****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia	27/01/2015	9990	119
		Certificato di denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	28/01/2015	119	1990
Dal 23/04/2018	*****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2	26/02/2015	5594	6814
		Accettazione Tacita Di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 04/06/2021	*****	Tribunale di Torre Annunziata	23/04/2018	973	53561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2	07/08/2018	29533	38198
		Denunciata Successione			
Dal 13/02/2020	*****5	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	04/06/2021	222638	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2	09/06/2021	21323	28735
Dal 13/02/2020	*****5	Accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Torre Annunziata	13/02/2020	244	443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/02/2020	*****5	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2	22/06/2020	14963	20450

Tabella riepilogativa

2.5 CERTIFICATO DI RESIDENZA

Dal certificato di residenza risulta che la debitrice:

- ***** Risulta

iscritta all'indirizzo: in

- ***** Atto parte I serie A - Comune di Risulta iscritta

all'indirizzo:

Dal Certificato Anagrafico di Stato civile:

*****in Risulta di stato libero

CAP. 3 - QUESITO 2

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

3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 1 composto dalla piena proprietà di un appartamento con annessa cantina sita nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, identificato al Catasto Fabbricati al:

-F. 14, P. 42, Sub. 10, Categ. A/4, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 78 mq, RC € 94,25, Piano T

-F. 14, P. 42, Sub. 5, Categ.a C/2, Cl. 2, Cons. 39 MQ, Sup. Cat. 49 mq, RC € 64,45, Piano S1



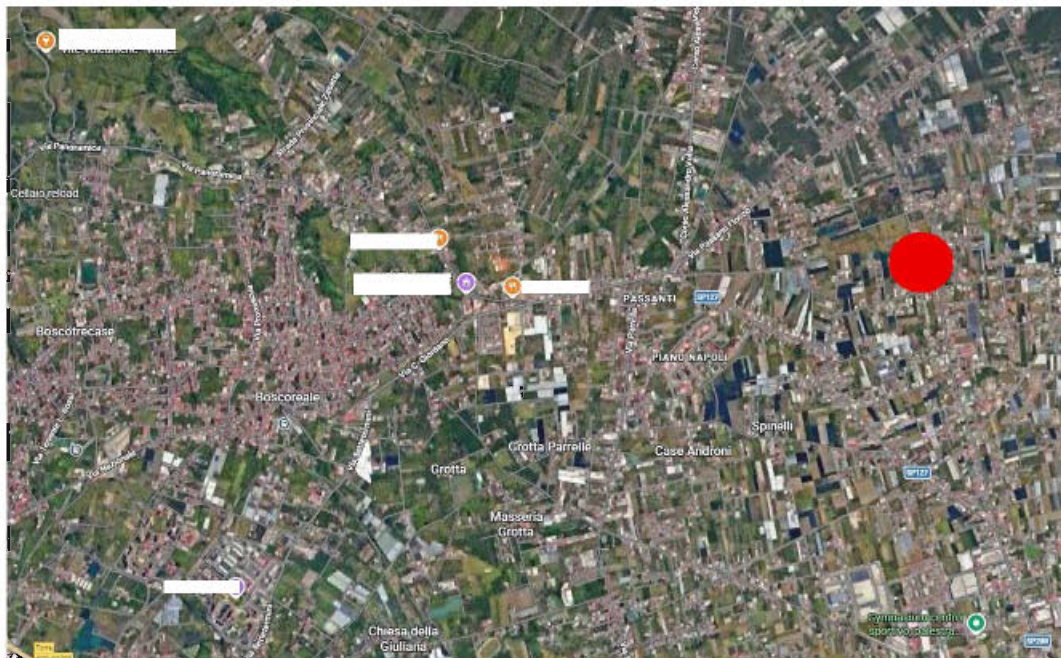
Vista da Via Sardoncelli



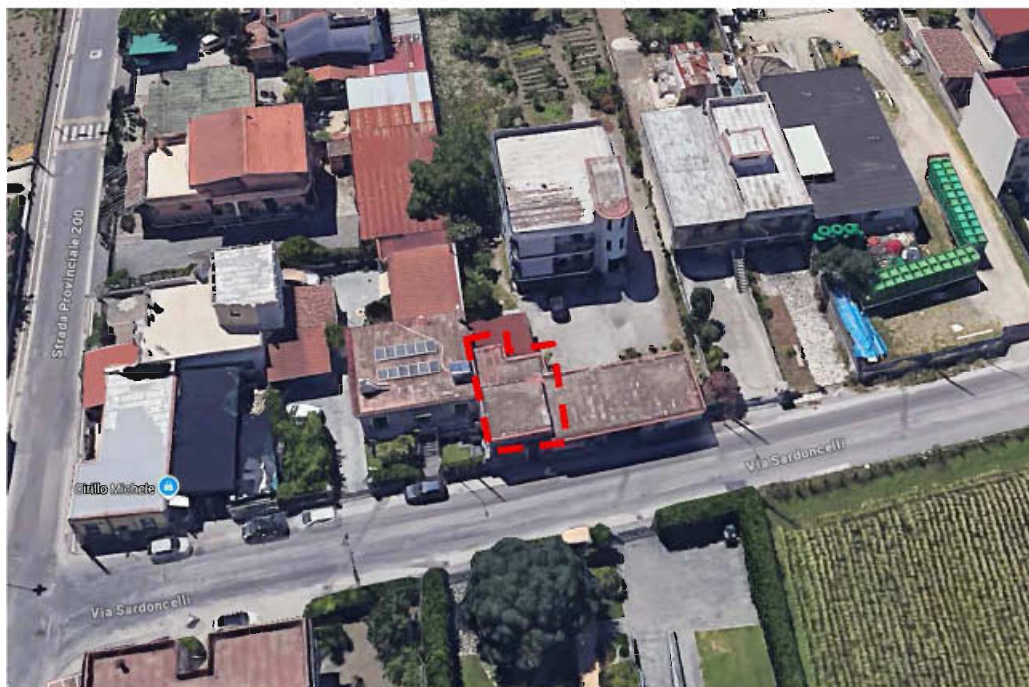
Vista dal cortile interno

Il complesso edilizio realizzato negli anni 60 e 70 è composto da un fabbricato ad uso residenziale articolato su un livello fuori terra e da un piano seminterrato. Trattasi di un fabbricato in muratura con copertura piana e solai in latero cemento, per tipologia costruttiva tipica dei fabbricati analoghi presenti lungo la strada. I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate. L'accesso principale dell'u.i. esposto a nord, avviene dalla Via Sardoncelli al numero civico 100, mediante il passaggio carrabile e pedonale di un androne e cortile comune dove sono ubicati gli accessi delle u.i. oggetto di pignoramento. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie (All. n. 9). Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Boscoreale accessibile dalla Via Sardoncelli n. 100, trattasi di zona periferica a carattere residenziale con sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali di vario genere. Distante circa 4 km dal centro cittadino e circa 8 km dallo svincolo dell'autostrada A3 Napoli-Reggio Calabria. Il contesto urbano a media densità abitativa è caratterizzato da fabbricati ad uso residenziale di tipo civile realizzati negli anni 60-70.

Coordinate Geografiche 40.776130139255166, 14.515688381480112



Macro localizzazione



Micro localizzazione

Il comune di circa 26.996 abitanti si estende alle falde sud-orientali del vulcano Somma-Vesuvio, nella zona di passaggio dalla piana del fiume Sarno alla conurbazione costiera del golfo di Napoli. La strada statale n. 268 del Vesuvio rappresenta la principale arteria di riferimento insieme all'autostrada Napoli-Reggio Calabria (A3), che corre all'altezza del

casello di Torre Annunziata, a 5 km dall'abitato; quest'ultimo è servito da due linee ferroviarie, la Torre Annunziata-Cancello e la Circumvesuviana (tratta Napoli-Torre Annunziata-Scafati-Poggiomarino-Sarno). La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi.

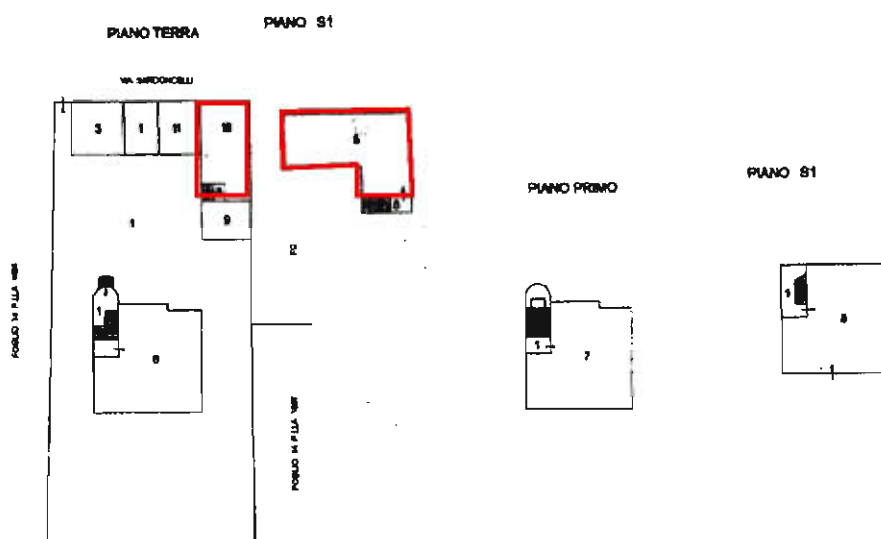
3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata nel Comune di Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, identificato al Catasto Fabbricati al:

-F. 14, P. 42, Sub. 10, Categ. A/4, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 78 mq, RC € 94,25, Piano T

-F. 14, P. 42, Sub. 5, Categ. C/2, Cl. 2, Cons. 39 MQ, Sup. Cat. 49 mq, RC € 64,45, Piano S1

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento

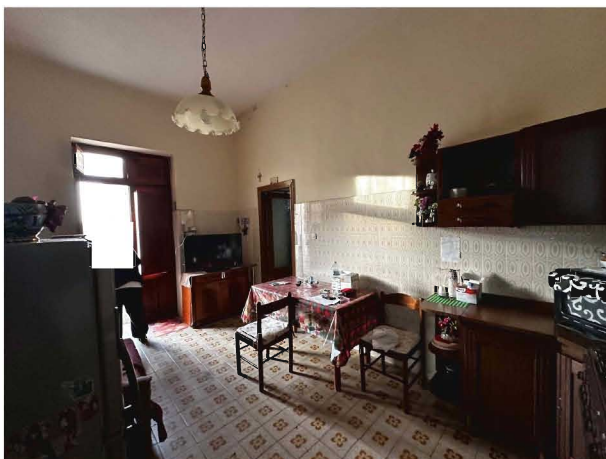


ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

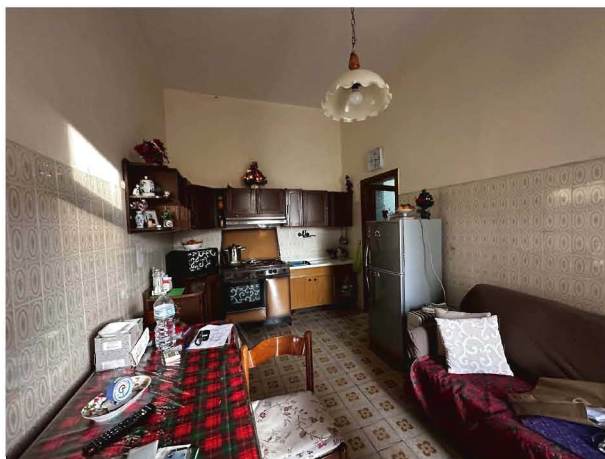
Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappate	del:
BOSCOREALE			14	42		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via sardoncelli	100	T-1 - S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, ANDRONE COMUNE E CASSA SCALE)
3	via sardoncelli	100	T			LOCALE DEPOSITO
5	via sardoncelli	100	S1			LOCALE DEPOSITO
6	via sardoncelli	100	I			ABITAZIONE
7	via sardoncelli	100	1			ABITAZIONE
8	via sardoncelli	100	S1			BOX/POSTO AUTO
9	via sardoncelli	100	T			BOX/POSTO AUTO
10	via sardoncelli	100	T			ABITAZIONE
11	via sardoncelli	100	I			ABITAZIONE

3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

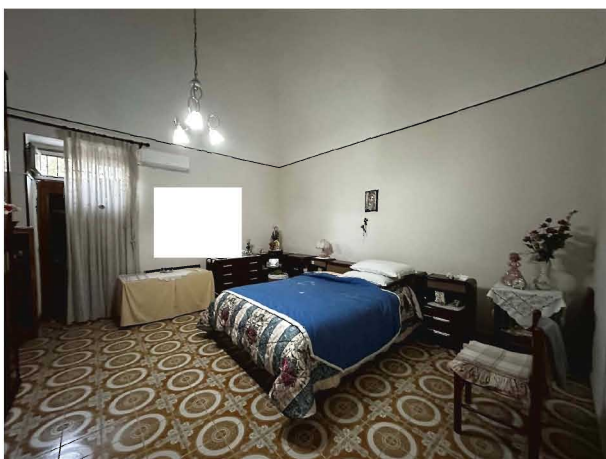
Descrizione: Appartamento ubicato nel comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100 situato al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale. L'appartamento, con doppio ingresso sia dalla strada principale che dal cortile antistante comune (Sub. 1 BCNC) è caratterizzato da una pianta regolare. L'u.i. risulta così distribuita: una cucina, una camera, un bagno.



Ingresso



Cucina



Camera da letto



Bagno

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

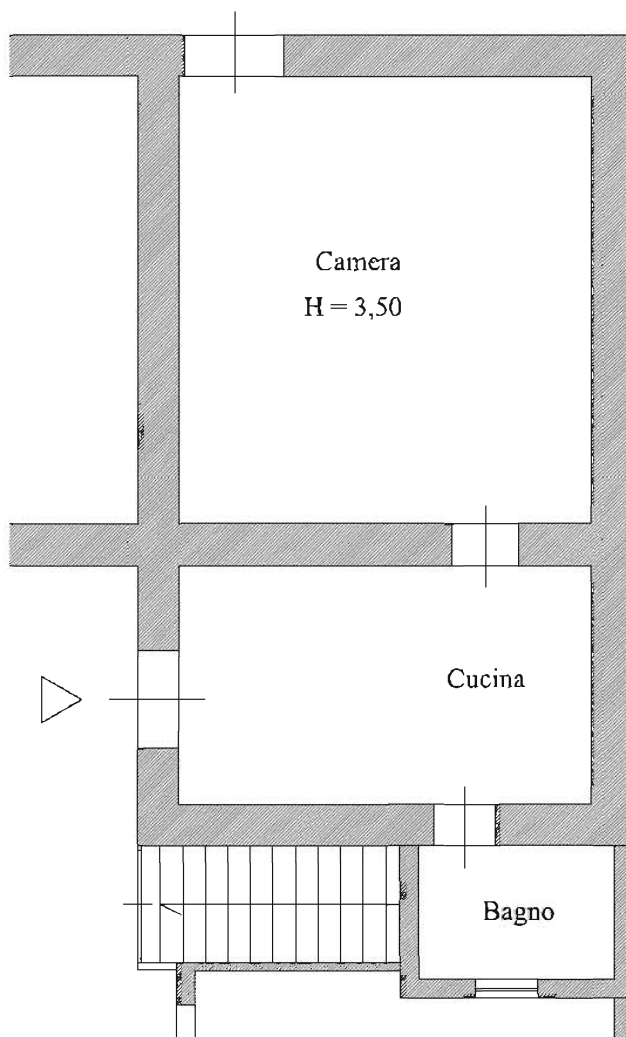
- la camera da letto presenta un solaio con volta a botte mentre la cucina e il bagno con solaio piano con altezza utile media interna è di 3,50 m;
- il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige, tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione;

- le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m;
- gli infissi esterni sono a doppia battuta in legno e vetro, tapparelle in pvc;
- le porte interne delle camere e del bagno, sono a battente unico in legno;
- i bagni sono dotati di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bidè, doccia;

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc); si precisa che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000. Attualmente l'appartamento risulta occupato *****

Dati catastali - F. 14, P. 42, Sub. 10, Categ. A/4, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 78 mq, RC € 94,25, Piano T

Confini: confina a nord con via Sardoncelli, ad est con la p.lla 1524, a sud con la sub. 9 e la sub. 5 e ad ovest con la sub. 11



Rilievo dello stato dei luoghi

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Calpestabile	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	56	72	1,00	72,00	3,50	T
Superficie convenzionale complessiva:				72,00		

Tabella Superfici

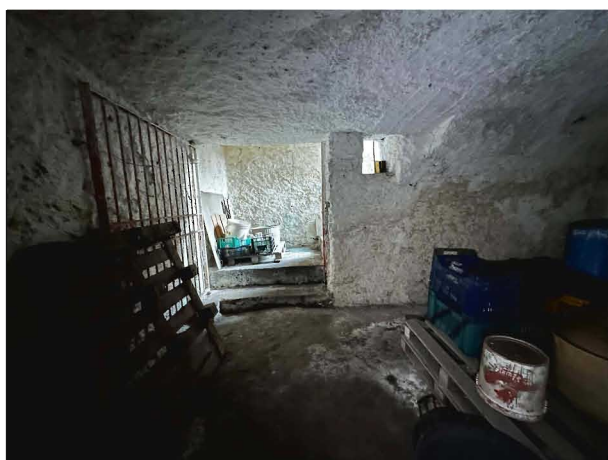
Descrizione: Deposito ubicato nel comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100 situato al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale. Il deposito composto da due vani comunicanti risulta accessibile dalla strada mediante il passaggio di un androne che introduce in un cortile comune dove si articola la scala di collegamento al piano seminterrato.



Ingresso



Scale



Cantina



Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

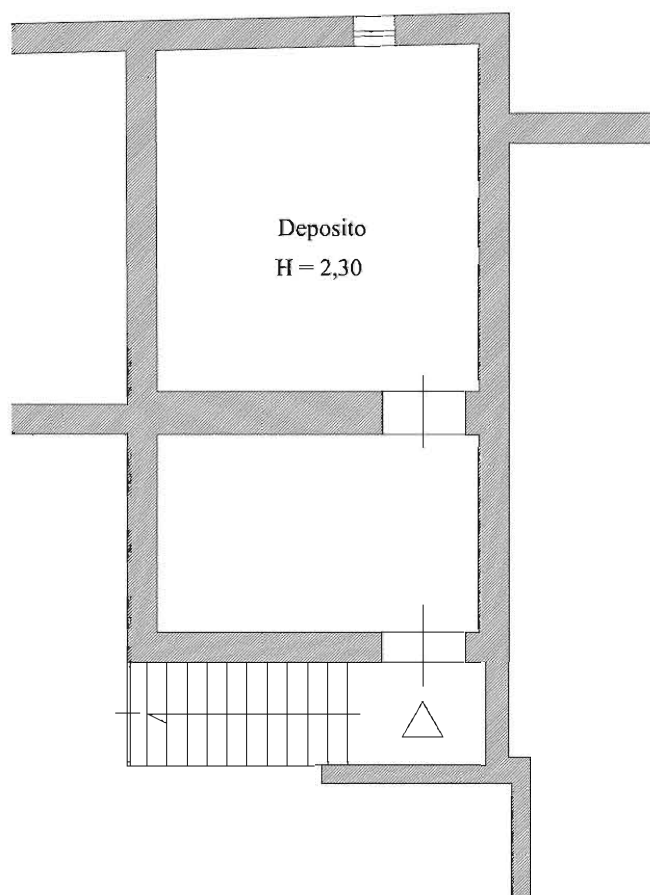
- il primo vano presenta un solaio con volta a botte l'altezza mentre il secondo un solaio piano con una altezza utile interna media di 2,30m;
- il pavimento è costituito da battuto di cemento grezzo in mediocri condizioni di manutenzione;
- le pareti al rustico con imbiancatura a calce.

- gli infissi interni sono costituiti da un cancello in ferro, una porta a in legno e bocca di lupo in mediocre stato conservativo.

Attualmente risulta libero.

Dati catastali - F. 14, P. 42, Sub. 5, Categ. C/2, Cl. 2, Cons. 39 mq, Sup. cat. 49 mq, RC € 64,45, Piano S1

Confini: confina a nord con via Sardoncelli, est e ovest con altra u.i., sud con scala di accesso.



Rilievo dello stato dei luoghi

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Calpestabile	Lorda		Convenzionale		
Cantina	40	51	1,00	51,00	2,30	S1
Superficie convenzionale complessiva:				51,00		

Tabella Superfici

3.4 – DESCRIZIONE LOTTO

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

LOTTO 1 - Quota di nuda proprietà di appartamento e piena proprietà della cantina pertinenziale sita nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100. Appartamento ubicato nel comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100 situato al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale. L'appartamento, con doppio ingresso sia dalla strada principale che dal cortile antistante comune (Sub. 1 BCNC) è caratterizzato da una pianta regolare. L'u.i. risulta così distribuita: una cucina, una camera, un bagno. Dati catastali - F. 14, P. 42, Sub. 10, Categ. A/4, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 78 mq, RC € 94,25, Piano T. Confini: confina a nord con via Sardoncelli, ad est con la p.lla 1524, a sud con la sub. 9 e la sub. 5 e ad ovest con la sub. 11. Deposito ubicato nel comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100 situato al piano

seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale. Il deposito composto da due vani comunicanti risulta accessibile dalla strada mediante il passaggio di un androne che introduce in un cortile comune dove si articola la scala di collegamento al piano seminterrato. Dati catastali - F. 14, P. 42, Sub. 5, Categ. C/2, Cl. 2, Cons. 39 mq, Sup. cat. 49 mq, RC € 64,45, Piano S1. Confini: confina a nord con via Sardoncelli, est e ovest con altra u.i., sud con scala di accesso. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. A seguito di richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del comune di Boscoreale l'U.T.C. ha rilasciato relativamente all'immobile la seguente certificazione -Pratica n. 350/88 L. 219/1981 Domanda n. 22 del 27/06/1988 prot. U. Ter. 736/88 Legge 21 gennaio 1988, n. 12 relativi alla richiesta di contributo per i lavori di consolidamento a seguito dei danni subiti dal sisma del 1980, intestata *****; Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile. Ad oggi, agli atti dell'Ufficio, non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità e/o agibilità relativo l'immobile staggito. Dal confronto tra la planimetria generale allegata alla Pratica n. 350/88 L. 219/1988 e lo stato dei luoghi si riscontra che la porzione in ampliamento posto a sud del corpo di fabbrica originario non risulta oggetto dei lavori richiesti per il contributo della L. 12/88. In quanto come indicato nella relazione tecnica e nell'atto di Donazione del 1990 si rileva che l'originario fabbricato risulta edificato tra il 1964 e 1968 in zona agricola e al di fuori del centro urbano mentre l'ampliamento nel 1972 è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Inoltre dai grafici relativo all'appartamento allegati alla Domanda n. 22 del 27/06/1988 e lo stato dei luoghi non si rileva la corrispondenza, in quanto l'attuale appartamento risulta frazionato in due u.i. con chiusura di un vano porta. Il suddetto frazionamento è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia. Per la verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato, si è effettuato riscontro con la

documentazione reperita presso l'U.T.C. del comune di Boscoreale e nello specifico aerofotogrammetria Alisud del 14/09/1968. Alla luce della documentazione reperita si rileva che la porzione in ampliamento posto a sud est del corpo di fabbrica originario è stato realizzato successivamente il 14/09/1968 in assenza di titolo edilizio, pertanto visto il contenuto di quanto disposto nell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 e nell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, a parere dell'esperto stimatore non sussistono le condizioni per una Istanza di Concessione in Sanatoria da parte dell'aggiudicatario né è possibile sanare a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, in quanto non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica. Pertanto sarà necessario provvedere al ripristino dello stato originario con demolizione degli ampliamenti non sanabili per poi procedere alla sanatoria relativo al frazionamento. In siffatti termini e sempreché tale ipotesi possa ritenersi fattibile, si precisa che per la determinazione dei costi di ripristino sono stati di seguito indicati dalla sottoscritta solo ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato ed esula da qualsivoglia verifica e/o progetto strutturale in quanto lo stesso non è di competenza del mandato del giudice. Oltre oneri per presentazione pratica urbanistica diritti di istruttoria e di segreteria si può stimare un costo complessivo di € 5.000. Si fa presente che la superficie calpestabile residuale legittima è di circa mq 33 e che sarà necessario provvedere al rifacimento dell'impianto idrico ed elettrico con realizzazione di un nuovo bagno. Della suddetta non corrispondenza alla normativa urbanistica se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile. Inoltre si riporta per informazione quanto riportato dal RUEC Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale Approvato con Delibera di C.S. n° 50 del 19/04/2013 indicato nell'Art. 65 *Minimi di abitazione si rileva L'alloggio monostanza o monolocale, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 32 e non inferiore a mq 45 se per due persone.* Pervenuto all'esecutato in virtù

di certificato di denuncia di Successione del 28/01/2015 repertorio 119/1990/15 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 26/02/2015 Registro Particolare 5594 Registro Generale 6814 del decuius *****.

PREZZO-BASE: € 49.000

CAP. 4 - QUESITO 3

Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D (relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile)

4.1 - TITOLO DI PROPRIETÀ – PROVENIENZA

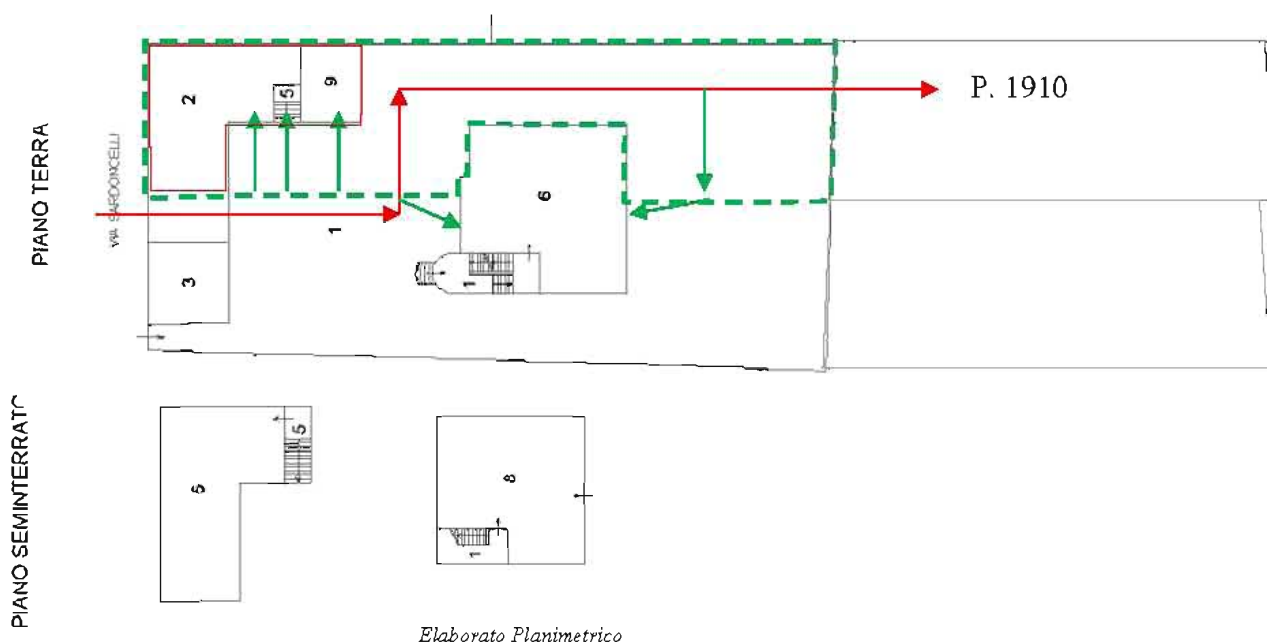
Dall'analisi dei titoli di provenienza (All. n. 2) del ventennio è emerso che il bene oggetto di espropriazione è pervenuto ai debitori è pervenuto al debitore *****in virtù di:

1-Atto di donazione del 29.12.1990 a firma del Notaio *****rep. 17551 racc. 7665 registrato Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 26/01/1991 - Registro Particolare 5054 Registro Generale 5631 con cui il donante *****, nato a
ha donato al figlio ***** (marito della *****) i seguenti beni:

- “*appezzamento di terreno sito in Boscoreale, contrada Raiola, alla Via Sardoncelli, della complessiva superficie di circa are quarantacinque e centiare una con entro piccolo fabbricato composto di tre vani, androne ed accessori in pianto terra, di un locale deposito in piano sottostrada e da un locale deposito poco discosto. Il tutto confina nei vari lati con Via Sardoncelli, con proprietà *****, con proprietà *****e con aventi causa*

di *****. Il terreno è riportato al catasto rustico di Boscoreale in parte alla partita 10075 foglio 14 particella 42 di are 30,18 ... e in parte alla partita 8879 foglio 14 particella 462 di are 7,48 ... e numero 463 di are 7,13 ... mentre le fabbriche sono riportate al N.C.E.U. di Boscoreale alla partita 4436 foglio 14 mappali numeri 42/2 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/3 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/4 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/5 Via Sardoncelli numero 100 piano S1”.

quello a destra lo lascio a Carmine Boscoreale 21 - 3 - 2001*****



-Verbale di pubblicazione di testamento olografo del 19.12.2014 a firma del Notaio *** (SA) – repertorio n. 74574 – raccolta n. 32462 – registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia in data 27.01.2015 al Volume 9990 n. 119, con i quale il defunto genitore ***** , nato a ed ivi deceduto il**

ha disposto dei beni oggetto di pignoramento in favore dei figli:

*lo sottoscritto ***** nato il 9-10-1942 nelle mie piene facoltà mentali intendo divider tutto quello che è in mio possesso in favore dei miei due figli, ***** , precisando che a ***** gli dò l'appartamento in primo piano del fabbricato nuovo, l'astico e metà cantina più il basso situato uno a destra e uno a sinistra dell'androne di accesso che prospetta su via Sardoncelli non che tutta la parte di terreno che si trova a destra dell'androne di portone mentre a ***** l'appartamento piano terra del fabbricato nuovo la restante metà cantina e tutto quello che si trova sinistra di come si entra dall'androne del portone dopo il basso dato a ***** consistente in un piccolo appartamento in piano terra dove deve vivere mia moglie fino alla sua morte, deposito e cantina, nonché tutta la quota di*

terreno posta a sinistra di come si entra dall'androne portone. Rimane in comune tra
*****e ***** l'androne di portone e lo spazio per entrare nella loro
proprietà. Si precisa che gli spazi e il terreno posto alle spalle del fabbricato nuovo posto a
sinistra lo lascio a *****, mentre quello a destra lo lascio a *****
Boscoreale 21 - 3 – 2001 *****

3 -Certificato di denuncia di Successione del 28/01/2015 repertorio 119/1990/15 trascritto al
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 26/02/2015 Registro Particolare 5594 Registro
Generale 6814 del decuius *****

3-Accettazione Tacita Di Eredità del 23/04/2018 Rep. 973/2018 trascritta il 07/08/2018 –
Reg. Particolare 29533 Reg. Generale 38198 del decuius *****da parte dei signori
*****in ragione della quota pari a 1/3.

4-Certificato di Denunciata Successione del 04/06/2021 Repertorio 222638/88888 trascritta il
09/06/2021 - Registro Particolare 21323 Registro Generale 28735 **morte di *******in
data 31/03/2019 a favore di *****

5-Accettazione eredità 2021 del 13/02/2020 rep 244/2020 trascritto al Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Napoli il 22/06/2020 Registro Particolare 14963 Registro Generale 20450

ATTUALE STATO DI PROPRIETÀ ED I SOGGETTI TITOLARI DEL RELATIVO DIRITTO

Appartamento in Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100 al NCEU al F. 14, P. 42 sub. 10 ex 2
-nuda proprietà 1/1 di *****in virtù di successione ex lege di
*****registrata al volume 88888 n. 222638 del 7.05.2021 e trascritta a Napoli 2 il
10.06.2021 ai nn. 21323.2/2021,

-diritto di usufrutto 1/1 in favore di *****;

Cantina in Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100 censito al NCEU al F. 14, P. 42 sub. 5

*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con
riferimento alle copie dei titoli di provenienza e quant'altro, si rimanda a tutte le copie dei titoli
di provenienza allegate alla presente quale Allegato 3, le quali devono intendersi qui
integralmente trascritte e riportate.

4.2 - VARIAZIONI CATASTALI

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà si rileva che i dati catastali riportati nell'atto del 1990 risultano differenti da quelli attuali. La suddetta variazione è determinata dalla registrazione di variazioni catastali per frazionamento in quanto a seguito di testamento olografo del 28/01/2015 il decuius *****ha lasciato al figlio *****porzione dell'originario sub 2. Pertanto nel 2022 si registra il frazionamento con soppressione dell'originario sub 2 e creazione di due sub 10 e 11. Al fine di verificare la continuità dei dati catastali si è eseguita l'analisi delle visure storiche.

Dalla visura storica dell'u.i. al NCEU F. 14, P. 42 sub. 10 risulta:

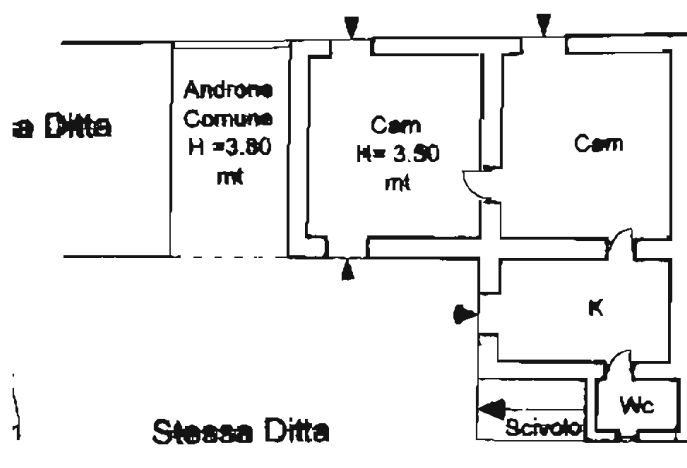
1- 30/06/1987 Impianto meccanografico F. 14, P. 42 sub. 2, vani 3,5

3-29/04/2022 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni F. 14, P. 42 sub. 10, vani 2,5

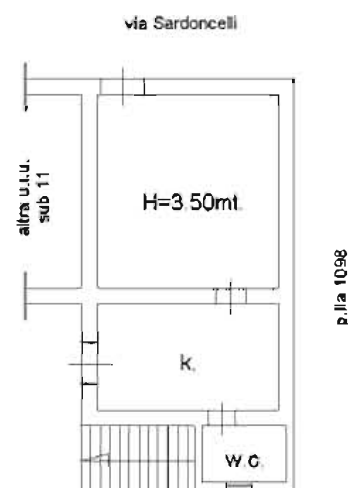
DATI CATASTALI DONAZIONE 1990	DATI CATASTALI ATTUALI
NCEU F. 14 P. 42 Sub 2	NCEU F. 14 P. 42 Sub 10
	NCEU F. 14 P. 42 Sub 11

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali, planimetrie catastali pregresse e lo stato dei luoghi, si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e i passaggi di proprietà.

Via Sardoncelli



Planimetria ex sub 2



Planimetria sub 10

4.3 - INDICAZIONE DELLA PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che la
particella di terreno su cui insiste il fabbricato identificato al NCT al F. 14, P. 42 **rappresenta**
correttamente l'area di sedime del fabbricato



Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa



Estratto Di Mappa



Vista satellitare

CAP. 5 - QUESITO 4

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

5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, identificato al Catasto Fabbricati al:

Foglio 14, Particella 42, Sub. 10, Categoria A/4, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 78 mq, RC € 94,25, Piano T

In ditta catastale: *****Nuda proprietà 1/1 e ***** Usufrutto 1/

Foglio 14, Particella 42, Sub. 5, Categoria C/2, Classe 2, Cons. 39 MQ, Sup. Cat. 49 mq, RC € 64,45, Piano S1

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

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

- Planimetrie catastali (All. n. 4);
- Visura catastale per immobile Catasto Fabbricati e Terreni (All. n. 5);
- Estratto di mappa (All. n. 6).

CAP. 6 - QUESITO 5

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

Dall'esame della seguente documentazione acquisita: atto di provenienza, visure catastali, planimetrie catastali e sopralluogo effettuato si rileva che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato ed il bene e risulta univocamente individuato. Dall'analisi della visura catastale si rileva che, successivamente il pignoramento del 2018, l'originaria u.i. oggetto di pignoramento identificato al F. 14, P. 42, Sub 2 in data 29/04/2022 è stato oggetto di frazionamento con la creazione di due sub 10 e 11. La suddetta variazione è stata registrata a seguito di testamento olografo del 28/01/2015 con il quale il decuius *****ha lasciato al figlio *****porzione dell'originario sub 2 attualmente identificata al sub 10.

CAP. 7 - QUESITO 6

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazioni e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti

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

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate e lo stato dei luoghi si rileva la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza.

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

La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

CAP. 8 - QUESITO 7-8

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

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

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

L'identificativo catastale non **include** porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria.

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

CAP. 9 - QUESITO 9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Boscoreale si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare siti alla Via Sardoncelli identificati al NCT al F. 14, P. 42 ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. in data 28 maggio 1983, in zona classificata,

ZONA AGRICOLA "E" - con le seguenti prescrizioni urbanistico-edilizie:

"La zona è destinata esclusivamente all'attività agricola e direttamente connessa con l'agricoltura. Gli

interventi ammessi sono quelli strettamente attinenti alla predetta utilizzazione e alle necessità abitative dei conduttori dei fondi.

Va confermato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. per l'edilizia ad uso abitativo e la relativa concessione ad edificare può esser concessa esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia e proprietari concedenti, affittuari e mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 1 della Legge 9.5.975 n. 153.

Per l'esclusiva realizzazione dei locali strettamente necessari alla conduzione del fondo e al ricovero del bestiame è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria aggiuntivo di 0,02 mc/mq. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo ed opportunamente documentate. Quando i richiedenti sono diversi dai soggetti sopra elencati l'indice di fabbricabilità fondiario in zona agricola per l'edilizia ad uso abitativo viene ridotto a 0,01 mc./mq. senza aggiunta di pertinenze.

Nelle zone agricole vanno, inoltre, osservati i seguenti limiti:

- distanza dai confini mt. 10,00;*
 - distanza tra i fabbricati mt. 20,00 - non è consentita l'aderenza;*
 - altezza massima degli edifici h = m. 7,50;*
- numero dei Piani 2.*

Distanza dalla strada secondo D.M.01/04/1968."

CHE DETTE AREE:

-sono sottoposte ai vincoli di cui al D.L.vo n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 137 del 06.07.2002 e ricadenti all'ESTERNO del perimetro del vigente Piano Territoriale Paesistico, redatto ai sensi della Legge 431/1985 (ex D.Lgvo 490/1999 titolo II) e riapprovato con D.M. del 04.07.2002. non sono state attraversate dal fuoco, ai sensi del D.L. 30/08/1993 n° 332 convertito dalla Legge 29/10/1993 n° 428;

-non sono interessate da pericolosità da dissesto di versante né da pericolosità idraulica di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - dell'Autorità di Bacino del Sarno.

CHE L'INTERO TERRITORIO COMUNALE:

1. Con Deliberazione di G.R. n. 5447 del 07.11.2002 (pubblicata sul B.U.R.C. n. 56/2002) ha avuto classificazione sismica 2 (Media sismicità) ed in conseguenza dell'Ordinanza Presidente Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003, "primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del Territorio Nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" ricade nella "Zona 2" Categoria 11.

2. Ai sensi della Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003 rientra nella zona rossa ad alto rischio della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della Protezione Civile, in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale.

CAP. 10 - QUESITO 10

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria

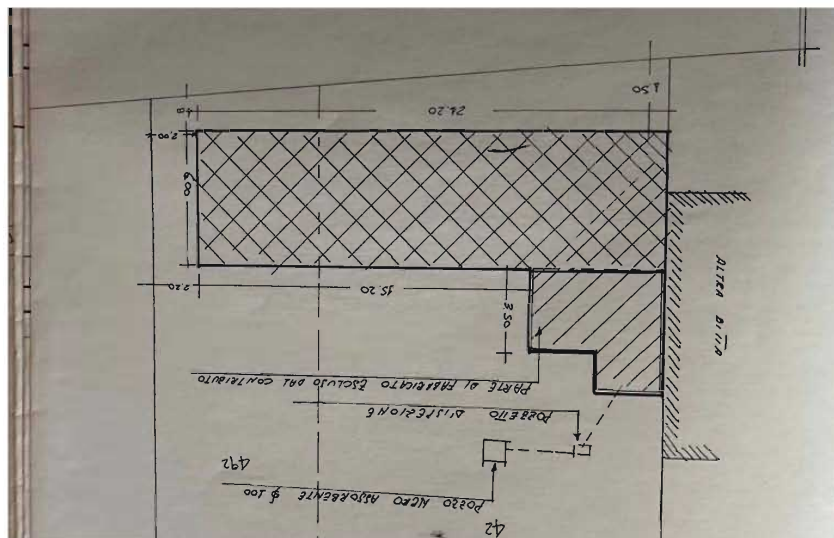
A seguito di richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del comune di Boscoreale l'U.T.C. ha rilasciato relativamente all'immobile la seguente certificazione (All. n. 7):

-Pratica n. 350/88 L. 219/1981 Domanda n. 22 del 27/06/1988 prot. U. Ter. 736/88 Legge 21 gennaio 1988, n. 12 relativi alla richiesta di contributo per i lavori di consolidamento a seguito dei danni subiti dal sisma del 1980, intestata a *****;

Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile.

Ad oggi, agli atti dell'Ufficio, non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità e/o agibilità relativo l'immobile staggito.

Dal confronto tra la planimetria generale allegata alla Pratica n. 350/88 L. 219/1988 e lo stato dei luoghi si riscontra che la porzione in ampliamento posto a sud del corpo di fabbrica originario non risulta oggetto dei lavori richiesti per il contributo della L. 12/88.



Planimetria generale allegata alla Pratica n. 350/88 L. 219/1988

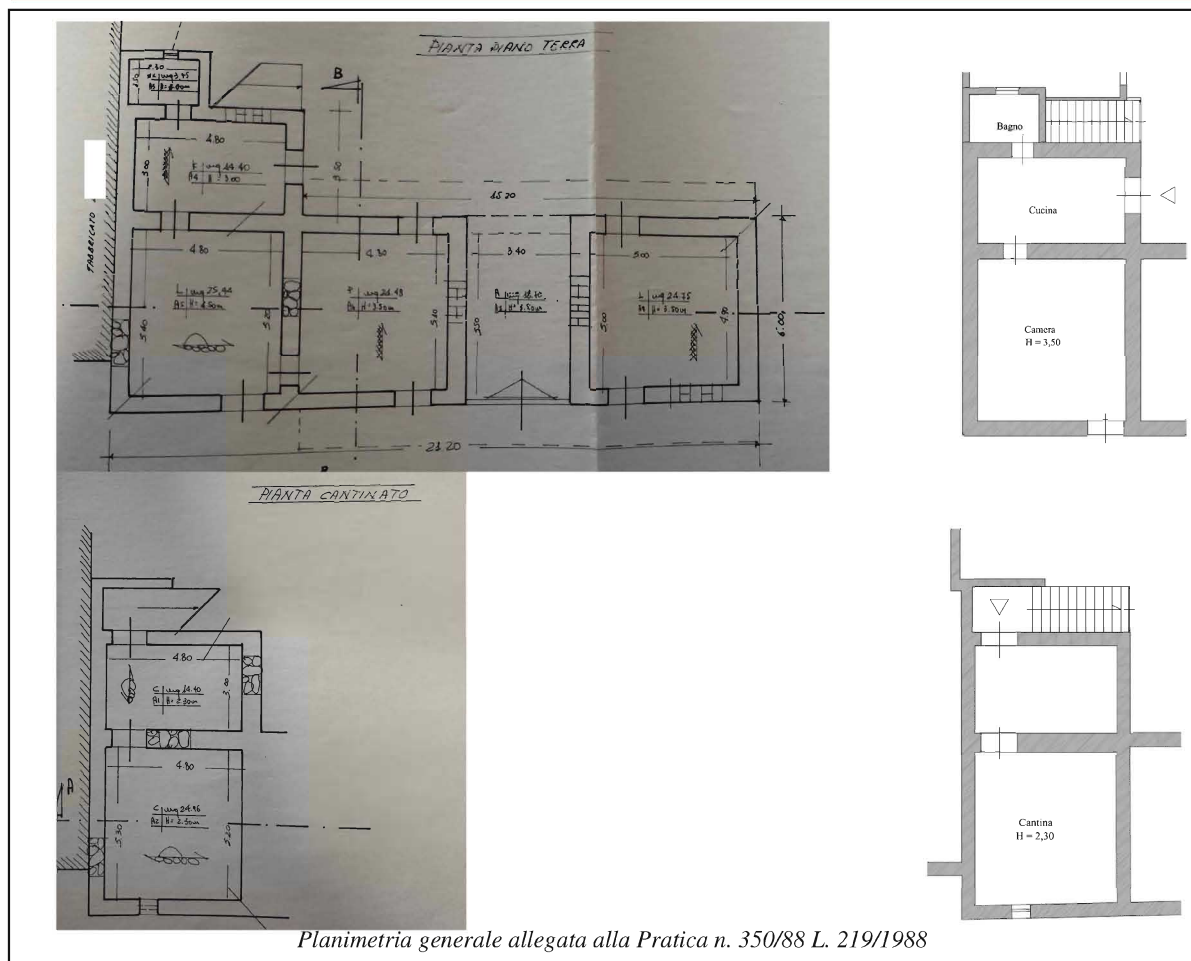
In quanto come indicato nella relazione tecnica e nell'atto di Donazione del 1990 si rileva che l'originario fabbricato risulta edificato tra il 1964 e 1968 in zona agricola e al di fuori del centro urbano mentre l'ampliamento nel 1972 è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Si precisa che l'immobile è rappresentato nel vigente strumento urbanistico nella zona definita agricola, la sua costruzione risale antecedentemente al 1967 per cui privi di ogni autorizzazione o concessione edilizia. La costruzione di cui sopra riguarda tutto lo stabile tranne gli accessori cucina e bagno che sono stati costruiti nel 1972 abusivamente.

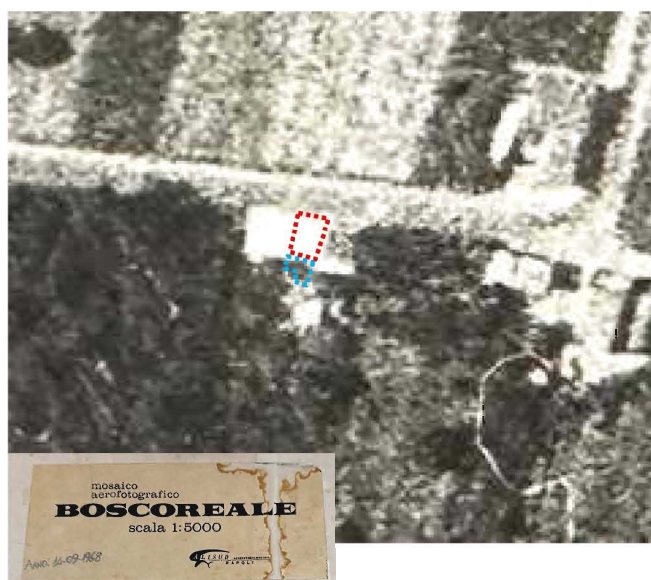
sivo atto per notaio Domenico Maiola del 27 luglio
1964 registrato a Torre Annunziata il 17 agosto 1964
al numero 243, precisandosi che le fabbriche sono state
da lui successivamente costruite.

Tralci della relazione tecnica e Atto di Donazione del 1990

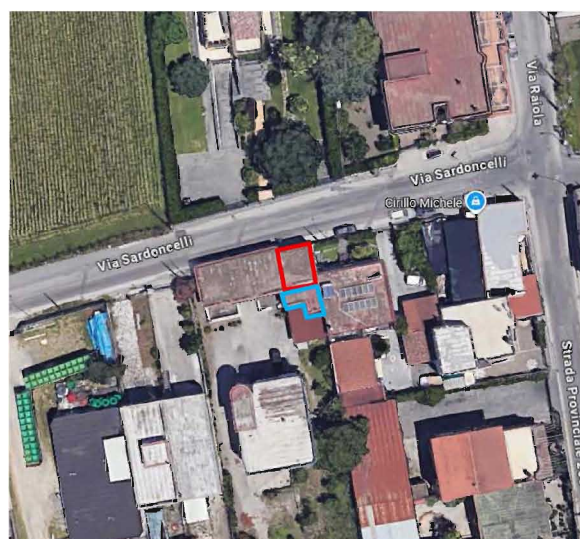
Inoltre dai grafici relativi all'appartamento allegati alla Domanda n. 22 del 27/06/1988 e lo stato dei luoghi non si rileva la corrispondenza, in quanto l'attuale appartamento risulta frazionato in due u.i. con chiusura di un vano porta. Il suddetto frazionamento è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia.



Per la verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato, si è effettuato riscontro con la documentazione reperita presso l'U.T.C. del comune di Boscoreale e nello specifico aerofotogrammetria Alisud del 14/09/1968,



Aerofotogrammetria Alisud del 14/09/1968



Vista satellitare

Alla luce della documentazione reperita si rileva che la porzione in ampliamento posto a sud est del corpo di fabbrica originario è stato realizzato successivamente il 14/09/1968 in assenza di titolo edilizio, pertanto visto il contenuto di quanto disposto nell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 e nell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, a parere dell'esperto stimatore non sussistono le condizioni per una Istanza di Concessione in Sanatoria da parte dell'aggiudicatario né è possibile sanare a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, in quanto non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica.

Pertanto sarà necessario provvedere al ripristino dello stato originario con demolizione degli ampliamenti non sanabili per poi procedere alla sanatoria relativo al frazionamento. In siffatti termini e sempreché tale ipotesi possa ritenersi fattibile, si precisa che per la determinazione dei costi di ripristino sono stati di seguito indicati dalla sottoscritta solo ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato ed esula da qualsivoglia verifica e/o progetto strutturale in quanto lo stesso non è di competenza del mandato del giudice. Oltre oneri per presentazione pratica urbanistica diritti di istruttoria e di segreteria si può stimare un costo complessivo di € 5.000. Si fa presente che la superficie calpestabile residuale legittima è di circa mq 33 e che sarà necessario provvedere al rifacimento dell'impianto idrico ed elettrico con realizzazione di un nuovo bagno. Della suddetta non corrispondenza alla normativa urbanistica se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile. Inoltre si riporta per informazione quanto riportato dal RUEC Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale Approvato con Delibera di C.S. n° 50 del 19/04/2013 indicato nell'Art. 65 *Minimi di abitazione* si rileva *L'alloggio monostanza o monocale, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 32 e non inferiore a mq 45 se per due persone.*

L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

CAP. 11 - QUESITO 11

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

A seguito di verifica della documentazione reperita presso i pubblici uffici non risulta alcun certificato (APE) emesso per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Sarà necessario redigere la suddetta attestazione con costi quantificati in € 500.

CAP. 12 - QUESITO 12

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che l'immobile sia vendibile in un unico lotto.

CAP. 13 - QUESITO 13

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

L'immobile risulta pignorato per la quota della nuda proprietà e non risulta divisibile in natura.

CAP. 14 - QUESITO 14

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato dall'usufruttuario *****.

CAP. 15 - QUESITO 15

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta essere occupato dall'ex coniuge.

CAP. 16 - QUESITO 16

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

16.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

Da indagini da effettuarsi anche presso gli uffici tecnici del Comune **non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici** sui beni pignorati si precisa che l'intero territorio:

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, Parte Terza (D.M. 15/02/1962 pubblicato sulla G.U. n. 68 del 14/03/1962, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs 42/2004 art. 157, comma 1, lettera b)
- rientra tra i Comuni della "Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico e sottoposto ai vincoli ed alle norme urbanistiche dettate dalla Legge Regionale n°21 del 10/12/2003.

16.2 - USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania (All. n. 8) si rileva che con nel quale si attesta che nel il territorio di Boscoreale **non vi sono terreni gravati da usi civici**.

CAP. 17 - QUESITO 17

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 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 eventuali spese condominiali insolute.

17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composto da un appartamento posto al piano terra e una cantina al piano seminterrato, di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100. Esso è situato in una zona semiperiferica a carattere residenziale con sufficiente presenza di servizi ed infrastrutture, caratterizzata da una sufficiente richiesta di immobili ad uso residenziale. Il fabbricato si presenta con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di sufficiente livello. Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda alla

descrizione dell'immobile di cui ai punti precedenti ed alla documentazione fotografica allegata.

Criterio di Stima

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

Rilevazione dei prezzi di compravendita

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

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

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

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

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

Determinazione Della Superficie Commerciale

La superficie commerciale 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;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

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

Si precisa che la superficie commerciale utilizzata per la stima è stata determinata escludendo la superficie in ampliamento realizzato in assenza di titolo.

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Calpestabile	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	33	45	1,00	45,00	3,50	T
Cantina	40	51	0,30	15,30	2,30	S1
Superficie convenzionale complessiva:				60,30		

Tabella riepilogativa superfici

17.2- STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Nel caso di specie si adotta il procedimento denominato Market Comparison Approach, MCA o metodo del confronto di mercato, il quale è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (soggetto) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) contrattati di recente di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il suddetto procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare relativo ad ogni immobile comparabile rapportato a quello da stimare.

- il dato immobiliare comprende tutte le caratteristiche dell'immobile significative per la formazione del valore.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche del fabbricato da stimare (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

Con la disponibilità dei dati trovati, si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione e della relazione di stima che comprende:

- I parametri del segmento di mercato
- la tabella dei dati
- i prezzi marginali (aggiustamenti)
- la tabella di valutazione (tabella degli aggiustamenti)
- la sintesi valutativa

La procedura del MCA consiste nel portare “aggiustamenti” ai prezzi di mercato rilevati in misura pari ai “prezzi marginali” delle caratteristiche immobiliari scelte tra quelle ritenute più importanti da compratori o venditori in quel segmento di mercato.

Determinazione Dei Prezzi Marginali

- Prezzo marginale caratteristica data

$$p(DAT) = PRZ * i/12$$

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot S_i} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p_1 \cdot \pi$$

- Prezzo marginale della caratteristica servizi è dato dal costo di ricostruzione deprezzato del singolo servizio;

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;

- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

$$l = \frac{P_{l+1} - P_l}{P_l}$$

17.2.1- ANALISI DEI COMPARABILI

Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore.

1. Appartamento, via Carbone, Boscoreale

Superficie: 68 mq

Piano: primo

Stato: buono

Valutazione: € 50.000

Agenzia: Frimm

2. Appartamento, via Promiscua, Boscoreale

Superficie: 50 mq

Piano: primo

Stato: sufficiente

Valutazione: € 50.000

Agenzia: Frimm

3. Appartamento, via Sottotenente Ernesto Cirillo, Boscoreale

Superficie: 50 mq

Piano: terra

Stato: sufficiente

Valutazione: € 60.000

Agenzia: Picasa

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 68.000,00	€ 60.000,00	€ 50.000,00	
SCONTO (%)	7,00%	7,00%	7,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 63.240,00	€ 55.800,00	€ 46.500,00	
data (mesi)	7,00%	7,00%	7,00%	
superficie principale	€ 63.240,00	€ 55.800,00	€ 46.500,00	
superficie giardino	6	6	6	6
superficie box	50	50	50	60,3
superficie p. auto coperto	0	0	0	0
superficie p. auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	0	0	0	0
piano	0	0	0	0
ascensore	1	1	1	1
stato manutentivo	0	1	1	0
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	BUONO	DISCRETO	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE
classe energetica	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
epoca costruttiva	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
superficie marginale	C -D	C -D	C -D	C -D
valore unitario sup. marginale	15 - 20 anni	15 - 20 anni	15 - 20 anni	15 - 20 anni

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 105,40	-€ 93,00	-€ 77,50	
superficie principale	€ 1.264,80	€ 1.116,00	€ 930,00	
superficie box	€ 46,50	€ 46,50	€ 46,50	
superficie p. auto coperto	€ 465,00	€ 465,00	€ 465,00	
superficie p. auto scoperto	€ 372,00	€ 9,30	€ 9,30	
bagni	€ 279,00	€ 46,50	€ 46,50	
piano	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
ascensore	-€ 632,40	-€ 558,00	-€ 465,00	
stato manutentivo	€ 3.162,00	€ 2.790,00	€ 2.325,00	
panoramicità	€ 9.045,00	€ 9.045,00	€ 9.045,00	
dotazione tecnologica	€ 3.162,00	€ 2.790,00	€ 2.325,00	
classe energetica	€ 1.264,80	€ 1.116,00	€ 930,00	
epoca costruttiva	€ 1.897,20	€ 1.674,00	€ 1.395,00	

TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 63.240,00	€ 55.800,00	€ 46.500,00	€ 55.503,20
data	-€ 632,40	-€ 558,00	-€ 465,00	0
superficie principale	€ 9.579,00	€ 9.579,00	€ 9.579,00	60,3
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1
ascensore	€ 0,00	€ 558,00	€ 465,00	0
stato manutentivo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
panoramicità	-€ 18.090,00	-€ 9.045,00	€ 0,00	SUFFICIENTE
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	C - D
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	15 - 20 anni
valore minimo	€ 54.096,60	€ 56.334,00	€ 56.079,00	€ 55.503,20
valore massimo				€ 54.096,60
Divergenza percentuale assoluta:		3,97%		
ATTENDIBILE:		VERO		

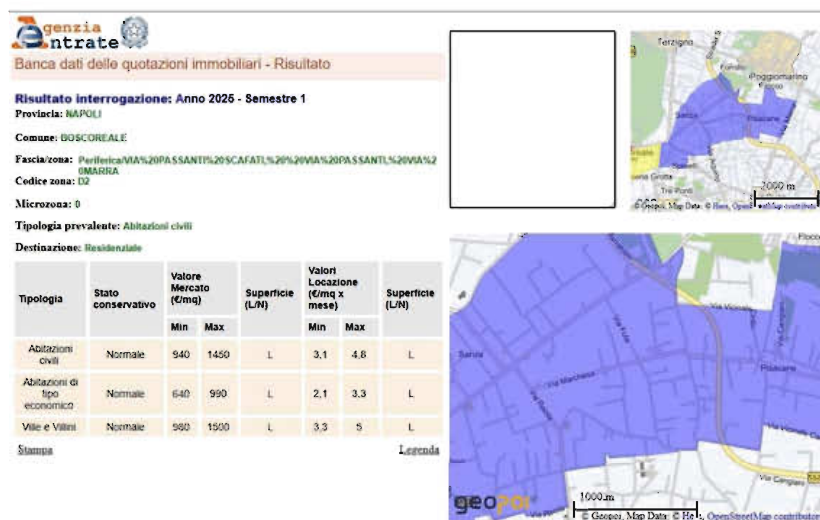
	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 54.096,60	50	€ 897,12
COMPARABLE 2	€ 56.334,00	50	€ 934,23
COMPARABLE 3	€ 56.079,00	50	€ 930,00
SUBJECT	€ 55.503,20	60,30	€ 920,45

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

$$\text{VALORE LOTTO 1} = 60,30 \text{ mq} \times € 920,45 = € 55.503,20$$

17.3 - STIMA PER VALORI UNITARI

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

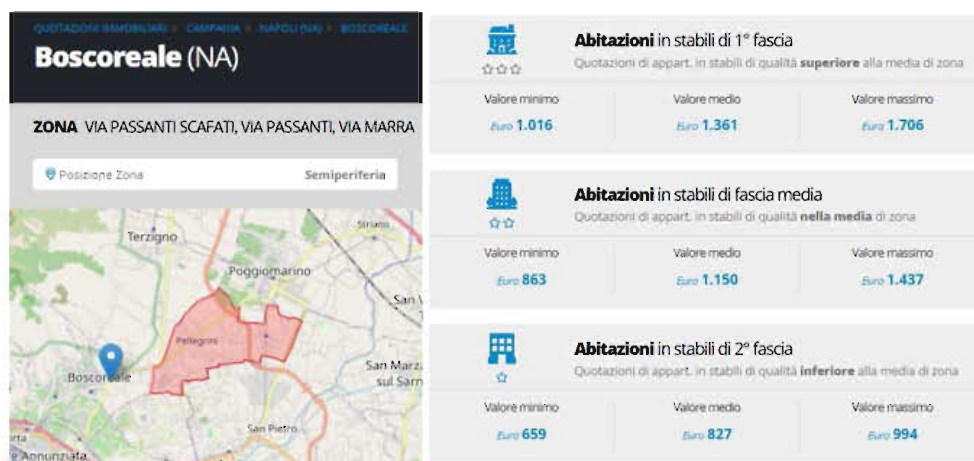


Abitazioni di tipo economico

Min € 640

Max € 940

Altro dato ricavato dal listino della **Borsa Immobiliare** per la provincia di Napoli, accessibili tramite il sito www.borsinoimmobiliare.it si rilevano i seguenti valori:



Abitazioni stabili di 2° fascia

Min € 863

Max € 994

Pertanto, il valore ricavato pari € 920 è in linea con i valori statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare, in considerazione dello stato manutentivo.

17.4. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi del bene venduto	2	%
Irregolarità urbanistica	5.000	€
Impianto Elettrico	1.000	€
APE	500	€

PREZZO-BASE = € 49.000

17.5 – CALCOLO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pignorato per la quota di nuda proprietà pertanto si provvede alla quantificazione del diritto di proprietà:

***** quota di proprietà 1/1 Nuda Proprietà

***** quota di proprietà 1/1 Usufrutto

Il suddetto valore sarà rideterminato in considerazione dell'età *****ad oggi pari a 86 anni. Pertanto dalla tabella dei Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5% risulta:

Età usufruttuario da 83-86 coefficiente 80,00, % Usufrutto 20,00, % Nuda Proprietà 80.

***** quota di proprietà 1/1 Nuda Proprietà € 29.253,73

***** quota di proprietà 1/1 Usufrutto € 7.313,43

Identificativo corpo	Superficie	Valore	Quota in	Totale
	convenzionale	complessivo	vendita	
Lotto 1				
Appartamento sito in Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, .P.T.	45 mq	€ 36.567,16	100% NP	€ 29.253,73
Cantina sito in Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, P. S1	15,3 mq	€ 12.432,84	100% PP	€ 12.432,84
Valore di stima:		€ 49.000,00		€ 41.686,57

CAP. 18 - QUESITO 18

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato dalla

ALLEGATI

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anita Carughi.

- **ALL. 1** – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- **ALL. 2** – ATTO DI PROVENIENZA
- **ALL. 3** – CERTIFICATO DI MATRIMONIO E RESIDENZA STORICO
- **ALL. 4** – PLANIMETRIE CATASTALI
- **ALL. 5** - VISURE CATASTALI
- **ALL. 6** – ESTRATTO DI MAPPA
- **ALL. 7** – CERTIFICAZIONE UFFICIO TECNICO ACCESSO ATTI
- **ALL. 8** – USI CIVICI
- **ALL. 9** – RILIEVO FOTOGRAFICO
- **ALL. 10** - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- **ALL. 11** - RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA