

ASTE GIUDIZIARIE 
TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **R.G.E. 80/2024**
G.E. dott. Francesco ABETE

data successiva udienza: 08/10/2024

CREDITORE PROCEDENTE **MAIOR SPV S.r.l.**
con sede in Conegliano (TV)
Via Vittorio Alfieri, n°1
C.F. e P.04951650268

DEBITORI

C.T.U.

arch. Pasquale Barbagallo
Iscrizione Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio

Tribunale di Napoli n°12576

*ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione,
dr. Francesco Abete*

In ossequio al mandato da V.S. affidatomi in data 03/06/2024 sottopongo alla Sua attenzione la presente relazione sommariamente riepilogata dall'indice di seguito riportato:

Indice

Premessa e quesiti *Pag.04*

Quesito n°1 – compl. della documentazione art. 567 *Pag.05*

Quesito n°2 – segnalazione da chi è occupato l'immobile *Pag.06*

Quesito n°3 – Identificazione dei beni componenti ciascun lotto *Pag.06*

Quesito n°4 – indichi tutti i passaggi di proprietà *Pag.09*

Quesito n°5 – provveda alla identificazione catastale dell'immobile *Pag.10*

Quesito n°6 – verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico *Pag.10*

Quesito n°7 – indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile *Pag.11*

Quesito n°8 – Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene *Pag.11*

Quesito n°9 – Verificare se i beni pignorati ricadono su *Pag.12*

suolo demaniale

Quesito n°10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri altro tipo

Pag.12

Quesito n°11 – Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione

Pag.13

Quesito n°12 – Valutazione dei beni pignorati

Pag.13

Quesito n°13– Acquisizione Certificato matrimonio e vari

Pag.25

Premessa e quesiti

Con Ordinanza pronunciata in data 03/06/2024, la S.V. Ill.ma conferiva al sottoscritto arch. Pasquale Barbagallo, con domicilio in Napoli alla via San Pietro n°73 (P.co Azzurro), iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli col n°3876, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n° 12.576, incarico di stima dei beni pignorati relativi alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n°80/2024, promossa dalla **MAIOR SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) alla via Vittorio Alfieri n°1, C.F. e P.IVA 04951650268 nei confronti del sig. **xxxxxx** nato a xxxxxx il xxxxx e residente in xxxxxx via xxxxx - **C.F.:** xxxxx e sig.ra **xxxxxx** nata a xxxxxx il xxxxx, residente xxxxx via xxxxx C.F.: xxxxx

In data 10/06/2024, dopo avere prestato il giuramento di rito in via telematica, allo scrivente veniva affidato il mandato di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

Il sottoscritto ha preso atto delle modalità fissate dal G.E. circa lo studio della documentazione, anche in considerazione della vigenza del d.l. 27.6.2015 n.83 convertito in Legge 132/2015 e della applicabilità della riforma, con riferimento all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché l'individuazione di eventuali problematiche tecniche che potessero in qualche modo ostacolare il procedimento, provvedendo a reperire tutta la documentazione richiesta, ed infine, recandosi in sopralluogo presso il sito oggetto di stima, per verificare la rispondenza dei beni a quanto riportato nel verbale di pignoramento. L'incarico è stato regolarmente portato a termine con la stesura di Consulenza Tecnica di Ufficio inerente le due unità immobiliari.

Una volta individuati gli immobili, è stata fissata la data del primo sopralluogo per il giorno 21/06/2024 alle ore 9,30 - congiuntamente al dr. Antonio Piccolo - quale Custode Giudiziario dei beni, nominato nell'ambito della stessa Procedura Esecutiva.

La comunicazione di sopralluogo congiunto, è stata trasmessa agli Esecutati e al creditore procedente con lettera raccomandata R/R del 05/06/2024 (**alleg. 1 - 1 bis**).

Il giorno 21/06/2024 l'accesso è stato eseguito con la massima disponibilità degli Esecutati e di tutti i presenti appresso identificati, a fare visionare gli appartamenti e tutto quanto oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Nel corso del primo, ed unico accesso, oltre la stesura del verbale (*alleg. 2*), è stato eseguito il rilievo fotografico delle due unità abitative facenti parte del pignoramento immobiliare. Le unità immobiliari che fanno parte del pignoramento, sono così distinte:

- Immobile in via Terragneta n°14 (già n°8), riportato al NCEU di Torre Annunziata, Foglio 13, Particella 615, sub 2 , cat.A/ 2 classe 7, piano terra, int.1, intestato a xxxxx ;
- Immobile in via Terragneta n°14 (già n°8), riportato, al NCEU di Torre Annunziata, Foglio 13, Particella 615, sub 3 , cat.A/ 2 classe 7, piano primo, int.2, intestato a xxxxx ;

Sui luoghi di causa, oltre il sottoscritto e il Custode giudiziario, erano presenti i sig.ri:

Nel corso dell'accesso, sono stati eseguiti i rilievi di ogni singola unità immobiliare (*alleg. 3*) nonché documentazione fotografica dei 2 compendi immobiliari (*alleg. 4*)

Quesito n°1 – verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Preliminarmente si attesta che la produzione dei legali rappresentanti del creditore procedente, avv.ti Giovanni Luca Murru e Gregorio Anastasi , che difendono MAIOR SPV – è corredata dalla certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale ventennale, ai sensi della Legge 302/1998 redatta dal dr. Urbano Franchi, notaio in Rozzano (MI), alla via Lombardia n.81, redatta in data 22 maggio 2024 (*alleg. 5*)

L'immobile oggetto del pignoramento è composto da un piccolo fabbricato su due livelli – piano terra e piano primo – entrambi censiti all'Ufficio del Territorio di Napoli, comune di **Torre Annunziata** al foglio 13. particella 615, intestati rispettivamente a:

- foglio **13** particella **615**, sub.2, zona cens. **1**, categ. **A/2**, classe **7**, piano **T**, consistenza mq. **85**, vani catastali 4, R.C. €. **382,18** in piena proprietà a xxxxx;

- foglio **13** particella **615**, sub.**3**, zona cens. **1**, categ. **A/2**, classe **7**, piano **1°**, consistenza mq.77, vani catastali **5,5** R.C., €. **525,49** in piena proprietà a xxxxx

il tutto in perfetto allineamento, come si evince dalle visure (**alleg. 6**) e planimetrie catastali dei due appartamenti (**alleg. 7**).

Ambedue gli immobili oggetto dell'Esecuzione, in proprietà esclusiva del sig. xxxxx (sub 2 - piano terra) e sig.ra xxxxx (sub 3 - piano primo), pervennero a questi mediante stipula di atto notarile di compravendita del 17/07/2006 rep. N°33.441/13.153, rogato dal Notaio Vanacore Diego Ciro, di Torre Annunziata trascritto nei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 19/07/2006, ai nn.55.593/27.836.

QUESITO n. 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.

Nel corso dell' accesso avvenuto il giorno 21/06/2024, la sig.ra xxxxx (coniuge del sig. xxxxx) era l'unica Esecutata presente, e comunque dopo un primo momento di smarrimento, seppure avvertita dell'accesso mediante invio di lettera raccomandata del 05 giugno 2024 inviata dal dr. Antonio Piccolo, Custode Giudiziario dei beni nominato nell'ambito della stessa Procedura Esecutiva, si è mostrata disponibile, non frapponendo alcun divieto a fare visitare gli immobili oggetto di pignoramento. In tale data, ha dichiarato, alla presenza dello scrivente ed altri, che l'immobile ubicato al piano terra, regolarmente censito come sub 2, è in comodato d'uso alla sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, con un canone mensile di €.150,00 che non è mai stato registrato presso i competenti uffici.

QUESITO n. 3: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato elencando e individuando i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Come già evidenziato in precedenza, gli immobili oggetto del pignoramento sono censiti all'Ufficio del Territorio di Napoli, zona censuaria **Torre Annunziata** e precisamente:

- 1) Appartamento per civile abitazione regolarmente censito al foglio **13** particella **615**, sub.**2**, zona cens. **1**, categ. **A/2**, classe **7**, piano **T**, consistenza mq. **85**, vani catastali **4**, R.C. €. **382,18** in piena proprietà a xxxxx;

- 2) Appartamento per civile abitazione regolarmente censito al foglio **13** particella **615**, sub.**3**, zona cens. **1**, categ. **A/2**, classe **7**, piano **1°**, consistenza mq.77, vani catastali **5,5** R.C., €. **525,49** in piena proprietà a xxxxx; Nel corso della visita, il Custode ha redatto in forma congiunta il verbale di accesso.



Fig.1 - Vista dell'immobile e del suo intorno da: Google Maps

Le due unità edilizie oggetto di pignoramento immobiliare come innanzi descritte, sono ubicate nella zona a valle del comune di Torre Annunziata, ovvero quasi a ridosso della zona portuale alla quale si giunge percorrendo la via Terragneta.

Di origine antichissima, l'embrione dell'attuale porto di Torre Annunziata nacque in epoca Romana. Chiamata anticamente **Oplontis** rappresentava un quartiere suburbano residenziale di Pompei, dove meravigliose ville sorgevano lungo la costa ed intorno ad un grande centro termale di cui sono visibili resti sotto le attuali Terme Vesuviane.

QUESITO n. 4: *indichi tutti i passaggi di proprietà, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via, via eseguiti.*

A) L'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, contraddistinto con il sub 3 - piano primo - intestato alla sig.ra xxxxx, pervenne a questa, come già precedentemente descritto, mediante stipula notarile di compravendita del 17/07/2006 rep. N°33.441/13.153, rogato dal Notaio Vanacore Diego Ciro, di Torre Annunziata trascritto nei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 19/07/2006, ai nn.55.593/27.836, da sig. xxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx. Tale bene pervenne ad xxxxx e xxxxx in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Vanacore Diego Ciro di Napoli, in data 11/04/1988 ai nn.11.454/8559, dai sig.ri xxxxx nato xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx.

B) L'immobile oggetto dell'Esecuzione, contraddistinto con il sub 2 - piano terra - intestato al sig. xxxxx, pervenne a questo, come già precedentemente descritto, mediante stipula notarile di compravendita del 17/07/2006 rep. N°33.441/13.153, rogato dal Notaio Vanacore Diego Ciro, di Torre Annunziata trascritto nei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 19/07/2006, ai nn.55.593/27.836, da sig. xxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx. Tale bene pervenne ad xxxxx e xxxxx in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Vanacore Diego Ciro di Napoli, in data 11/04/1988 ai nn.11.454/8559, dai sig.ri xxxxx nato xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx.

QUESITO n. 5: provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,

Si precisa **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 25 marzo 2024 (**alleg.8**), redatto dall' avv. Giovanni Luca Murru e avv. Gregorio Anastasi, quali difensori della MAIOR SPV S.r.l. e per essa, giusta procura speciale, PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A. a sua volta rappresentata da **Prelios Credit Solutions S.p.A.**, rappresentata e difesa dagli Avvocati sopra generalizzati i quali mediante relazione di notifica redatta dall'Ufficiale Giudiziario, hanno notificato ad entrambe gli Esecutati il suddetto pignoramento immobiliare in data 23/04/2024.

Quanto affermato si evince anche nella nota di trascrizione del 20/05/2024, di cui al Reg. Generale n°25.237 e Reg. Particolare n° 19.844 (**alleg. 9**).

Non sono state riscontrate variazioni formali durante l'accesso sui luoghi di causa.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Le unità abitative in questione fanno parte di un unico corpo di fabbrica edificato in assenza di titolo abilitativo, ma comunque a loro corredo hanno la presentazione di istanza di condono edilizio (legge 47/85) al momento non ancora esitata dalla commissione condono e quindi priva di tutti i successivi pareri occorrenti per il buon esito della pratica. La zona nella quale è stato edificata la costruzione - via Terragneta - si trova in direzione Lungomare di Oplonti,

COMUNE DI POMPEI - PIANO URBANISTICO COMUNALE

Per il comune di Torre Annunziata nel marzo 2021 fu presentata una proposta preliminare di P.U.C. e la zona ove ricade il fabbricato oggetto di Esecuzione Immobiliare è inserita come zona AS1 - ovvero come Ambiti strategici di carattere Produttivo. Comprendono le aree da riqualificare nelle quali il PUC intende promuovere, in coerenza con le indicazioni della VAS, interventi orientati a definire nuove attività anche in scala territoriale, a costruire nuove relazioni fisiche e funzionali con le altre componenti del sistema costiero e insediativo, a definire nuove opportunità di riqualificazione e valorizzazione

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Nel corso dell'unico accesso effettuato il giorno 21 giugno 2024, la sig.ra xxxxx, ha dichiarato al dr. Antonio Piccolo, quale Custode Giudiziario dei beni, nominato nell'ambito della stessa Procedura Esecutiva, nonché redattore del verbale di accesso, che gli immobili sono occupati come di seguito:

- piano terra – int.1 - sub 2, di esclusiva proprietà del sig. xxxxx, è occupato e condotto in affitto dalla sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, con un canone mensile di €.150,00 mese che non è mai stato registrato presso i competenti uffici; - piano primo – int.2 - sub 3, di esclusiva proprietà della sig.ra xxxxx è occupato dalla medesima, dal proprio coniuge xxxxx e dal proprio figlio, in qualità di nucleo familiare.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE			
“SEZ. A” - VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE		“SEZ B” - CANCELLATI O REGOLARIZZATI CON LA PROCEDURA	
DOMANDE GIUDIZIALI	NO	ISCRIZIONI	
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA	NO€	PIGNORAMEENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Ipoteca volontaria nn.77.330/29.646 del 24/10/2006, iscritta nei Registri Immobiliari di Napoli 2 per la somma complessiva di Euro 120.000 a garanzia della somma di Euro 80.000 durata anni 22, a favore di BANCA 24-7 S.p.A. con sede in Bergamo, C.F.: 02805490162 e contro i sig.ri xxxxx (per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di cui al punto 1) e xxxxx (per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di cui al punto 2), sopra meglio generalizzati derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ricevuto dal notaio Regine Francesco di Torre Annunziata, in data 20/10/2006, Rep.n.
CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE	NO		
ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO	NO		

<p>***Pagamento oneri concessori e definizione sanatoria edilizia</p>		<p>24.502/1691, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà, relativamente agli immobili in via Terragneta n°8 censiti al NCEU di Torre Annunziata al foglio 13, particella 615, sub 2 e sub 3</p> <p>Verbale di pignoramento immobili trascritto nei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 20/05/2024 ai numeri 25.237/19.844, a favore di "MAIOR SPV SRL" con sede in Conegliano (TV), C.F.: 04951650268 e contro i sig.ri xxxxx (per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di cui al punto 1) e xxxxx (per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di cui al punto 2), sopra meglio generalizzati, notificato dal UNEP Tribunale di Torre Annunziata (NA) in data 23/04/2024, Rep.2224, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente agli immobili in via Terragneta n°8 censiti al NCEU di Torre Annunziata al foglio 13, particella 615, sub 2 e sub 3</p>
	<p>DIFFORMITA' URBANISTICO EDILIZIE ***</p>	<p>° istanza di condono edilizio del 01/04/1986 prot.5844 pratica 894, per difformità rispetto l'iniziale consistenza, e istanza di condono edilizio con pratica protocollo 4320 del27/02/1995 domanda n°471.</p>
	<p>DIFFORMITA' CATASTALI</p>	<p>°Necessaria la redazione di nuova planimetria catastale per l'inserimento di un locale wc nella camera da letto matrimoniale, prima dell'eventuale vendita.</p>

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Da informazioni richieste presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata, è emerso che l'area interessata dalla costruzione ove è ubicata l'unità immobiliare in questione, oggetto di Esecuzione Immobiliare, non insiste su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Relativamente al suddetto punto, si ribadisce che il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà. Le unità immobiliari in questione, come innanzi descritto, sono in proprietà esclusiva

del sig. xxxxx (sub 2 - piano terra) e sig.ra xxxxx (sub 3 - piano primo), e pervennero a questi, mediante atto notarile di compravendita del 17/07/2006 rep. N°33.441/13.153, rogato dal Notaio Vanacore Diego Ciro, di Torre Annunziata trascritto nei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 19/07/2006, ai nn.55.593/27.836.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Da informazioni assunte durante l'accesso del giorno 21/06/2024, così come trascritto nel verbale congiunto redatto dal dr. Antonio Piccolo, la sig.ra xxxxx, ha dichiarato che non esistono pendenze di nessun genere, in quanto l'intero compendio immobiliare non ha alcun amministratore, né esiste alcuna impresa di pulizia e/o quanto altro utile per la manutenzione di uno stabile

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Aree esterne e descrizione generale del fabbricato

Descrizione:

L'ingresso all'immobile avviene dalla stradina che parte dalla via Terragneta, svoltando a sinistra per chi vuole dirigersi verso il Lungomare di Oplonti, e quindi ci si immette in una strada ortogonale molto stretta, anche questa denominata via Terragneta, in direzione dell'area portuale. Da qui si giunge al civ.n°14 (già n°8), dove ha accesso il piccolo immobile bipiano di proprietà xxxxx (sub 2 - piano Terra) e xxxxx (sub 3 - piano primo). L'accesso avviene mediante un passo carrabile, superato il quale, si accede ad un' area cortilizia che circonda il piccolo fabbricato.

L'area cortilizia risulta pavimentata mediante piastrelle antisdrucchiolo ed antigelive aventi dimensione di cm 15x15 di colore chiaro (vedi foto n°1 - allegata)

La struttura portante del piccolo fabbricato è realizzata con elementi prefabbricati (pilastri di diversa sezione composti da scatolari in ferro , come anche il sistema di travi di collegamento.

I solai sono del tipo latero-cementizio in opera, le fondazioni sono composte da platea in c.a. sulla quale sono stati ancorati i pilastri.

La tamponatura è realizzata con mattoni in laterizio forati, come pure i tramezzi di spessore cm.8 sono con tavelle in laterizio rifiniti con intonaco liscio e tinteggiatura. Il sistema fognario del fabbricato, così come affermato dalla sig.ra xxxxx nel corso del sopralluogo, fu immesso dai precedenti proprietari all'interno della diramazione della fogna comunale passante sulla stradina denominata traversa di via Terragneta.

L'immobile appartiene ad una edilizia nata negli anni '80, infatti da ricerca effettuata presso l'UTE di Napoli, risulta che il primo accatastamento (quello che viene definito d'impianto) è stato eseguito il 12/02/1988 probabilmente dai primi proprietari dei due appartamenti.

In data 06/08/2024 e seguentemente il 22/08/2024 (*alleg. 10*) lo scrivente ha contattato l'U.T. del comune di Torre Annunziata richiedendo *l'accesso agli atti* al fine di prendere visione delle eventuali concessioni edilizie e permessi rilasciati per questi appartamenti sottoposti ad Esecuzione Immobiliare.

Una volta ottenuto l'assenso per visionare gli atti ed estrarne copia, (10/09/2024) si è constatato che il fabbricato non ha alcun titolo edilizio di legittimità. Per i due piani risulta depositata istanza di condono edilizio (Legge 47/85) in data 28/04/1986 prot, n° 5659 a nome di xxxxx, primo proprietario dello stesso (*alleg. 11*).

La pratica al momento non ha ancora ottenuto definizione.

Tutto il territorio comunale è vincolato dal D. Lgvo n°490/99 in materia paesistica ambientale (ex L.1497//39 e L.431/85) inoltre è dichiarata zona sismica con grado di sismicità S=9

Appartamento in via Terragneta n°8 – Piano Terra - sub 2

Entrando nell'area cortilizia si trova il fabbricato bipiano il cui piano terra risulta essere in proprietà esclusiva (1/1) del sig. xxxxx, regolarmente riportato al NCEU di Torre Annunziata, al foglio 13 particella **615**, sub.2, zona cens. **1**, categ. **A/2**, classe **7**, piano **T**, consistenza mq. **85**, vani catastali 4, R.C. €. **382,18**.

Tale unità immobiliare ha accesso direttamente dall'area cortilizia mediante un vano d'ingresso che si apre sul lato nord del fabbricato, e risulta coperto dalla scala pensile che dal piano terra arriva al piano primo. L'unità immobiliare inizialmente occupava l'intera area di sedime dello stabile che come da visura catastale del 18/06/2024 doveva essere di mq.85

L'unità in questione dalla documentazione catastale risalente al 12/02/1988 risultava composta da tre camere, bagno, cucina ed un piccolo disimpegno che metteva in comunicazione tra loro tutte le camere. Sul lato sud si apriva un porticato con pilastri.

Nel corso dell'accesso, l'area porticata è risultata essere stata completamente chiusa mediante costruzione di muretto avente un'altezza di cm.120 sormontato da vetrata in alluminio anodizzato e vetro rifinito con tettoia in lamiera grecata coibentata, al fine di ricavare una grande cucina, mentre tutto il resto dell'abitazione è rimasta inalterata, ma allo stato, sono in corso lavori di ristrutturazione interna realizzati in economia.

L'altezza interna netta è di m. 2,70. L'illuminazione e l'aerazione dell'appartamento risultano garantite dalle finestre presenti in tutti gli ambienti, realizzate in alluminio anodizzato di vecchia fazione, certamente coeva all'anno di costruzione dello stabile. Dello stesso materiale sono anche le persiane esterne formate da doghe inclinate.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in monocottura lucida, così come il rivestimento del servizio igienico. Le condizioni di manutenzione sono decisamente precarie, in quanto l'abitazione all'epoca della costruzione non è stata adeguatamente isolata dal terreno e pertanto è evidente un fenomeno di elevata umidità che è presente su quasi tutte le pareti dell'appartamento.

Al momento (come già riportato, e visibile dalle foto allegate) l'appartamento è oggetto di lavori di manutenzione interna, quale isolamento delle pareti perimetrali, rifacimento degli intonaci e parte dell'impiantistica. Allo stato non è stato evidenziato un impianto di riscaldamento.

Circa la **conformità degli impianti**, - per quanto attiene l'impianto elettrico - in questo appartamento, appare evidente, già dalla tipologia degli interruttori che si tratta di materiale elettrico in uso negli anni 80 e pertanto privo di conformità alla legge 37/08.

Dalla seguente tabella, vedi fig.n°2, (che tiene conto delle superfici dell'appartamento così come al momento dell'accesso effettuato il giorno 21/06/2024 si desume la reale superficie utile abitabile.

Il valore del calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ai fini della stima, prelevato direttamente dalla visura catastale dell'Agenzia delle Entrate, e calcolata dall'O.M.I. (quale dato certo), è stato rivalutato aggiungendo la parte dell'originario porticato, oggi chiuso e trasformato in cucina. Tale maggiore superficie viene riportata nell'istanza di condono edilizio.

u.i.

mq.netti

Soggiorno	18,00
Spogliatoio	5,25
Camera	18,00
Camera	16,30
Disimpegno	8,85
w.c.	6,90
Totale superf.appartamento iniziale	73,30
Cucina	22,00
Totale superf appartam. Piano Terra	95,30 mq
Muri perimetr.inter.ed est.	12,00
Totale superf. Commerciale attuale	107,30 mq

Fig.n°2 – TABELLA inerente il calcolo della superficie utile e commerc. dell'appartamento sub 2

Ai fini della valutazione, sulla base di quanto finora esposto, è stata assunta una superficie utile abitabile pari a mq.95,30 ed una superficie commerciale pari a complessivi **107,30** mq. contro un iniziale superficie commerciale di mq.85 riportata nella visura catastale (vedi visura catastale sub 2 – Agenzia del Territorio di Napoli)

Tribunale di Torre Annunziata- Procedura Esecutiva R.G.E.n°80/2024 - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.F.sco Abete

MAIOR SPV S.r.l. c/o

- Comune di Torre Annunziata via Terragneta,14 (ex n°8)

N.C.E.U. Foglio 13 - Part.lla 615 - sub 2 piano terra - Proprietà

- Rilievo immobile rapp.1100

Area cortilizia

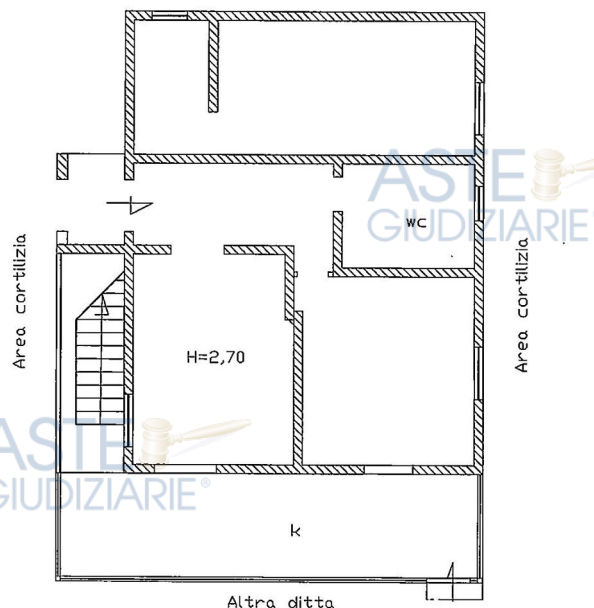


Fig.3 - Pianta piano terra

Valutazione del bene

Per quanto concerne *la determinazione del valore di mercato*, il criterio valutativo si è basato sul metodo sintetico comparativo; l'immobile, come innanzi descritto, è stato preventivamente oggetto di accurato sopralluogo, durante il quale, lo scrivente ha eseguito rilievo metrico e fotografico, oltre l'esame delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e la determinazione dell'effettiva consistenza del cespite (vd. tabelle consistenze di ogni singolo immobile). Il prezzo a mq degli immobili in questione, viene riportato dall'O.M.I. Anno 2023 - 2° semestre, per cui lo scrivente si attiene alle quotazioni riportate da quest'ultima adeguando analiticamente tali valori all'immobile da stimare attraverso determinazione di parametri di riferimento valutati caso per caso.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: TORRE ANNUNZIATA

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20INDUSTRIALE%20INTORNO%20VIA%20TERRAGNETA%20E%20LA%20STAZIONE%20FERROVIARIA

Codice zona: D4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,4	3,7	L

I valori riportati dall'Agenzia delle Entrate ed inerenti l'andamento del mercato immobiliare della città di Torre Annunziata, classificano la zona oggetto di studio come Periferica - zona Industriale - Intorno via Terragneta - Stazione Ferroviaria- Il valore riportato nella tabella che si allega, contempla le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, con un valore di mercato compreso tra un massimo di €.1600/mq ed un minimo di €.1050/mq

Pertanto il valore iniziale - per mq - che lo scrivente adotta come base del metodo estimativo, sarà dato da **1.325€/mq** (valore determinato dalla media riportata dall'OMI) ed inerente il 2° semestre 2023

Tale prezzo a mq. è stato oggetto di adeguamento, in quanto nel caso specifico, riferito ad un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di una modesta costruzione in zona periferica con uno stato conservativo interno che determinano condizioni manutentive non ottimali,

In tale unità è stato riscontrato un incremento di superficie, la quale è stata già prevista all'interno dell'istanza di condono edilizio (Legge 47/85) in data 28/04/1986 prot, n° 5659, per la realizzazione di un grande ambiente cucina aggregato alla costruzione preesistente, coprendo interamente la parte inizialmente avente funzione di porticato esterno. Tale superficie pertanto, è valutabile ai fini della commercializzazione del bene, salvo il buon esito dell'istanza di condono

ADEGUAMENTO ANALITICO DEL VALORE DI STIMA
(raccolta dei parametri di riferimento)

Collocazione urbanistica	0,90
Collegamenti	0,90
Esterno fabbricato	
Vetustà	1,00
Manutenzione	1,00
Spazi esterni	1,05
Conformità impianti	0,90
Unità immobiliare	
Luminosità	0,90
Accessibilità	1,00
Manutenzione	0,80
Fruibilità	0,90
Valore con applicazione coefficienti correttivi € 620,00/mq.	

€ 657,00 x mq. 107,30 = € 70.496,00 in cifra tonda € 70.500,00

(euro settantamilaacinquecento)

Il valore individuato, applicato alla superficie complessiva dell'immobile destinato a civile abitazione e posta al pianterreno, sub 2, desunto dalla tabella relativa alle consistenze, pari a 107,30 mq. commerciali, per quanto previsto dal D.P.R.138/98 alleg."C", stabilisce che tale unità è comunque considerata quale locale abitabile con una percentuale di calcolo pari al 100% della superficie commerciale e pertanto, restituisce il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di stima. Tenendo presente che l'unità ha subito un discreto decremento del valore di calcolo dovuto allo stato di degrado per l'umidità presente nelle pareti perimetrali nonché lo stato di conservazione dello stesso manufatto, ed inoltre, la mancanza di adeguamento degli impianti e l'abuso edilizio creato mediante la copertura del loggiato assentito dal progetto rilasciato che è stato trasformato in ambiente cucina.

Appartamento in via Terragneta n°8 - Piano Primo- sub 3

Descrizione:

L'appartamento di cui trattasi, è ubicato al piano primo dello stabile per civili abitazioni, regolarmente censito al foglio **13** particella **615**, sub.3, zona cens. **1**, categ. **A/2**, classe **7**, piano **1°**, consistenza mq.77, vani catastali **5,5** R.C., €. **525,49** in piena proprietà a xxxxx.

Dal D.P.R.138/98 alleg."C", si desume la superficie utile complessiva dell'appartamento.

Entrando nel vano scala, bisogna salire un'unica rampa per trovarsi di fronte all'ingresso dell'appartamento ubicato al primo piano ed oggetto di Esecuzione Immobiliare

La scala che collega il piano di campagna con l'appartamento in questione è formata da un pensile ricoperto.

L'unità immobiliare inizialmente occupava l'intera area di sedime dello stabile che come da visura catastale del 18/06/2024 viene confermata essere di mq.77

L'unità in questione dalla documentazione catastale risalente al 12/02/1988 risultava composta da soggiorno, camera da letto, ripostiglio, cucina, bagno e disimpegno che mette in comunicazione tra loro tutti gli ambienti. Sul lato sud si apriva un grande terrazzo avente una larghezza di m. 3,50 ed una lunghezza di m.9,45

Nel corso dell'accesso, l'area edificata quale terrazzo è risultata essere stata completamente adibita a veranda e chiusa mediante costruzione di pareti basse sormontate da vetrata in alluminio anodizzato e vetro, rifinita con tettoia in lamiera coibentata, al fine di ricavare una grande cucina. Lo stesso appartamento risulta aver subito lavori di diversa distribuzione degli

spazi interni ricavando un grosso soggiorno, in considerazione dell'aver ricavato la cucina modificando la superficie della veranda.

L'altezza interna netta è di m. 2,70. L'illuminazione e l'areazione dell'appartamento risultano garantite dalle finestre presenti in tutti gli ambienti, realizzate in alluminio anodizzato di moderna fazione. Dello stesso materiale sono anche le persiane esterne formate da doghe inclinate tipo alla napoletana

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in monocottura di buona fazione ed ottima manutenzione.

Le condizioni di manutenzione sono buone, non presenta tracce di umidità essendo ubicato al piano primo.

L'appartamento si presentava in buone condizioni di manutenzione interna ed esterna

La copertura del piano è a tetto inclinato con doppia falda.

Allo stato non è stato evidenziato un impianto di riscaldamento.

Circa la **conformità degli impianti**, - per quanto attiene l'impianto elettrico - in questo appartamento, appare evidente, già dalla tipologia degli interruttori che si tratta di materiale elettrico in uso negli anni 90 e pertanto privo di conformità alla legge 37/08.

Dalla seguente tabella, vedi fig.n°2, (che tiene conto delle superfici dell'appartamento così come al momento dell'accesso effettuato il giorno 21/06/2024 si desume la reale superficie utile abitabile. *Il valore del calcolo della superficie commerciale dell'immobile*, ai fini della stima, prelevato direttamente dalla visura catastale dell'Agenzia delle Entrate, e calcolata dall'O.M.I. (quale dato certo), è stato rivalutato aggiungendo la parte dell'originario porticato, oggi chiuso e trasformato molto probabilmente in mancanza di qualsiasi atto autorizzativo da richiedere all'ufficio tecnico comunale di Torre Annunziata

u.i.

mq.netti

Soggiorno	37,50
Camera	13,40
Camera	16,00
Disimpegno	1,70
w.c.	5,05

Totale superf.appartamento iniziale	73,65
Cucina	32,00
Totale superf appartam. P.Primo	105,65 mq
Muriimetr.inter.ed est.	11,85
Totale superf. Commerciale attuale	117,50 mq
Totale superf. Commer da visura	77,00 mq

Fig.n°4 – Tabella inerente il calcolo della superficie utile e commerc. dell'appartamento sub 3

Ai fini della valutazione, sulla base di quanto finora esposto, è stata assunta una superficie utile abitabile pari a mq.105,65 ed una superficie commerciale pari a complessivi **117.50** mq. contro un iniziale superficie commerciale di mq.77 riportata nella visura catastale (vedi visura catastale sub 3 – Agenzia del Territorio)

Tribunale di Torre Annunziata- Procedura Esecutiva (R.G.E.n°80/2024 - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.F.sco Abete

MAIOR SPV S.r.l. c/o

- Comune di Torre Annunziata via Terragneta,14 (ex n°8)

N.C.E.U. Foglio 13 - Part.lla 615 - sub 3 piano primo - Proprietà

- Rilievo immobile rapp.1:100

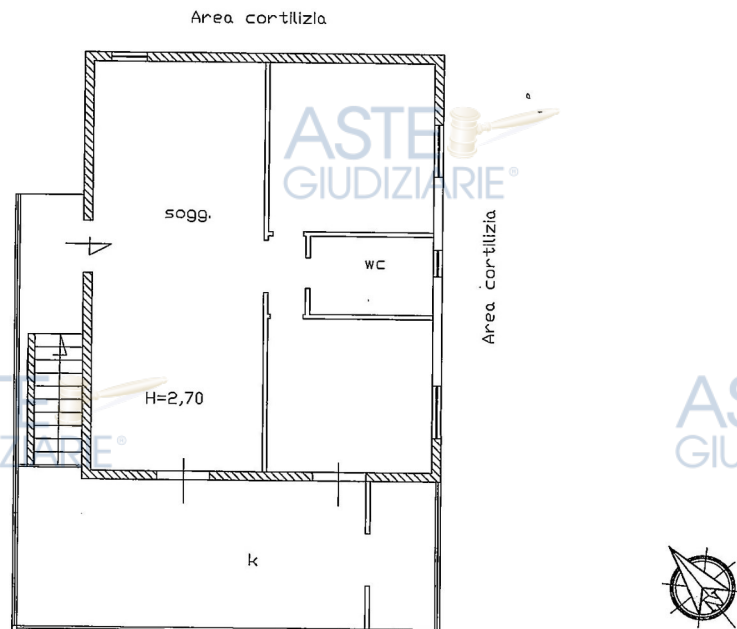


Fig.4 - Pianta piano 1°

Valutazione del bene

Per quanto concerne *la determinazione del valore di mercato*, il criterio valutativo si è basato sul metodo sintetico comparativo; l'immobile, come innanzi descritto, è stato preventivamente oggetto di accurato sopralluogo, durante il quale, lo scrivente ha eseguito rilievo metrico e fotografico, oltre l'esame delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e la determinazione dell'effettiva consistenza del cespite (vd. tabelle consistenze di ogni singolo immobile). Il prezzo a mq degli immobili in questione, viene riportato dall'O.M.I. per cui lo scrivente si attiene alle quotazioni riportate da quest'ultima adeguando analiticamente tali valori all'immobile da stimare attraverso determinazione di parametri di riferimento valutati caso per caso.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **TORRE ANNUNZIATA**

Fascia/zona: **Periferica/ZONA%20INDUSTRIALE%20INTORNO%20VIA%20TERRAGNETA%20E%20LA%20STAZIONE%20FERROVIARIA**

Codice zona: **D4**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Capannoni industriali**

Destinazione: **Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,4	3,7	L

I valori riportati dall'Agenzia delle Entrate ed inerenti l'andamento del mercato immobiliare della città di Torre Annunziata, classificano la zona oggetto di studio come Periferica - zona Industriale - Intorno via Terragneta - Stazione Ferroviaria- Il valore riportato nella tabella che si allega, contempla le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, con un valore di mercato compreso tra un massimo di €.1600/mq ed un minimo di €.1050/mq

Pertanto il valore iniziale - per mq - che lo scrivente adotta come base del metodo estimativo, sarà dato da **1.325€/mq** (valore determinato dalla media riportata dall'OMI) ed inerente il 2° semestre 2023

Tale prezzo a mq. è stato oggetto ad adeguamento, in quanto nel caso specifico, riferito ad un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di una modesta costruzione in zona periferica con uno stato conservativo interno che determinano condizioni manutentive discrete e pertanto più commerciabili, a parte l'abuso edilizio commesso con l'incremento non di superficie - la quale era già assentita all'interno del rilascio di concessione edilizia, bensì di volumetria per la realizzazione di un grande ambiente cucina aggregato alla costruzione preesistente, coprendo interamente la parte rilasciata quale balcone.

ADEGUAMENTO ANALITICO DEL VALORE DI STIMA
(raccolta dei parametri di riferimento)

Collocazione urbanistica	0,90
Collegamenti	0,90
<i>Esterno fabbricato</i>	
Vetustà	1,00
Manutenzione	1,00
Spazi esterni	1,00
Conformità impianti	0,95
<i>Unità immobiliare</i>	
Luminosità	0,95
Accessibilità	1,00
Manutenzione	0,95
Fruibilità	0,95

Valore con applicazione coefficienti correttivi € 620,00/mq.

€ 1080,00 x mq. 117,50 = € 126.900/00

(euro centoventiseimilanovecento/00)

Il valore individuato, applicato alla superficie complessiva dell'immobile destinato a civile abitazione e posta al primo piano, sub 3, desunto dalla tabella relativa alle consistenze, pari a 117,50 mq. commerciali, per quanto previsto dal D.P.R.138/98 alleg."C", stabilisce che tale unità è comunque considerata quale unità abitabile con una percentuale di calcolo pari al 100% della superficie commerciale e pertanto, restituisce il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di stima. Tenendo presente che l'unità ha subito un lieve decremento del valore di calcolo dovuto allo stato di abuso perpetrato all'interno dell'appartamento effettuando una diversa distribuzione degli spazi interni in mancanza di qualsiasi titolo abilitativo, oltre la mancanza di adeguamento degli impianti e l'abuso edilizio creato mediante la copertura del balcone preesistente riportandolo ad ambiente cucina.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In data 11/09/2024, nel corso della terza visita all' Ufficio tecnico comunale, lo scrivente ha raggiunto l'ufficio dello stato civile del comune di Castellammare di Stabia, ove aveva già fatto richiesta dell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio celebrato tra i coniugi xxxxx e xxxxx, coniugati in xxxxx il xxxxx e riportato al n°xxx - Parte xx - Serie x - Anno xxxx.

Da tale certificato la sig.ra xxxxx risulta coniugata con il sig. xxxxx in regime di comunione dei beni - e solo con atto in data 17/07/2006 a rogito del notaio Diego Ciro Vanacore , i suddetti coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali -

(alleg.12)

Divisione in lotti di vendita

Da tutto quanto descritto, lo scrivente formula dei possibili lotti di vendita dei beni oggetto di Esecuzione Immobiliare che nel caso in esame possono essere così sintetizzati:

Lotto di vendita n°1

- Appartamento per civile abitazione piano terra (sub 2) - €.70.500,00

Lotto di vendita n°2

- Appartamento per civile abitazione (sub 3) - €.126.900,00

In sintesi, questi i valori individuati per i singoli lotti di vendita:

I lotti di vendita individuati sono oggetto di pignoramento nella misura di 1/1, per cui si riporta in estrema sintesi la descrizione e il valore individuato per i singoli beni staggiti.

Lotto 1	<u>Quota 1/1</u> <u>€.70.500,00</u>	Appartamento per civile abitazione, regolarmente censito al foglio 13 particella 615 sub.2 categ. A/2 , classe 7, consistenza 4 vani , piano T, rendita catastale €.382,18 - <i>via Terragneta n.14 (già civ.n°8)</i> , superficie mq. 85 dotato di area cortilizia esterna. In proprietà a xxxxx - <i>Valore totale di stima</i> €. 66.500,00
Lotto 2	<u>Quota 1/1</u> <u>€.126.900,00</u>	Appartamento per civile abitazione, regolarmente censito al foglio 13 particella 615 sub.3 categ. A/2 , classe 7, consistenza 4 vani , piano 1°, rendita catastale €.525,49 - <i>via Terragneta n.14 (già civ.n°8)</i> , superficie mq.77- In proprietà a xxxxx. <i>Valore totale di stima</i> €. 126.900,00

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, 14/09/2024

L'Esperto stimatore

(arch. Pasquale Barbagallo)