

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATAUFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE **85/2022**ASTE
GIUDIZIARIE.itCREDITORE PROCEDENTE
DEBITORI**PERIZIA DI STIMA**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Anna Maria Diana

Conferimento incarico di consulenza	Nomina del 01/03/2023
Prima udienza di comparizione	Udienza del 19/09/2023

Torre del Greco (NA) 19/08/2023

Il CTU
Dott. Michele Pappalardo
Ingegnere Forense
Firmata digitalmenteASTE
GIUDIZIARIE.itDott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0 - Mob. - PEC: ingna.it

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

<u>CAP. 1 - PREMESSA</u>	4
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI.....	5
<u>CAP. 2 - QUESITO N. 1</u>	7
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	7
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
2.3.- VERIFICA CATASTALE	12
2.4.- VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA.....	13
2.5.- ATTO DI MATRIMONIO	15
<u>CAP. 3 - QUESITO N. 2</u>	16
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	16
3.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	19
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	19
<u>CAP. 4 - QUESITO N. 3</u>	22
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.	22
4.2, - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA.....	24
<u>CAP. 5 - QUESITO N. 4</u>	26
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	26
<u>CAP. 6 - QUESITO N. 5</u>	28
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	28
<u>CAP. 7 - QUESITO N. 6</u>	29
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	29
7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	30
<u>CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8</u>	31
<u>CAP. 9- QUESITO N. 9</u>	32
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	32
<u>CAP. 10- QUESITO N. 10</u>	33
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	33
<u>CAP. 11- QUESITO N. 11</u>	34
11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	34

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

2

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



<u>CAP. 12- QUESITO N. 12</u>	<u>35</u>
<u>CAP. 13- QUESITO N. 13</u>	<u>36</u>
<u>CAP. 14- QUESITO N. 14</u>	<u>37</u>
<u>CAP. 15- QUESITO N. 15</u>	<u>38</u>
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	38
<u>CAP. 16- QUESITO N. 16</u>	<u>39</u>
16.1.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI	39
16.2.- USI CIVICI	39
16.3.- SPESE CONDOMINIALI	39
16.4.- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	39
<u>CAP. 17- QUESITO N. 17</u>	<u>40</u>
17.1.- DOMANDE O PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI	40
17.2 – CENSO O LIVELLO	40
<u>CAP. 18- QUESITO N. 18</u>	<u>41</u>
18.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	41
18.2 - CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E QUALITATIVO	43
18.3 - RILEVAZIONE DEI PREZZI DI COMPRAVENDITA	43
18.4 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	44
18.5 - STIMA SINTETICA COMPARATIVA	45
18.6 – ANALISI DEI COMPARABILI	47
<u>CAP. 19- QUESITO N. 19</u>	<u>51</u>
<u>RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE</u>	<u>52</u>
<u>CONGEDO ESPERTO</u>	<u>53</u>
<u>ALLEGATI</u>	<u>54</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

3

Tel. 0818813000 – Mo- PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



CAP. 1 - PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense, nato a , iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n° d'ordine , nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in Torre del Greco (NA) alla Via Montedoro n. 25/A

AVENDO RICEVUTO

in data 01/03/2023 (Allegato n. 1) nomina di Esperto Estimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Anna Maria Diana, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 85/2022 Creditore Procedente

AVENDO PROCEDUTO

all'accettazione dell'incarico in data 07/03/2023 mediante deposito telematico dell'atto di accettazione dell'incarico nei termini indicati

SI ATTENEVA

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



Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

4

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

1.2. - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto esperto in accordo con l'Avv. Luca Vitale, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato, dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al debitore tramite raccomandata inviata dal custode la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 27/03/2023; pertanto, in data 27/03/2023, il sottoscritto si è recato sui luoghi di cui è causa, unitamente al Custode, sito in Torre Annunziata (NA), alla via Andrea Costa n. 80, al fine di esperire le operazioni peritali.

In quella occasione unitamente al sottoscritto era presente il Custode Giudiziario; presso l'immobile pignorato era presente la omissis; nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo ampi rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali verificando altresì lo stato di fatto.

Successivamente il CTU ha effettuato le dovute indagini:

- Indagini presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:

all'Ufficio del Catasto *on line* sono state acquisite lo stralcio del foglio di mappa attuale, le visure storiche degli immobili pignorati e la relativa planimetria catastale e successivamente ulteriori visure e planimetrie catastali occorrenti.

- CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2° *on line* sono state effettuate ispezioni ipotecarie, tanto per immobile (Comune Torre Annunziata FG 6 PART 198 Sub 6, 7 e Sub 57) quanto per nominativo di omissis e omissis per verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. allegata agli atti; sono state inoltre acquisite le formalità di interesse.

- ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NAPOLI:

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sono state richieste e sono state consegnate le copie conformi del titolo di acquisto e dei titoli di provenienza.

- Indagini presso il Comune nel quale è sito l'immobile - UFFICIO TECNICO:

è stata acquisita Copia Stralcio P.R.G. - Zonizzazione e PTP, e notizie relative ad eventuali pratiche edilizie e/o ordinanze di demolizione;

- Indagini presso l'UFFICIO ANAGRAFE:

è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di residenza dei debitori esecutati.

- Assessorato Regionale Campania - UFFICIO USI CIVICI:

Per altra esecuzione il sottoscritto ha presentato richiesta per verificare se l'immobile pignorato sia gravato da usi civici ed ha verificato che nel Comune di Torre Annunziata non ci sono terreni gravati da usi civici.

Esaminata la documentazione prodotta dal creditore precedente, la documentazione della Conservatoria dei RR.II., effettuate le visure catastali, i sopralluoghi, le ricognizioni, i rilievi metrici e fotografici degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, esperite le opportune indagini di mercato, il perito stimatore stendeva la seguente perizia di consulenza.



CAP. 2 - QUESITO 1

***Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore 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**, sulla base dei documenti in atti, 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 è il seguente:

in Comune di Torre Annunziata (NA) alla via Andrea Costa n. 74 (già Vicolo Aranci 72-74), e precisamente: appartamento sito piano terra interno 3 composto di vani catastali 2,5,

confinante con via Andrea Costa, corte comune e con proprietà omissis e aventi causa; il tutto meglio censito nel Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 6 particella 198 Sub 57, z.c.

1, via Andrea Costa n. 74, p. T, Cat. A/4, classe 2, vani 2,5.

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

Inoltre, il sottoscritto ha provveduto a consultare i Registri Immobiliari di Napoli 2 dai quali è risultato il seguente elenco:

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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

2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 (Allegato 3) è stato effettuato Elenco Formalità:

- Ispezione per nominativo di omissis;
- Ispezione per nominativo di omissis;
- Ispezione per immobile FG 6 P 198 Sub 6, 7 e Sub 57;

con relative Note per il bene oggetto di espropriazione, risulta quanto segue:

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

Note individuate: 7.

TRASCRIZIONE A FAVORE

1 – Denuncia di successione del 07/01/2011 – Registro Generale 15471 Registro Particolare 11657, Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia.

A favore di omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Contro omissis

2 – Atto di accettazione tacita dell'eredità del 30/07/2015 – Registro Generale

30693 Registro Particolare 24408, Notaio MAURO Luigi, numero di repertorio 74048/28938.

Unità immobiliare Comune L245 - TORRE ANNUNZIATA (NA) Catasto

FABBRICATI Foglio 6 Particella 198 Subalterno 57, A4 - abitazione di tipo popolare,

Consistenza 2,50 vani, Via Andrea Costa n. 74, Piano T.

A favore di omissis

Contro omissis

3 – Atto di compravendita del 30/07/2015 – Registro Generale 30692 Registro

Particolare 24407, Notaio MAURO Luigi, numero di repertorio 74048/28938.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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



Unità immobiliare Comune L245 - TORRE ANNUNZIATA (NA) Catasto
FABBRICATI Foglio 6 Particella 198 Subalterno 57, A4 - abitazione di tipo popolare,
Consistenza 2,50 vani, Via Andrea Costa n. 74, Piano T.



A favore di omissis

Contro omissis

ISCRIZIONE

4 – Ipoteca volontaria del 05/08/2015. Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto
notarile del 30/07/2015 rogato dal Notaio MAURO LUIGI, Registro Generale n. 30694,
Registro Particolare n. 4012.

A favore omissis per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 relativamente all'unità
negoziale n. 1.



Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

10

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Contro omissis, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

TRASCRIZIONE CONTRO

5 – Pignoramento immobiliare del 22/06/2022. Atto giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata del 19/05/2022 Numero di Repertorio 3077/2022, Registro Generale n. 31172, Registro Particolare n. 23853.

A favore omissis per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.

1

Contro omissis per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.

1.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - L245 - TORRE ANNUNZIATA (NA)

Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 6 Particella 198 Subalterno 57

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE.

VIA ANDREA COSTA N. civico 74.

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle ispezioni ipotecarie, alle note e quant'altro, si rimanda a tutte le ispezioni ipotecarie, agli elenchi per nominativo e per immobile e alle note allegate alla presente quale Allegato 3, le quali devono intendersi qui integralmente trascritte e riportate.**

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

11

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dagli atti di provenienza acquisiti, Allegato 2 - Catastali, si conferma che, l'immobile in oggetto è identificato e censito al N.C.E.U. della provincia di Napoli nel Comune di Torre Annunziata alla via Andrea Costa n. 74, identificato al Catasto Fabbricato del suddetto Comune cod. L245:

- Foglio 6, Particella 198, sub 57, Categoria A/4, Classe 2, Cons. 2,5 vani, Piano T, Rendita € 98,77;
appartamento intestato a omissis, per il diritto di proprietà, per la quota di 7/15 in comunione dei beni con omissis, a omissis, per il diritto di proprietà, per la quota di 7/15 in comunione dei beni con omissis, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/15 come bene personale; inoltre, dalla visura storica per immobile risulta che sono state eseguite le seguenti variazioni in Catasto:

- Variazione del 03/06/2015 Pratica n. NA0244503 in atti dal 03/06/2015 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 103296.1/2015) variazione nel classamento del 10/02/2005 Pratica n. NA0124589 in atti dal 10/02/2005 variazione di classamento (n. 47419.1/2005);
- Variazione nel classamento del 03/06/2016 Pratica n. NA0235654 in atti dal 03/06/2016, variazione di classamento (n. 111585.1/2016)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/06/2015, prot. n. NA0244503.



Inoltre, il sottoscritto perito stimatore ha verificato che la particella di terreno sulla quale è stato realizzato il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile staggito è identificata al Catasto Terreni con i seguenti dati:

- Foglio 6, Particella 198.

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate e della mappa estratta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, il perito stimatore è del parere che i **dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.**

2.4 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale Di Napoli e presso i notai ancora in attività il sottoscritto ha effettuato le ricerche dei titoli ultraventennali regolarmente trascritti a partire dal **primo atto traslativo** trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento.

Tale ricerca ha rilevato n. **2 titoli, uno di acquisto e uno di provenienza** (Allegato 4).

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto alla sig.ra omissis, in **piena proprietà** in virtù di: **1 –Atto di compravendita del 30/07/2015** a firma del notaio MAURO Luigi,

Repertorio n. 74048, Raccolta n. 28938, trascritto a Napoli 2 il 05/08/2015, Registro Generale n. 30692 Registro Particolare n. 24407, con il quale **omissis** acquistano in comunione dei beni i 14/15 dell'appartamento di cui trattasi, mentre il restante 1/15 era già di proprietà personale di **omissis**, avendolo ricevuto in eredità dal padre omissis; *la complessiva quota di 14/15 (quattordici quindicesimi) in piena proprietà del seguente immobile in Torre Annunziata (NA) alla Via Andrea Costa n° 74 (già Vicolo Aranci 72-74), e precisamente:*
- Appartamento sito al piano terra, composto di due vani e mezzo catastali;



- confinante con Via Andrea Costa, corte comune, e con proprietà omissis o aventi causa. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata è riportato, intestato ai comproprietari per le indicate quote, - foglio 6, particella 198 sub. 57, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, rendita euro 98,77 - Indirizzo: Via Andrea Costa n° 74, piano T

- dati derivanti dalla soppressione dei subalterni 6 e 7 dei medesimi foglio e particella, giusta variazione n° 103296 del 3.6.2015 - fusione, diversa distribuzione degli spazi interni.

2 – Dichiarazione di successione devoluta per legge a seguito della morte del padre omissis, presentata all'Ufficio del registro di Castellammare di Stabia il 07/01/2011 al n. 10/9990 e trascritta a Napoli 2 il 10/04/2013 al n. 143 per i diritti pari a 1/15 della proprietà dell'immobile di cui trattasi a favore di omissis.

3 – Atto di acquisto del 21/11/1984 a firma del Notaio Matteo Domenico DE SIO, Repertorio n. 25603, Raccolta n. 3277, registrato a Napoli il 06/12/1984 col n. 9836/C serie 1°, Mod. 71/M, trascritto il 13/12/1984 ai nn.ri 36917/31285, con il quale i coniugi omissis acquistano l'appartamento di cui trattasi da omissis; *che accettano e in buona fede acquistano in comune e in parti uguali tra loro i seguenti cespiti siti in Torre Annunziata, e precisamente: due vani terranei privi di qualsiasi comodo, avente accesso dai civici 78 e 80 di Vico Aranci (già 72 e 74) e dal Vico Forno n. 3, attraverso due corti comuni. Confinante: con Vico Aranci, corte comune, omissis e stessa ditta. Nel NCEU alla partita 3359, F. 6, mappale 198/6, vico Aranci 72, T, Ctg. A/5, Cl. 3, vani 1, R.C. lire 324, e mappale 198/7, vico Aranci 74, Ctg. A/5, Cl. 3, vani 1, R.C. lire 324, in ditta omissis per 1/2 e omissis per 1/2.*

*** Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento ai titoli di provenienza si rimanda agli stessi allegati alla presente quale Allegato 4, i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

2.5 ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

Il sottoscritto ha verificato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Torre Annunziata (Allegato n. 5) che:

- il **Sig.** omissis ha contratto matrimonio il 09/06/1979 con la **Sig.ra** omissis, risultando la seguente annotazione a margine ai sensi dell'art. 228 L. 151/1975: Nessuna.

omissis e omissis sono residenti in Torre Annunziata (NA) al Vico degli Infanti n. 4.



Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

15

Tel. 0818813000 – Mob. 2 - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di lotto unico composto da un appartamento al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla via Andrea Costa n. 80, con ingresso direttamente dalla via A. Costa oppure da corte comune con accesso da Vico Forni n. 3; il fabbricato è di vecchia realizzazione.



Fotografia 1 – Ingresso dalla via A. Costa.

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

16

Tel. 0818813000 – Mob. 3- PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato è situato in una zona del centro storico del Comune di Torre Annunziata, a carattere residenziale; la zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con i limitrofi comuni e risulta distante circa 1,0 km dall'uscita dello svincolo autostradale della A30 casello di Torre Annunziata SUD.

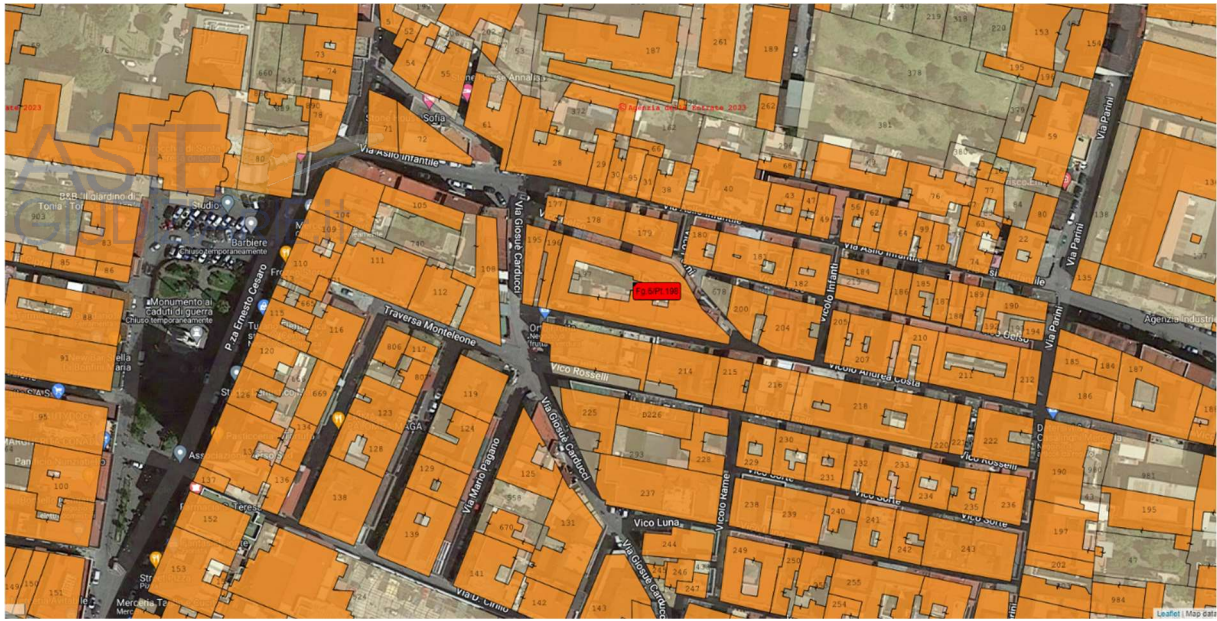


Figura 1 – Sovrapposizione della mappa catastale con la aerofotogrammetria.

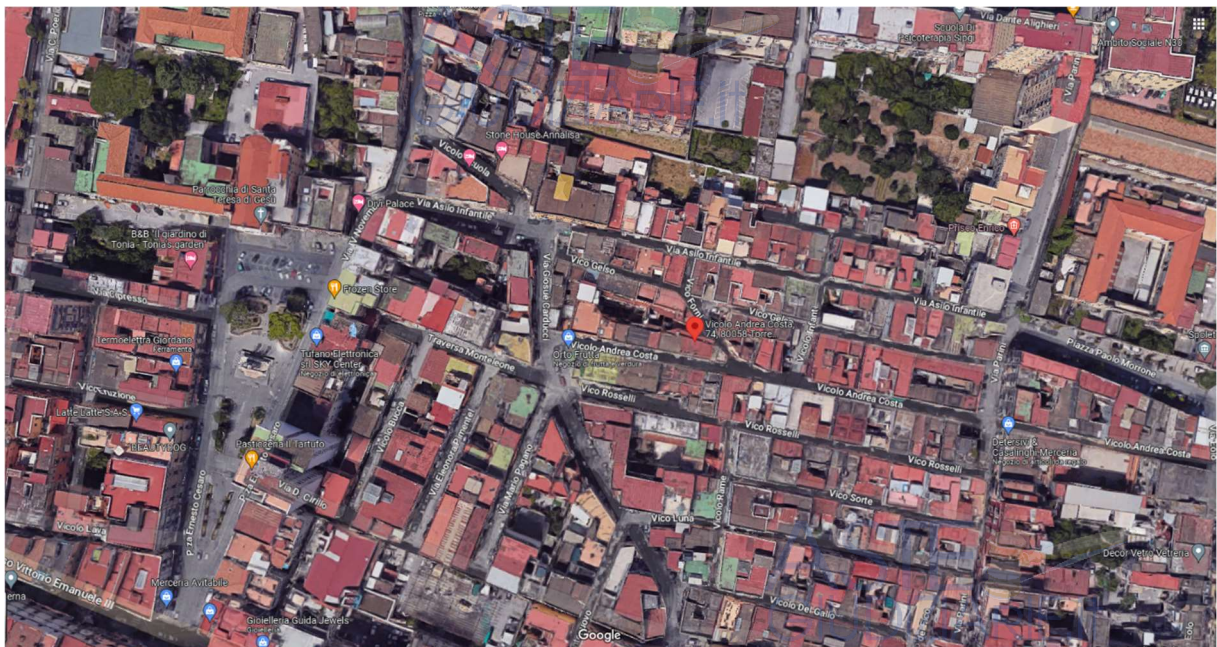


Figura 2 - Micro localizzazione.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura con fondazioni di tipo dirette, mentre i solai di copertura alcuni sono a volta e altri sono piani.





Figura 3 - Macro localizzazione.

I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo e grigio; alla proprietà si accede da una porta prospiciente la via A. Costa e da un cortile comune da Vico Forni n. 3; lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare insufficiente per gli esterni e sufficiente per gli interni; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie, Allegato 6.



Fotografia 2 - Ingresso dal cortile comune.

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

18



3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA) al via Andrea Costa n. 80 (ex 74):

Appartamento:

– Foglio 6, Particella 198, Subalterno 57, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza

2,5 vani, Rendita € 98,77 via Andrea Costa n. 80, piano terra;

La planimetria catastale risulta abbinata in data 03/06/2015 mentre non risultano reperibili le planimetrie relative ai Sub 6 e 7 di provenienza.

3.3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO

Descrizione. Appartamento posto al piano terra del fabbricato sito alla via A. Costa n. 80 in Torre Annunziata, è composto da un ingresso salotto, una cucina, una camera da letto e un bagno; inoltre è presente un altro ingresso in cucina dalla corte comune con accesso dal Vico Forni n. 3; confinante con via A. Costa, con corte comune, con beni già di proprietà ommissis e con beni già di proprietà ommissis



Fotografia 3 - Ingresso soggiorno.



Le porte interne sono in legno con vetro mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e grate in ferro; la porta di ingresso è in ferro e vetri trasparenti.



Fotografia 4 – Porte e infissi.

Il pavimento dell'intero appartamento è formato da piastrelle di maiolica di diverso colore e diverso formato nei vari ambienti.

L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione; è dotato di impianto elettrico, idrico di carico e scarico e l'acqua sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Per gli impianti non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90 e ss. mm. e ii., come dichiarato a verbale in occasione dell'accesso dalla debitrice stessa; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero **adeguare gli impianti elettrico e idrico** per l'intero appartamento ed il sottoscritto ha quantificato la spesa in **€ 2.500,00**.

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

Destinazione	Piano	Porzione	mq	Altezza	Coefficiente	Superficie lorda mq
Appartamento	1	Ingresso soggiorno	23,93	5,25	100%	23,93
		Cucina	6,38	4,65	100%	6,38
		Camera da letto	24,14	5,15	100%	24,14
		Bagno	5,10	4,55	100%	5,10
		quota muratura	29,45		100%	29,45
Superficie		Totale	89,00		Commerciale	89,00

Figura 4 - Tabella superfici.

Per maggiori dettagli si rimanda alla visione del rilievo quotato, Allegato 7, riportato di seguito non in scala con l'indicazione delle superfici ambiente per ambiente.



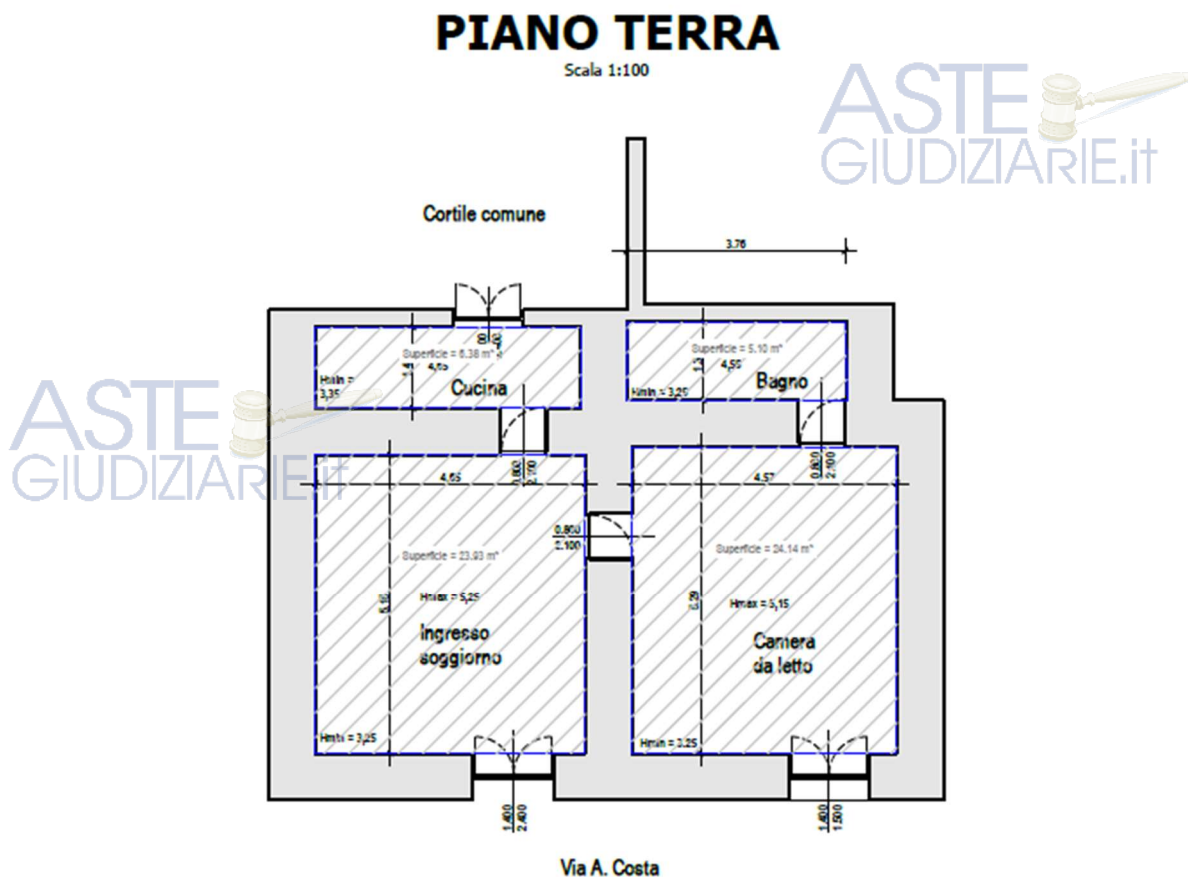


Figura 5 - Pianta stato dei luoghi non in scala.



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, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, 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 urbano 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). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

4.1 - TITOLO DI PROPRIETÀ – PROVENIENZA

Dall'analisi delle visure ipotecarie (Allegato 3) e dei titoli di provenienza (Allegato 4) nel ventennio è emerso che l'appartamento oggetto di pignoramento ubicato in Torre Annunziata (NA) alla via A. Costa n. 80, piano terra, è pervenuto ai debitori **omissis**, in proprietà per i 7/15 ciascuno in regime di comunione dei beni per atto di acquisto rogato dal Notaio Luigi MAURO del 30 luglio 2015 numero del repertorio

74048, numero della raccolta 28938, trascritto in Napoli 2 ai nn. 30692/24407 in data 05/08/2015, da *omissis- per la quota di 10/15 - e i suoi figli omissis - per la complessiva quota 4/15 nella misura di 1/15 cadauno - come costituiti e rappresentati, ciascuno per i propri rispettivi diritti e tutti solidalmente, con tutte le garanzie di legge, v e n d o n o ai coniugi omissis - già proprietario della restante quota di 1/15 - e omissis i quali, in comune e pro indiviso e in parti uguali tra loro, c o m p r a n o la complessiva quota di 14/15 (quattordici quindicesimi) in piena proprietà del seguente immobile in Torre Annunziata (NA) alla Via Andrea Costa n° 74 (già Vicolo Aranci 72-74), e precisamente: Appartamento sito al piano terra, composto di due vani e mezzo catastali; confinante con Via Andrea Costa, corte comune, e con proprietà omissis o aventi causa. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata è riportato, intestato ai comproprietari per le indicate quote, - foglio 6, particella 198 sub. 57, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, rendita euro 98,77 - Indirizzo: Via Andrea Costa n° 74, piano T - dati derivanti dalla soppressione dei subalterni 6 e 7 dei medesimi foglio e particella, giusta variazione n° 103296 del 3.6.2015 - fusione, diversa distribuzione degli spazi interni.” e a **omissis** per 1/15 come bene personale per successione devoluta per legge a seguito della morte del padre omissis, presentata all’Ufficio del registro di Castellammare di Stabia il 07/01/2011 al n. 10/9990 e trascritta a Napoli 2 il 10/04/2013 al n. 143.*

Ai coniugi omissis l’immobile di cui trattasi è pervenuto per atto di acquisto rogato dal Notaio Domenico DE SIO del 21 novembre 1984 numero del repertorio 25603, numero della raccolta 3277, trascritto in Napoli 2 ai nn. 36917/31285 in data 13/12/1984, i quali: “che accettano e in buona fede acquistano in comune e



in parti uguali tra loro i seguenti cespiti siti in Torre Annunziata, e precisamente: due vani terranei privi di qualsiasi comodo, avente accesso dai civici 78 e 80 di Vico Aranci (già 72 e 74) e dal Vico Forno n. 3, attraverso due corti comuni. Confinante: con Vico Aranci, corte comune, omissis e stessa ditta. Nel NCEU alla partita 3359, F. 6, mappale 198/6, vico Aranci 72, T, Ctg. A/5, Cl. 3, vani 1, R.C. lire 324, e mappale 198/7, vico Aranci 74, Ctg. A/5, Cl. 3, vani 1, R.C. lire 324, in ditta omissis per 1/2 e omissis per 1/2.”.

***Il sottoscritto esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni e alle servitù e quant'altro, si rimanda ai titoli di provenienza (Allegato 4), i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

4.2 - VARIAZIONI CATASTALI CON INDICAZIONE DELLA EX-PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTE IL MANUFATTO

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che l'Estratto di Mappa (Allegato 2) della particella di terreno, sulla quale insiste il fabbricato, identificata al Foglio 6 Particella 198, rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato; si riporta di seguito un estratto dall'EDM di Boscotrecase FG 6 PART 198 sul quale il sottoscritto ha indicato la posizione del fabbricato.



Fotografia 5 - Estratto di mappa Foglio 6 Particella 198.

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

24

Il sottoscritto ha proceduto alla richiesta delle visure storiche per la particella (Allegato 2) dalle quali risultano le seguenti variazioni:

- Variazione del 03/06/2015 Pratica n. NA0244503 in atti dal 03/06/2015 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 103296.1/2015) variazione nel classamento del 10/02/2005 Pratica n. NA0124589 in atti dal 10/02/2005 variazione di classamento (n. 47419.1/2005);
- Variazione nel classamento del 03/06/2016 Pratica n. NA0235654 in atti dal 03/06/2016, variazione di classamento (n. 111585.1/2016)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/06/2015, prot. n. NA0244503.

Il sottoscritto esperto stimatore ha verificato che i dati catastali dell'immobile staggito sono variati dall'atto di acquisto del 1984 ad oggi; più precisamente è variato il Subalterno che all'atto dell'acquisto del 1984 l'immobile era formato da due subalterni, il numero 6 e 7, mentre quando è stato stipulato l'atto di acquisto del 2015 il Subalterno aveva assunto il numero 57, quale fusione dei Sub 6 e 7.



CAP. 5 - QUESITO 4

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

5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al Catasto Fabbricati nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla via A. Costa n. 80:

Appartamento:

Foglio 6 Particella 198, Subalterno 57, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, piano T, rendita € 98,77, via Andrea Costa n. 74; l'unità immobiliare risulta correttamente individuata nell'atto di pignoramento dal Creditore procedente.

Il sottoscritto perito stimatore ha acquisito i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, (All. n. 2):

- FG. 6, P.IIa 198, Sub. 6 (Visura del 08/08/2023 - n. T77718/2023);
- FG. 7, P.IIa 198, Sub. 7 (Visura del 08/08/2023 - n. T79461/2023);
- FG. 7, P.IIa 198, Sub. 57 (Visura del 24/03/2023 - n. T367558/2023);

inoltre, per questo immobile il sottoscritto ha richiesto la planimetria catastale all'attualità (presentata in data 03/06/2015) - FG. 6, P.IIa 198, Sub. 57 (Visura del 24/03/2023 - n. T369768/2023).

Estratto di mappa (All. n. 2)

- FG. 6, P.IIa 198 (Visura del 29/07/2023 n. T30554/2021).

Dalle verifiche eseguite il sottoscritto ha accertato che c'è allineamento tra il Foglio 6 Particella 198 del Catasto Terreni e il Foglio 9 del Catasto Fabbricati Particella 198.

Infine, il sottoscritto ha verificato che al Catasto Urbano al Foglio 6 Particella 198 è riportato in mappa il fabbricato di cui trattasi, come può evincersi dalla figura 2 riportata di seguito.



Figura 6 - Estratto dal Foglio 6 Catasto Terreni Particella 198.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

27

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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.

Il sottoscritto ha verificato che nell'atto di pignoramento esiste la descrizione del bene staggito che riporta i seguenti dati: *“appartamento sito al piano terra interno 3 composto di vani catastali 2,5, confinante con via Andrea Costa, corte comune e con proprietà omissis e aventi causa; il tutto meglio censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 198, sub. 57, Via Andrea Costa n. 74, piano T, cat. A/4, classe 2, vani 2,5.”*

Dall'esame della documentazione acquisita quale gli atti di provenienza, le visure catastali aggiornate e i sopralluoghi effettuati si **rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

28

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

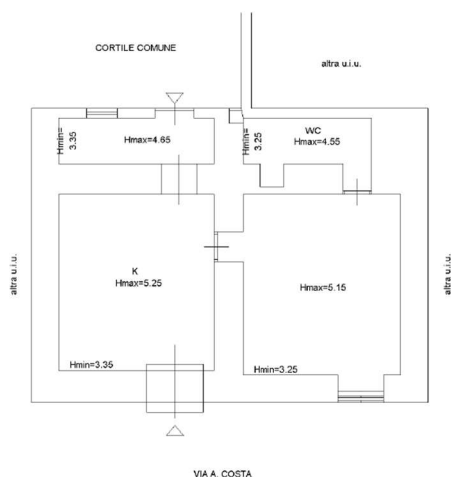
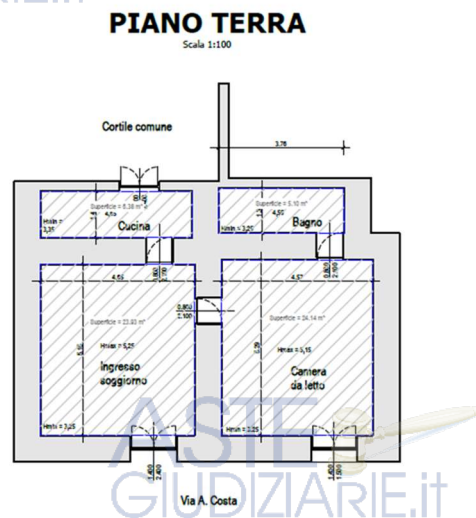


CAP. 7 - QUESITO 6

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. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

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

Per quanto esposto in precedenza il sottoscritto ha rilevato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

**Planimetria catastale****Rilievo stato luoghi**

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

All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e **il sottoscritto ha potuto verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale abbinata.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

30

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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.

Il sottoscritto ha potuto verificare che l'attuale identificativo catastale **non include** una porzione aliena e/o una porzione comune.

La particella pignorata nell'ambito della presente procedura, non è stata oggetto di pignoramento con un **identificativo differente** e contro un soggetto diverso dagli attuali esecutati.

Il pignoramento è stato notificato ai proprietari omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CAP. 9 - QUESITO 9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Boscotrecase (NA) alla Via Cardinale G. Prisco n. 152 identificato al NCEU al Foglio 17 Particella 535 Subalterno 9 ricade nella zona denominata nel vigente **Piano Regolatore Generale**, approvato con Decreto del presidente della Giunta Regionale n. 4569 del 28/05/1983, Zona **A Centro Storico** e nella zona denominata nel vigente Piano Territoriale Paesaggistico dei comuni vesuviani quale **Zona RUA recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale**.

Sul territorio, inoltre, insistono vincoli speciali quali:

- L'intero territorio di Torre Annunziata è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "**Protezione delle bellezze Naturali**" con decreto ministeriale del 09/04/1963 pubblicato nella G.U. n. 126 del 13/05/1963 e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal **D. Lgs. 42/2004**.
- Inoltre, ai sensi del D.M. LL.PP. del 7 marzo 1981, l'area in questione è classificata di categoria 2 con **grado di sismicità S=3**, Deliberazione di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

32

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CAP. 10 - QUESITO 10

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

10.1 - CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto perito stimatore ha verificato che l'immobile staggito è stato costruito in epoca antecedente al 1942, presumibilmente negli ultimi anni dell'ottocento.

Il sottoscritto perito stimatore ha provveduto a presentare richiesta a mezzo PEC al competente Ufficio Tecnico Comunale dell'esistenza di pratiche edilizie e/o pratiche di condono e/o ordinanze di demolizione relative al cespite pignorato e in caso affermativo di ricevere copia digitale a mezzo PEC, non ricevendo alcun riscontro da parte del competente ufficio tecnico comunale.

Per quanto riportato in precedenza il sottoscritto perito stimatore è del parere che, essendo la realizzazione del fabbricato antecedente al 1942, lo stesso sia legittimo ma la fusione dei due immobili (Sub 6 e 7) sia stata presentata solo al Catasto e non all'UTC e, pertanto, necessita la richiesta di un accertamento di conformità i cui **costi si stimano pari a euro tremila (€ 3.000,00)** omini comprensivi ai fini del calcolo del valore di mercato.

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

33

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CAP. 11 - QUESITO 11

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

Il sottoscritto esperto stimatore in data 14.08.2023 a mezzo PEC ha inviato richiesta al competente ufficio regionale, U.O.D Energia, Efficientamento e Risparmio Energetico, Green Economy e Bioeconomia, per la verifica dell'esistenza dell'APE per l'immobile staggito e ha verificato che lo stesso non è in possesso della certificazione energetica, pertanto, sarà necessario redigere il suddetto certificato e i costi sono stati quantificati in € 500; si allega alla presente la nota della regione quale Allegato 8.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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



CAP. 12 - QUESITO 12

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

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che l'immobile non possa essere venduto in più lotti in quanto non è possibile un eventuale frazionamento e comunque lo stesso frazionamento comporterebbe un valore di mercato minore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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



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 non è stato pignorato pro quota.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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



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'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo **risultava essere occupato dalla madre di omissis**; inoltre, a seguito di richiesta inviata la competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere alcun contratto di locazione e comodato per la nominata in oggetto per gli immobili siti nel comune di Torre Annunziata Via A. Costa foglio 6 particella 198 subalterno 57, come comunicazione che si allega alla presente quale Allegato 9.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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



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 non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.



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). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

16.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

Da indagini da effettuate anche presso gli uffici tecnici del Comune **non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici** sul bene pignorato.

16.2 - USI CIVICI

L'immobile staggito non è un terreno.

16.3 - SPESE CONDOMINIALI

Il sottoscritto ha preso atto della dichiarazione della debitrice durante l'accesso la quale ha dichiarato che non è costituito il condominio.

16. 4 – PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.

Non sono state rilevate notizie in merito a procedimenti giudiziari in corso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

39

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CAP. 17 - QUESITO 17

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

17.1. – Domande o provvedimenti giudiziali.

Non sono state rilevate notizie in merito all'esistenza di domande o provvedimenti giudiziali.

17.2. – Censo, livello o uso civico.

Il diritto del debitore sul bene è di proprietà e non è gravato da pesi quali censo, livello o uso civico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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



CAP. 18 - QUESITO 18

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 insolite; 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite.

18.1. - Criteri estimativi adottati e stima lotto unico

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 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 dei cespiti 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.



18.2 - Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torre Annunziata (NA) alla via A. Costa n. 80; si riporta di seguito un grafico con l'andamento dei prezzi degli immobili per civile abitazione del Comune di Torre Annunziata ed alcune informazioni di carattere generale che influiscono sulla stima del valore di mercato.



Dati tratti da: www.immobiliare.it.

18.3 - 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 di Castellammare di Stabia in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una stima sintetica comparativa;

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

43

Tel. 0818813000 – Mob. 3 - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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

2. controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, organo dell'Agenzia delle Entrate.

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 sono illustrati di seguito considerando la superficie commerciale dell'immobile di cui trattasi.

18.4 - 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 altre unità immobiliari).

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).



Il sottoscritto riporta di seguito una tabella riepilogativa con l'indicazione delle superficie per ogni ambiente.

Destinazione	Piano	Porzione	mq	Altezza	Coefficiente	Superficie lorda mq
Appartamento	T	Ingresso soggiorno	23,93	5,25	100%	23,93
		Cucina	6,38	4,65	100%	6,38
		Camera da letto	24,14	5,15	100%	24,14
		Bagno	5,10	4,55	100%	5,10
		quota muratura	29,45		100%	29,45
Superficie		Totale	89,00		Commerciale	89,00

Nel caso specifico però il sottoscritto dovrà tener conto solo di quella parte dell'immobile legittima urbanisticamente e non di proprietà aliena, cioè il sottoscritto è del parere che deve prendere in considerazione solo le superfici dell'ingresso salotto, del soggiorno, del bagno e del corridoio e di una quota parte della muratura, per cui la superficie commerciale sarà

Superficie commerciale = 89,00 mq

18.5 - 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

$$p1 = \frac{P}{S1 + \sum_{i=2} \pi \cdot Si} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p1 \cdot \pi$$

- Prezzo marginale della caratteristica servizi è dato dal costo di ricostruzione deprezzato

del singolo servizio;

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

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;
- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

$$l = \frac{P_{t+1} - P_t}{P_t}$$

18.6 – Analisi dei comparabili

Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore e i risultati sono allegati alla presente quale Allegato 10 – Comparabili.

1. Appartamento: via Roma, Torre Annunziata

Superficie: 70 mq

Piano: 1

Stato: buono/abitabile

Valutazione: € 70.000

Agenzia: DIMORA Servizi Immobiliari

Allegato quale COMP 1

LINK: <https://www.immobiliare.it/annunci/99380540/>

2. Appartamento: via Regina Elena, Torre Annunziata

Superficie: 73 mq

Piano: T

Stato: buono/abitabile

Valutazione: € 75.000

Agenzia: SOTTOCASA Agenzia Immobiliare

Allegato quale COMP 2

LINK: <https://www.immobiliare.it/annunci/102415130/>

3. Appartamento: via Cuparella 10, Torre Annunziata

Superficie: 73 mq

Piano: 2

Stato: Buono/abitabile

Valutazione: € 80.000

Agenzia: Privato

Allegato quale COMP 3

LINK: <https://www.immobiliare.it/annunci/105099197/>ASTE
GIUDIZIARIE.it

Richiesta	mq	Parametro (€/mq.)	Ubicazione	Stato	Note
€ 70.000	70	850	via Roma, Torre Annunziata	Buono	P1
€ 75 000	73	873	via Regina Elena, Torre Annunziata	Buono	PT
€ 80 000	73	931	via Cuparella 10, Torre Annunziata	Buono	P2

Tabella comparabili

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 70 000,00	€ 75 000,00	€ 80 000,00	
SCONTO (%)	15,00%	15,00%	15,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 59 500,00	€ 63 750,00	€ 68 000,00	
data (mesi)	6	6	6	0
superficie princip.	70	73	73	89
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	1	1	1
piano	1	0	2	0
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	DISCRETO	DISCRETO	BUONO	BUONO
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	15 - 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	70	73	73	89
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 850,00	€ 873,29	€ 931,51	€ 850,00

Tabella dati.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itDott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

48

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 99,17	-€ 106,25	-€ 113,33	
superficie princip.	€ 850,00	€ 873,29	€ 931,51	
superficie giardino	€ 42,50	€ 42,50	€ 42,50	
superficie box	€ 425,00	€ 425,00	€ 425,00	
superficie p.auto coperto	€ 340,00	€ 8,50	€ 8,50	
superficie p.auto scoperto	€ 255,00	€ 42,50	€ 42,50	
bagni	€ 8 000,00	€ 8 000,00	€ 8 000,00	
piano	-€ 595,00	-€ 637,50	-€ 680,00	
ascensore	€ 2 975,00	€ 3 187,50	€ 3 400,00	
stato manutentivo	€ 13 350,00	€ 13 350,00	€ 13 350,00	
panoramicità	€ 2 975,00	€ 3 187,50	€ 3 400,00	
dotazione tecnologica	€ 1 190,00	€ 1 275,00	€ 1 360,00	
classe energetica	€ 1 785,00	€ 1 912,50	€ 2 040,00	
epoca costruttiva	€ 1 785,00	€ 1 912,50	€ 2 040,00	

Tabella prezzi marginali.

TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 59 500,00	€ 63 750,00	€ 68 000,00	€ 86 434,17
data	-€ 595,00	-€ 637,50	-€ 680,00	0
superficie princip.	€ 16 150,00	€ 13 600,00	€ 13 600,00	89
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
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	1
piano	€ 595,00	€ 0,00	€ 1 360,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	€ 13 350,00	€ 13 350,00	€ 0,00	BUONO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	-€ 2 040,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 89 000,00	€ 90 062,50	€ 80 240,00	€ 86 434,17
valore minimo				€ 80 240,00
valore massimo				€ 90 062,50
Divergenza percentuale assoluta:	10,91%			
ATTENDIBILE:	VERO			

Tabella di valutazione.

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 89 000,00	€ 1 000,00
COMPARABLE 2	€ 90 062,50	€ 1 011,94
COMPARABLE 3	€ 80 240,00	€ 901,57
SUBJECT	€ 86 434,17	€ 971,17

Tabella riepilogativa.

Per quanto riportato in precedenza il sottoscritto esperto stimatore ha calcolato che il valore di mercato dell'immobile staggito, a seguito di arrotondamento, è pari a:

VALORE APPARTAMENTO = € 86.000,00

A tale importo bisogna sottrarre il costo per l'attestato di prestazione energetica (APE) pari a € 500,00, il costo per la verifica degli impianti pari a € 2.500,00 e il costo per l'accertamento di conformità € 3.000,00; per quanto riportato in precedenza il valore di mercato dell'immobile di cui trattasi è pari a € 86.000,00 - € 6.000,00 = **€ 80.000,00**.

Infine, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi, compresi eventuali abusi edilizi non rilevati, del bene venduto pari al 10%; per cui si ha che il valore di mercato ultimo è pari a:

VALORE APPARTAMENTO = € 80.000,00 - 10% = € 72.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

50

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CAP. 19 - QUESITO 19

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

Non vi è alcun contratto di locazione.



Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2022

CONCLUSIONI



All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del

Tribunale di Torre Annunziata

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

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

“LOTTO UNICO”

Composto da:

Piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Torre Annunziata (NA), via A. Costa n. 80.

L'abitazione in analisi si compone ingresso salotto, cucina, un bagno e una camera da letto.

Dati catastali appartamento.

Foglio 6, Particella 198, Subalterno 57, Categoria A/4, Classe 2, vani 2,5, piano T, Rendita € 98,77.

Destinazione	Piano	Porzione	mq	Altezza	Coefficiente	Superficie lorda mq
Appartamento	T	Ingresso soggiorno	23,93	5,25	100%	23,93
		Cucina	6,38	4,65	100%	6,38
		Camera da letto	24,14	5,15	100%	24,14
		Bagno	5,10	4,55	100%	5,10
		quota muratura	29,45		100%	29,45
Superficie		Totale	89,00		Commerciale	89,00

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

52

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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



Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di acquisto in data 30/0/2015 del Notaio Luigi MAURO.

PREZZO-BASE: € 72.000,00



CONGEDO ESPERTO

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

Con osservanza

Torre del Greco, lì 19/08/2023

IL C.T.U.

Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
Firmata digitalmente



Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A – Torre del Greco (NA)

53

Tel. 0818813000 – Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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



Nota conclusiva:

La Presente relazione si compone di n° 54 pagine complessive, intestazione compresa, oltre agli Allegati.



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. Michele di Martino.

ALL. 1 - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

ALL. 2 - CATASTALI

ALL. 3 - ISPEZIONI IPOTECARIE

ALL. 4 - TITOLI DI PROVENIENZA

ALL. 5 - CERTIFICATI ANAGRAFICI CREDITORI

ALL. 6 - ELABORATO FOTOGRAFICO

ALL. 7 - RILIEVO GRAFICO

ALL. 8 - NOTA REGIONE APE

ALL. 9 - CERTIFICATO USI CIVICI

ALL. 10 - COMPARABILI

ALL. 11 - RICEVUTE INVIO PERIZIA DI STIMA



Dott. Michele Pappalardo Ingegnere Forense
via Montedoro n. 25/A - Torre del Greco (NA)

Tel. 0818813000 - Mob. - PEC: michele.pappalardo.11919@ordingna.it

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

