

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.
DR.ssa EMANUELA MUSI

INTESA SANPAOLO S.P.A. (RAPPR.TA DA INTRUM ITALY
S.P.A.) / *****
N.R.G.E. 61/2024

DICEMBRE 2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei
dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)

C. T. U.
DR. ARCH. PAOLO CAMPA

1.Premessa

Ill.ma G.E. Dr.ssa Emanuela Musi del Tribunale di Torre
Annunziata Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

La S.V.Ill.ma nominava me sottoscritto dr.arch.Paolo Campa,
con studio in Torre del Greco, al corso Vitt.Emanuele 5 ed iscritto
all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di
Napoli e Provincia col n° 5285 di matricola, Consulente Tecnico
d'Ufficio per l'espropriazione immobiliare N. 61/2024 INTESA
SANPAOLO S.P.A. (RAPPR.TA DA INTRUM ITALY S.P.A.) / *****

2. Risposte ai quesiti

2.1. 1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della
documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.(estratto del catasto
e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato
effettuate nei venti anni anteriori alla 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 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) nonché le visure storiche catastali; **acquisisca**, ove non depositato, 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);*

2.1.1. Ho verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutato; i beni oggetto del pignoramento immobiliare sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata

(Na) e precisamente:

Catasto Fabbricati del Comune di TORRE ANNUNZIATA, Via

***** N. *****, piano *****, interno *****, scala

*****, in ditta ***** nato a ***** il *****, codice fiscale

***** , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

***** nata a ***** il ***** , codice fiscale ***** , Proprietà

per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** ; foglio ***** ,

particella ***** , sub ***** , zona censuaria ***** , categoria

***** , classe ***** , vani ***** , superficie catastale mq

***** (totale escluse aree scoperte mq *****) Rendita Catastale

Euro ***** .

Storia Catastale. COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.

32437/25038 in data 20 luglio 2002, a seguito di atto notarile pubblico

per Notaio Vanacore Diego Ciro di Torre Annunziata (NA) del 19 luglio

2002, numero di repertorio 30042, a favore di ***** nata a

***** il ***** , codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del

diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ***** , nato a

***** il ***** , codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del

diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ***** , contro

***** nato a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per la

quota di 1/6 del diritto di proprietà, ***** nata a ***** il ***** ,

codice fiscale ***** , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà,

***** nato a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per la

quota di 1/12 del diritto di proprietà, ***** nato a ***** il

***** , codice fiscale ***** , per la quota di 1/12 del diritto di

proprietà, ***** nata a ***** il ***** , codice fiscale

***** , per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, ***** nata a

***** il ***** , codice fiscale ***** , per la quota di 1/12 del

diritto di proprietà, ***** nata a ***** il ***** , codice fiscale

***** , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, ***** nato a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, *****nata a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

2.1.2. ho predisposto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.20269/16042 in data 22 aprile 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Torre Annunziata del 20 marzo 2024, numero di repertorio 1540, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro *****nato a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con ***** , nata a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con ***** , avente ad oggetto l'immobile di relazione.

RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, 33268/4761 in data 01 luglio 2002, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.5446 del 20 luglio 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Vanacore Diego Ciro di Torre Annunziata (NA) del

19 luglio 2002, numero di repertorio 30043 - Importo totale €112.000,00 - Importo Capitale €56.000,00, a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. sede Napoli (NA), codice fiscale 06385880635, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ***** nato a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, ***** nata a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

2.1.3. ho acquisito la mappa censuaria per la corretta identificazione del bene di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

2.1.4. ho acquisito l'atto di provenienza ultraventennale nonché la visura storica catastale;

2.1.5. ho acquisito l'atto di matrimonio degli esecutati.

Dall'Estratto per Riassunto dal Registro Degli Atti Di Matrimonio risulta che gli esecutati ***** nato il ***** a ***** e ***** nata il ***** a ***** il giorno ***** hanno contratto matrimonio in ***** . A margine dell'atto controscritto non risultano annotazioni ai sensi dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n. 151.

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

Segnalo alla S.V.Ill.ma con il precedente punto 2.1., le risultanze del controllo del **quesito n. 1** del mandato.

Gli immobili sono occupati dal nucleo familiare costituito da ***** nato il ***** a ***** , *****a nata il ***** a ***** , ***** nato il ***** a ***** , *****a nata il ***** a ***** .

All'accesso del 23 maggio 2024, alla presenza anche del Custode Giudiziario l'avv. Anna Rosanova e all'accesso del 16 luglio 2024 non sono stati frapposti ostacoli.

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

immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. _____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2,

1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____,

alla via _____, n. _____ (o alla località scala _____, piano _____, int. _____;

l'immobile è composto da (oppure è esteso per mq _____); confina

con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina _____ - a ovest,

confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o

NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta

o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già

scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____

_____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi

corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in

ordine a _____); giusta relazione peritale

dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi

concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui,

come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi

(oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____);

oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n . _____ presentata il _____ ; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. nella l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____ ; PREZZO-BASE: euro _____ .

All'Unità Immobiliare Urbana iscritta al N.C.E.U. di ***** al ***** , ***** , ***** , indirizzo via ***** , n. ***** , scala ***** , interno ***** , piano ***** , vi si accede dalla ***** e dopo aver superato l'accesso d'ingresso del vano scala. Superato l'accesso d'ingresso dell'unità immobiliare urbana, si accede al vano disimpegno, avente la superficie interna netta utile complessiva pari a mq5,42 e l'altezza interna netta utile complessiva pari a m3,02, con pavimentazione in gres porcellanato in buone condizioni di manutenzione, adeguatamente illuminato ed areato. Dal disimpegno, a sinistra, perveniamo alla cucina, avente la superficie interna netta utile complessiva pari a mq17,20 e l'altezza interna netta utile complessiva pari a m3,02, in cui sono presenti gli arredi e gli elettrodomestici per la

conservazione, la preparazione e il consumo degli alimenti, con pavimentazione in gres porcellanato in buone condizioni di manutenzione, adeguatamente illuminata ed areata grazie alla finestra ad ovest in discrete condizioni di manutenzione. Dalla cucina si perviene, superato un accesso in discrete condizioni di manutenzione al terrazzo, avente la superficie interna netta utile complessiva pari a mq4,95 e l'altezza interna netta utile complessiva pari a m3,02, con pavimentazione in gres antigelivo, in discrete condizioni di manutenzione, con affaccio ad ovest. Dal terrazzo procedendo verso nord e protetto da un accesso in discrete condizioni di manutenzione, si perviene al ripostiglio, avente la superficie interna netta utile complessiva pari a mq0,93 e l'altezza interna netta utile complessiva pari a m3,02. Dal disimpegno, superata la cucina e procedendo verso nord, a sinistra, superata una porta in legno in discrete condizioni di manutenzione, si perviene alla prima camera, avente la superficie interna netta utile complessiva pari a mq13,21 e l'altezza interna netta utile complessiva pari a m3,02, con pavimentazione in gres porcellanato in buone condizioni di manutenzione, adeguatamente illuminata ed areata grazie alla porta-finestra ad ovest, con affaccio sul terrazzo, in discrete condizioni di manutenzione. Dal disimpegno, procedendo verso nord, a destra, superata una porta d'accesso in legno, in discrete condizioni di manutenzione, si perviene alla seconda camera, avente la superficie interna netta utile complessiva pari a mq8,19 e l'altezza interna netta utile complessiva pari a m3,02, con pavimentazione in gres porcellanato in buone condizioni di

manutenzione, adeguatamente illuminata ed areata grazie alla finestra ad est, con affaccio su via *****, in discrete condizioni di manutenzione.

Dal disimpegno, procedendo verso nord, a destra, superata una porta d'accesso in legno, in discrete condizioni di manutenzione, si perviene al vano w.c., avente la superficie interna netta utile complessiva pari a mq5,91 e l'altezza interna netta utile complessiva pari a m3,02, con pavimentazione in gres porcellanato in buone condizioni di manutenzione, adeguatamente illuminato ed areato grazie alla finestra ad est, con affaccio su via Trento, in discrete condizioni di manutenzione. Sulle pareti del vano w.c. risulta essere stato posato un rivestimento in gres porcellanato in discrete condizioni di manutenzione. Nel vano w.c. sono presenti il vaso igienico, il bidet, la vasca da bagno, il lavabo, in discrete condizioni di manutenzione raggiunti dall'acqua corrente fredda e calda.

Dal disimpegno, procedendo verso nord, superata una porta d'accesso in legno, in discrete condizioni di manutenzione, si perviene alla terza camera, avente la superficie interna netta utile complessiva pari a mq13,68 e l'altezza interna netta utile complessiva pari a m3,02, con pavimentazione in gres porcellanato in buone condizioni di manutenzione, adeguatamente illuminata ed areata grazie alla finestra ad est, con affaccio su via Trento, in discrete condizioni di manutenzione.

Alla cantina si perviene discendendo il vano scala e procedendo verso destra ad est, all'inizio di un corridoio in non buone

condizioni di manutenzione. La cantina, avente la superficie interna netta utile complessiva pari a mq7,37 e l'altezza interna netta utile complessiva pari a m2,29, con pavimentazione, pareti e soffitto in non buone condizioni di manutenzione, è protetta da un accesso in non buone condizioni di manutenzione ed è illuminata ed areata grazie ad una finestra con affaccio ad est sulla via Trento.

La norma UNI EN 10750:2005, che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali, non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, " *Servizi erogati da agenti immobiliari – requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*", che però non entra nel merito dei metodi di stima. Pertanto il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Superficie commerciale complessiva del LOTTO 1:

(1) superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

mq83,20+

(2) superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare computata nella misura del 30 per cento, fino

a metri quadrati 25;

(mq4,95 x 0,30)+

(3) superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 25 per cento

qualora non comunicanti;

$(mq9,48 \times 0,25)=$

$(1)mq83,20+ (2)(mq4,95 \times 0,30)+ (3)(mq9,48 \times 0,25)= \mathbf{mq87,055=}$

mq87,06.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

si evince che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO-BASE: €92.144,3.

2.4 4) indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati

interventuti 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

fabbricato 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. al creditore procedente.

Storia Catastale. COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 32437/25038 in data 20 luglio 2002, a seguito di atto notarile pubblico

per Notaio Vanacore Diego Ciro di Torre Annunziata (NA) del 19 luglio 2002, numero di repertorio 30042, a favore di ***** nata a

provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si evince che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

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

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di

fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad

esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto

dell'adozione di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

e) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

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

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si evince che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

2.8 8) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del

caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

2.9 9) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.*

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.),

l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità

dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia

avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.;

vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

Previa attenta verifica della storia catastale della particella pignorata

nell'ambito della presente procedura, la stessa non è stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza del titolo di proprietà trascritto in suo favore.

2.10 10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il bene staggito ricade in:

Zona Omogenea - ZONA B – INTENSIVA ESISTENTE; ZONA P.I.R. – Protezione Integrale con Restauro Paesistico - Ambientale - DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DEI COMUNI VESUVIANI.

Inoltre tutto il territorio di Torre Annunziata è regolato dalla Legge Regionale n. 21 del 10-12-2003 – Regione Campania - Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana. (B.U.R. Campania n. 59 del 15-12-2003).

2.11 11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto*

effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica 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 altro 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 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere

abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).*

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare -previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Per gli immobili staggiti l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata rilasciava Certificazione che "Non risulta essere rilasciata alcuna Licenza Edilizia o atto equipollente, non risulta alcuna richiesta di condono edilizio, né richiesta di contributo ai sensi della ex L. 219/81, inoltre, dal 1 Gennaio 1987 ad oggi non risultano rilasciate Autorizzazioni edilizie né, dagli stessi, depositate D.I.A., S.C.I.A. o atti edilizi equipollenti".

2.12 12) 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).

Non vi è l'APE (Attestato di Prestazione 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.

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

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

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

L'immobile non è pignorato pro quota, non è divisibile in natura.

2.15 15) 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 locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Gli immobili sono occupati dal nucleo familiare costituito da ***** nato il ***** in ***** , ***** nata il ***** in *****), ***** nato il ***** in *****), ***** nata il ***** in ***** .

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

2.17 17) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sui beni pignorati non esistono vincoli di natura condominiale.

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

Sui beni pignorati non esistono domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari, di diritti demaniali, usi civici.

2.19 *19) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura*

esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,

lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Scelta del criterio di stima. Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, ritengo opportuno procedere alla stima sintetica per confronto con valori di immobili aventi le stesse caratteristiche disponibili sul mercato nella zona.

Avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, io sottoscritto ho individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale degli stessi, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

Si sono attentamente considerate le condizioni strutturali dei beni e delle loro pertinenze e dei relativi impianti fissi; si è tenuto conto, inoltre, del grado di vetustà dei beni immobili in questione, con particolare attenzione allo stato di manutenzione e conservazione, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare. Si è tenuto nel dovuto conto che il valore di un'area è fortemente influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e dai vantaggi posizionali che da essa discendono; in particolare per il bene da stimare in questo caso, risultano di fondamentale importanza le sue caratteristiche di accessibilità alle fonti di approvvigionamento, ai mercati di smistamento, alla mano d'opera ed in generale alle principali arterie di collegamento. Ed è pertanto, a questi dati a cui ho fatto soprattutto

riferimento nel redigere la stima. In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi fondamentali quali:

a) valore complementare; b) valore di surrogazione; c) valore di trasformazione; d) valore di costo; e) valore di mercato o metodo comparativo.

Questo ultimo metodo analitico si basa sul confronto tra l'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe presenti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile valore".

Il metodo analitico estimativo utilizzabile nello specifico della valutazione degli immobili di cui all'oggetto è quello desunto dalla comparazione di immobili con medesime caratteristiche tecniche e costruttive, sia per epoca di costruzione che per ubicazione, metodo che consente di determinare "il probabile valore" dei beni in questione.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, in questo caso la superficie, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Ho proceduto quindi alla stima dell'immobile con il metodo di confronto che si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in

riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute nell'arco di tempo come sopra individuato, nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati è il metro quadrato. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato il bene di cui trattasi.

Nella costruzione di queste serie ho escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario. Il bene oggetto di stima si valuterà, pertanto, in base ad una semplice proporzione: $\sum n V : \sum n P = V_x : P_x$; da cui: $V_x = \sum n V / \sum n P \cdot P_x$, dove: V_x = probabile valore del bene in esame secondo l'aspetto economico di mercato; P_x = grandezza del parametro relativo al bene da stimare; $\sum n V$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto; $\sum n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

Per una maggiore accuratezza di analisi, i dati elaborati così ottenuti li ho confrontati con quelli dell'Osservatorio Immobiliare, Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio: Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1, nella Provincia di NAPOLI, nel Comune di Torre Annunziata (Napoli), nella Fascia/zona: Semicentrale/area tra via Roma, via Settetermini, autostrada, via San Francesco di Paola, Codice di zona: C4; Microzona catastale n.: 0; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione:

Residenziale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio, **per la Tipologia** Abitazioni di tipo economico, in **Stato conservativo normale**, espone **che il valore di mercato può oscillare tra un minimo di €860,00/mq ed un valore massimo di €1.300,00/mq.**

Quale parametro di riferimento, poiché l'unità immobiliare urbana risulta in discrete condizioni di manutenzione, assumo il valore medio di **€1.080,00/mq.**

Il valore del bene in procedura proposto in vendita, per i diritti pari alla piena proprietà, ovvero l'attuale valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, è determinato come di seguito.

Superficie commerciale complessiva del LOTTO 1:
(1) superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
mq83,20+

(2) superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25;

(mq4,95 x 0,30)+

(3) superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 25 per cento qualora non comunicanti;

(mq9,48 x 0,25)=

(1)mq83,20+ (2)(mq4,95 x 0,30)+ (3)(mq9,48 x 0,25)=

mq87,055= mq87,06.

mq87,06 x €1.080,00/mq= €94.024,80

-(riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari allo 0,02)= **€94.024,80 x 0,02=**

€1.880,496=€1.880,50; €94.024,80 - €1.880,50=

Valore finale di stima: **€92.144,3.**

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

Gli immobili sono occupati dal nucleo familiare costituito da

***** nato il ***** a ***** , ***** nata il ***** a *****), ***** nato il ***** a ***** , ***** nata il ***** a ***** .

Torre Annunziata, 4 DICEMBRE 2024

(il C.T.U. dr. arch. Paolo CAMPA)