

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E n° 134 / 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecutore	Dott.ssa Anna Maria DIANA.
Promossa da	
Contro	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Torre del Greco, lì agosto 2023.

IL C.T.U.

Ing. Carmine Pinto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1	QUESITO N° 1: VERIFICA DOCUMENTALE	6
1.1	Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli Ventennali.....	6
1.2	Analisi Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli Ventennali	7
1.3	Acquisizione dei Titoli di provenienza, Mappe Censuarie, e Certificato di Destinazione Urbanistica	8
1.4	Identificazione Catastale - N.C.E.U	9
1.5	Stato Civile e Residenza Storica	9
1.6	Visura Camerale	9
2	QUESITO N° 2: SEGNALI ENTRO TRENTA GIORNI.....	10
3	QUESITO N° 3: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	10
3.1	Primo Accesso	10
3.2	Descrizione Del Fabbricato.....	10
3.3	Descrizione Dell'immobile Pignorato.	11
3.4	Superficie Commerciale SC.....	14
3.5	Stato di Conservazione dell'Immobile Staggito.	14
3.6	Ubicazione	15
3.7	Accesso, Confini e Dati Catastali	15
3.8	Eventuali Pertinenze ed Accessori.....	16
3.9	Eventuali Millesimi Di Parti Comuni	16
3.10	Contesto Urbanistico.....	16
3.11	Eventuali Dotazioni Condominiali. (posti auto comuni, giardino ecc.)	17
3.12	Prospetto sintetico dei Lotti	18
4	QUESITO N° 4: PROVENIENZA VENTENNALE.....	19
5	QUESITO N° 5: IDENTIFICAZIONE CATASTALE	19
6	QUESITO N° 6 CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E	

QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	20
6.1 Ipotesi Particolari.....	20
7 QUESITO N° 7: CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROPRIETÀ E LO STATO DEI LUOGHI.....	20
7.1 Corrispondenza tra Titolo di Proprietà e Planimetria Catastale.....	20
7.2 Corrispondenza tra Planimetria Catastale e Stato dei Luoghi	20
8 QUESITO N° 8 VERIFICARE CHE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE INCLUDE PORZIONI NON PIGNORATE	21
9 QUESITO N° 9 VERIFICARE SE L'IMMOBILE DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA CATASTALE	22
9.1 Verifica della storia catastale, di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso.	22
9.2 Diritto reale del pignoramento e titolarità degli esecutati.....	22
10 QUESITO N° 10: DESTINAZIONE URBANISTICA.....	22
11 QUESITO N° 11: VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA.....	22
11.1 Legittimità.....	22
11.2 Agibilità	23
11.3 Verifiche Per Istanze Di Sanatorie / Condoni.....	24
11.4 Verificare Che La Data Delle Ragioni Del Credito Sia Anteriore All'entrata In Vigore Della L. 326/03.	24
12 QUESITO N° 12: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	24
13 QUESITO N° 13: VERIFICA DEI LOTTI.....	24
14 QUESITO N° 14: PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	25
15 QUESITO N° 15: STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	25
16 QUESITO N° 16: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO	25
17 QUESITO N° 17: ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI,	

ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	25
18 QUESITO N° 18: DOMANDE O PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DI DIRITTI DEMANIALI – VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI.	25
19 QUESITO N° 19: DETERMINAZIONE DEL VALORE. – LOTTO UNICO	26
19.1 Considerazioni generali del mercato immobiliare	26
19.2 Identificazione catastale del Lotto UNICO	28
19.3 Determinazione del valore di mercato, con la prima metodologia: “Diretto Sintetico Comparativo”	28
19.4 Determinazione del valore di mercato unitario, con il secondo procedimento: VMU _{SCR} : “Stima per Capitalizzazione dei Redditi”	31
19.5 Individuazione del valore di mercato unitario finale	33
19.6 Adeguamenti e Correzioni Della Stima	33
19.7 Valore di mercato del LOTTO UNICO	33
20 QUESITO N° 20: CONTRATTI DI LOCAZIONE. - LOTTO UNICO.....	34
21 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO UNICO.....	35
21.1 Foto fabbricato zone esterne	35
21.2 Foto appartamento	39
22 ELENCO ALLEGATI	54

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n° 134 / 22



GIUDICE ESECUTORE:

Dott.ssa Anna Maria DIANA



PROMOSSA DA:

CONTRO:

PREMESSA

Il sottoscritto ingegner Carmine Pinto iscritto al n°14716 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Torre Annunziata al n° 1824, residente in Torre del Greco (NA) alla via Sant'Antonio 27 D; C.F: PNTCMN69L01L259D, veniva nominato Esperto Stimatore dal G.E Dottoressa **Anna Maria DIANA** relativamente all'esecuzione immobiliare **R.G.E n. 134 / 22**. Con il conferimento dell'incarico il **4 febbraio 23**, il sottoscritto C.T.U. prestava il giuramento di rito dichiarando di accettare l'incarico avente il seguente mandato come indicato nel: **VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO.**



RELAZIONE

1 QUESITO N° 1: VERIFICA DOCUMENTALE.

Esaminati gli atti ed i documenti di causa per i beni oggetto di pignoramento, di cui anche il certificato notarile ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., depositato dal creditore procedente e redatto dal Notaio Vincenzo CALDERINI alla data del 27 settembre 2022, si evince che sono stati esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 12 settembre 2022. Il Notaio certificante, ha riscontrato le iscrizioni / trascrizioni tutt'ora presenti e pendenti sui beni staggiti e la conformità tra le intestazioni catastali con i registri immobiliari, per tutto ciò si procede alle operazioni peritali ed alla relativa relazione tecnica secondo i quesiti riportati nel VERBALE DI GIURAMENTO.

1.1 Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli Ventennali.

L'immobile pignorato deriva dal Foglio n. 7 - Particella n. 419 - Subalterno n. 23 poi rettificato in Foglio n. 7 - Particella n. 1160 - Subalterno n. 27, per collegamento mappa e duplicazione di subalterno.

➤ Foglio n. 7 - Particella n. 419 - Subalterno n. 23; Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 26/07/2023;

a) TRASCRIZIONE del 07/07/1997 - Registro Particolare 17014 Registro Generale 21946 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio del 30/05/1997 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

➤ Foglio n. 7 - Particella n. 1160 - Subalterno n. 27; Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 26/07/2023;

b) TRASCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare Registro Generale 45431 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 5064/2022 del 12/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

1.2 Analisi Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli Ventennali.

Il riferimento del ventennio è dal 22/09/2022 Trascrizione del Pignoramento.

a) Sul nominativo della debitrice esecutata, la signora OMISSIS, il riferimento del ventennio è dal 22/09/2022 Trascrizione del Pignoramento fino all'Atto di compravendita a Favore del 16/07/1993. Nel periodo coperto, ben oltre il ventennio, si riscontrano quindici (15) formalità di cui dieci (10) pregiudizievoli. Per le dieci pregiudizievoli, tre (3) sono relative al bene pignorato di cui al foglio n. 7, p.lla

n. 1160, sub n. 27, precisamente la formalità n.4 (contratto di mutuo e ipoteca convenzionale - Iscrizione Contro Del 20/07/1993 - Registro Particolare XXX Registro Generale 24256); la n.5 (Atto di pignoramento - Trascrizione Contro Del 07/07/1997 - Registro Particolare XX Registro Generale 21946 riportata già per il Foglio n. 7 - Particella n. 419 - Subalterno n. 23); la n.17 (Atto di pignoramento - TRASCRIZIONE CONTRO Del 22/09/2022 - Registro Particolare XX Registro Generale 45431); Per le restanti formalità la n.6, n.7, n.8, n.9, n.10, n.14, n.16, sono relative ad altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura. Di seguito si riportano le formalità pregiudizievoli relative al ventennio oggetto di analisi.

ALLEGATO N°1	1) Visure Ipotecarie Per Immobile Foglio N. 7 - Particella N. 1160 - Subalterno N. 27.
	2) Visure Ipotecarie Per Immobile Foglio N. 7 - Particella N. 419 - Subalterno N. 23;
	3) Visure Ipotecaria Per Dati Anagrafici Dell'esecutata;
	4) Iscrizione Contro Del 20/07/1993 - Registro Particolare XXX Registro Generale 24256;
	5) Trascrizione Contro Del 07/07/1997 - Registro Particolare XX Registro Generale 21946;
	6) Trascrizione Contro Del 16/07/1993 - Registro Particolare XXX Registro Generale 31416;
	7) Trascrizione Contro Del 12/11/1997 - Registro Particolare XX Registro Generale 34380;
	8) Trascrizione Contro Del 15/05/1999 - Registro Particolare XX Registro Generale 30712;
	9) Trascrizione Contro Del 15/05/1999 - Registro Particolare XX Registro Generale 32288;
	10) Trascrizione Contro Del 15/05/1999 - Registro Particolare XX Registro Generale 76636;
	11) Trascrizione Contro Del 15/05/1999 - Registro Particolare XX Registro Generale 16798;
	12) Trascrizione Contro Del 15/05/1999 - Registro Particolare XX Registro Generale 16800;

1.3 Acquisizione dei Titoli di provenienza, Mappe Censuarie, e Certificato di Destinazione Urbanistica.

Sono stati acquisiti:

1.3.1 I titoli di provenienza, sia presso gli studi Notarili, che presso l'Archivio NOTARILE di NAPOLI anteriore al ventennio;

ALLEGATO N°2	13) Atto di COMPRAVENDITA del 16/07/1993 NOTAIO ROSSI GIUSTINO Repertorio n. 922;
	14) Trascrizione a Favore Del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____;
	15) Atto di DIVISIONE del NOTAIO DIEGO CIRO VANACORE del 21/05/1987;

1.3.2 Visure storiche per l'immobile e le schede catastali dell'unità immobiliare e l'estratto di mappa in argomento;

ALLEGATO N°3	16) Planimetria Catastale foglio n. 7 particella 1160 sub n. 27;
	17) Visura Storica foglio n. 7 particella 1160 sub n. 27;
	18) Mappe foglio n. 7 particella 389; (part. n. 1160 documento non disponibile)
	19) Elenco Fabbricato;

1.3.3 Certificato di Destinazione Urbanistica.

L'immobile staggito, ricade a norma del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di TORRE ANNUNZIATA, in **ZONA A** Riqualficazione Urbanistica del P.R.G.I. vigente con vincolo Archeologico di assoluta inedificabilità. Inoltre l'area ricade secondo **P.T.P. in zona R.U.A. Recupero Urbanistico Edilizio – Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale**. Il Comune di TORRE ANNUNZIATA rientra nei comuni della Zona ROSSA ad alto rischio vulcanico e pertanto l'intero territorio è sottoposto ai vincoli ed alle norme urbanistiche dettate dalla L.R. n°21 del 10/12/2003.

ALLEGATO N°4	20) Uff. Tecnico Comunale: Certificato di destinazione urbanistica del 23/03/2023 prot. n.84866;
--------------	--

1.4 Identificazione Catastale - N.C.E.U.

L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di TORRE ANNUNZIATA al Foglio n. 7 particella n. 1160 sub n. 27 in via GIOACCHINO MURAT n. 47 piano: 3 interno: 17:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
7	1160	27	A/4	4	5 vani	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte*: 68 m ²	193,67

1.5 Stato Civile e Residenza Storica.

L'esecutata la signora XXXXXXXXXXXX ed hanno contratto matrimonio l'8 settembre 1979, con regime di separazione patrimoniale della comunione dei beni con Atto del 6 settembre . Notaio Gerarda GALLUCCIO. L'esecutata è residente in via EDUARDO DE FILIPPO n. 29 Comune RECALE (CE).

ALLEGATO N°5	21) Certificato di matrimonio con annotazioni marginali per l'esecutata;
	22) Certificato di residenza storica esecutata;

1.6 Visura Camerale.

L'esecutata la signora XXXXXXXX, a seguito di ispezioni camerali risulta:

- Socia amministratrice liquidatrice della ditta XXXXXXXXXXXXA e c.
- s.n.c.;
- Amministratrice
- Proprietaria della XXXXXXXXXXXXXXXX;

ALLEGATO N°6	23) Visure Camerali;
---------------------	----------------------

2 QUESITO N° 2: SEGNALI ENTRO TRENTA GIORNI.

Il riscontro è stato riportato nella relazione del Custode Giudiziario nelle proprie relazioni agli ATTI. Per quanto richiesto si può riassumere che l'immobile è risultato occupato e non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

3 QUESITO N° 3: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

3.1 Primo Accesso

Il primo accesso, presso il compendio pignorato è stato effettuato il giorno 17 febbraio 2023 unitamente al Custode, avv. Stefania SCOTTO di CICCARIELLO. Il compendio pignorato è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione ed è parte integrante di un fabbricato di tre piani, sito in TORRE ANNUNZIATA alla via GIOACCHINO MURAT n. 47. Il compendio pignorato è ubicato al terzo ed ultimo piano, ovvero sulla terrazza di copertura, all'interno n. 17. Il compendio pignorato è risultato occupato al momento dell'accesso, pertanto sui luoghi di causa erano presenti oltre agli ausiliari, il signore XXXXXXXXXXXX che occupa l'immobile senza Titolo. Infine le operazioni peritali si sono concluse con il rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile pignorato, oltre il verbale di cui già agli atti.

3.2 Descrizione Del Fabbricato

L'immobile pignorato è parte integrante di un fabbricato, che in origine era un opificio risalente all'inizio del '900 (Pastificio RAIOLA 1920 - 1951). Il suddetto fabbricato ha una forma in pianta rettangolare ed è a spalla con altri fabbricati su tre lati, l'unico prospetto libero è quello principale a Sud fronte strada dove vi è l'ingresso che è sia pedonale che carrabile ed è posto sulla destra lungo via GIOACCHINO MURAT provenendo da via G. MAZZINI ed è frontale a via OPLONTI. La zona urbanistica è relativa alla zona centrale, nelle immediate vicinanze degli scavi di OPLONTIS ed in prossimità dell'autostrada Torre Annunziata Sud. Il fabbricato è costituito da tre piani con una struttura portante in muratura e con un ampio androne e cortile interno. Il fabbricato è costituito in totale da 4 livelli fuori terra: dal piano terra, al terzo piano. Tutti i livelli sono collegati mediante rampa di scale e non vi è un ascensore. In totale risultano 16 sub con destinazione per civile abitazione mediamente quattro per piano, Il primo livello è relativo al piano terra in cui vi è l'androne con cortile ed il vano scala. Il quarto livello, ovvero il terzo ed ultimo piano, sono ubicate

quattro (4) civili abitazioni, di cui una è oggetto di pignoramento della presente procedura. Il fabbricato si presenta in uno stato conservativo e manutentivo appena sufficiente, allo stesso modo l'androne con cortile ed il vano scala, le rifiniture presenti sono ordinarie, così come gli impianti tecnologici. In sintesi il fabbricato necessita di una manutenzione nel breve periodo.

3.3 Descrizione Dell'immobile Pignorato.

a) Appartamento sub n. 27.

L'immobile staggito è un appartamento per civile abitazione (categ. A/4), ed è ubicato al terzo ed ultimo piano (terrazzo di copertura) del fabbricato. L'accesso all'immobile staggito, è posto sulla sinistra con accesso dalla terrazza comune e vicino alla vanella ed è al centro di altre due unità immobiliari. L'immobile si sviluppa su un unico livello con una forma in pianta di tipo rettangolare ed ha una distribuzione dei vani principali solo su un lato rispetto al corridoio, gli ambienti sono una piccola cucina, un bagno e tre camere. L'immobile ha una esposizione prevalente Nord -Sud, con la cucina e le camere 1 e camera 2 a Nord mentre la camera 3 e bagno a Sud. La luminosità è adeguata nella maggior parte degli ambienti o comunque sufficiente all'utilizzo delle camere, il panorama in generale non presenta vedute significative ed è relativa al solo contesto circostante, in particolare per l'affaccio sul prospetto Sud e Nord ci sono rispettivamente vedute verso il monte Faito ed il Vesuvio. L'unità immobiliare si presenta in uno stato, in cui sia la conservazione che la manutenzione presentano tutti i segni del tempo di oltre un trentennio e dunque non può considerarsi in uno stato *normale* di conservazione e manutenzione. Allo scopo si evidenzia che nello stato di fatto gli infissi interni ed esterni sono danneggiati o non funzionanti, l'impianto elettrico ed idraulico presenta i segni del tempo ed in particolare per quello elettrico non è conforme, la pavimentazione è danneggiata in più punti ed è diffusa sulle pareti e soffitti perdita di tonalità del colore con intonaci lesionati o degradati e dove ripristinati non sono completi di tinteggiatura. La superficie totale utile netta coperta è di 59 mq, l'altezza interna delle camere è di circa m 3,20. La superfice scoperta è costituita da due balconi, di cui uno con affaccio sulla vanella e terrazza comune, ovvero prospetto Nord e con una superficie di mq 2 ed è relativo alla cucina e camera 2, il secondo balcone, ha l'affaccio su via GIOACCHINO MURAT, ovvero prospetto Sud ed ha una superficie di circa mq 2 relativo alla camera 3. L'appartamento è composto da un bagno, una piccola cucina e da tre camere, ed infine il corridoio e vanella (per la vanella così come risulta dall'Atto di Divisione Del Notaio Diego

Ciro VANACORE e dall'Atto di Compravendita del 16/07/1993 Notaio Giustino ROSSI del 21/05/1987 e non risulta costituzione di condominio). L'accesso all'immobile pignorato è unico e si ha attraverso l'ingresso che è posto sulla sinistra per chi sale al terzo piano sulla terrazza comune, vicino alla vanella e tra due altre unità immobiliare. Dall'ingresso, dell'immobile staggito, si accede in modo diretto alla camera 1 la cui superficie utile è di mq 11 con finestra avente affaccio sulla vanella prospetto Est. Dalla camera 1 si accede al corridoio, dove entrando sulla destra è ubicata la cucina e la camera 2, e frontalmente all'ingresso ed infondo al corridoio vi è la camera 3. La cucina ha una superficie utile di mq 4, mentre la camera 2 ha una superficie utile di mq 14 entrambi gli ambienti hanno una porta finestra di accesso al balcone con affaccio sulla vanella e terrazzo comune sul prospetto Nord. Dalla camera 2 si accede al bagno che ha un piccolo antibagno, la cui superficie totale utile è di circa mq 6 con un lucernaio non apribile. La camera 3 ha una superficie utile di mq 17 con una porta finestra di accesso al balcone con affaccio su via GIOACCHINO MURAT. Infine il corridoio ha una superficie utile di mq 6 con un piccolo ripostiglio a solaio. Di seguito si riporta la planimetria nello stato di fatto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

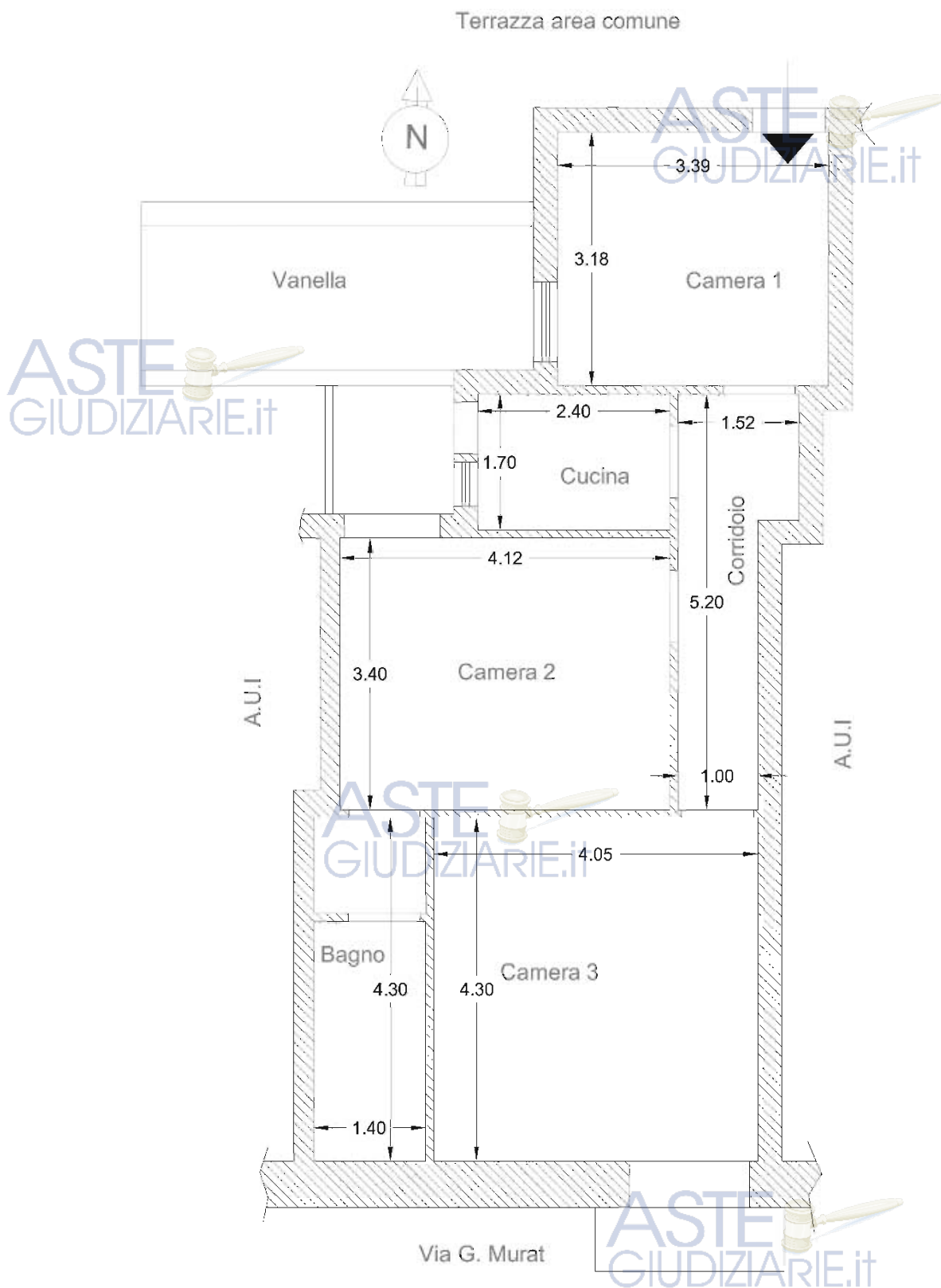


Figura N° 1- Planimetria Sub n. 27–Stato di Fatto

3.4 Superficie Commerciale SC.

Il computo delle superfici commerciali è definito con i seguenti criteri, riferimento DPR del 23/03/1998 N°138:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne (non portanti) e fino ad uno spessore massimo di 50 cm per le pareti portanti interne;
- c) 50% delle pareti portanti perimetrali in comunione;
- d) 30% (fino a 25 m²) e al 10% (oltre 25 m²), per le Superfici scoperte: terrazze a livello dell'app.to, balconi scoperti;
- e) 25% della superficie di pertinenze accessorie, non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Di seguito il riepilogo delle superfici utili coperte e superfici scoperte:

Descrizione	Superfici utile mq	Superfici scoperte mq	Superficie commerciale mq
Cucina	4	2	
Camera 2	14		
Camera 1	11		
Camera 3	17	2	
Bagno	6		
Corridoio	6		
Totale	59	4	
Totale superficie utile netta omogeneizzata	59	1	60
Superficie commerciale omogeneizzata DpR 138/98	70	1	72

Tabella 1

* Approssimazione al mq.

La superficie commerciale SC dell'immobile staggito è pari a 72 mq.

3.5 Stato di Conservazione dell'Immobile Staggito.

- a) Appartamento sub n. 27.

L'immobile pignorato, nello stato di fatto, presenta tutti i segni del tempo in cui per più di un trentennio è stata assente la manutenzione e conservazione del cespite. La pavimentazione è di tipo segato di marmo con brecciato a grana piccola, mentre nel bagno è di tipo gres porcellanato sia per la pavimentazione che per il rivestimento così anche per

la zona cottura della cucina, in generale si presenta con varie zone danneggiate. Le pareti sono tinteggiate e non mantengono le tonalità di colore e gli intonaci presentano lesioni o ripristini di intonaco non tinteggiato, inoltre un solaio presenta le conseguenze dovute alle infiltrazioni. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, ad esclusione della camera 3 che presenta l'infisso esterno in alluminio, anche la porta d'ingresso è in legno con vetrinetta esterna in alluminio ed in generale necessitano di manutenzione e ripristino, mentre in termini di design che di tecnologia non sono di recente fattura ed in particolare per quelli esterni non sono idonei in termini di efficienza energetica. Infine l'impianto elettrico risulta in opera con componenti e materiali di fine anni '80. In merito al funzionamento l'impianto era sottoposto ad un regime di depotenziamento della tensione da parte del gestore, pertanto si rende necessaria una verifica generale per la messa a norma, dell'impianto elettrico. L'impianto idraulico, era in opera e funzionante. Invece non è presente nessun impianto di riscaldamento o di climatizzazione. In generale pur nella qualità media dei materiali, vi è necessità di interventi di ripristino.

3.6 Ubicazione.

L'immobile pignorato è ubicato nel fabbricato sito in TORRE ANNUNZIATA in via GIOACCHINO MURAT n. 47, al piano 3° interno 17;

3.7 Accesso, Confini e Dati Catastali.

3.7.1 Accesso.

L'immobile pignorato è parte integrante di un fabbricato, che ha l'accesso in via GIOACCHINO MURAT n. 47. Mentre per quanto riguarda l'immobile pignorato è posto al terzo ed ultimo piano, ed il suo ingresso è ubicato sulla sinistra per chi accede alla terrazza comune vicino alla vanella ed al centro di altre due unità immobiliari.

3.7.2 Confini.

La consistenza immobiliare pignorata è costituita da un appartamento, meglio identificato al Foglio n. 7 particella n. 1160 sub n. 27 in via GIOACCHINO MURAT n. 47 piano: 3 interno n. 17, di cui si riportano i seguenti confini rispettivamente:

	Appartamento
Nord:	Terrazza comune;
Sud:	Muro perimetrale; via GIOACCHINO MURAT;
Est:	A.U.I;
Ovest	A.U.I.

3.7.3 Dati Catastali.

L'immobile staggito è identificato al N.C.E.U. nel Comune di TORRE ANNUNZIATA al Foglio n. 7 particella n. 1160 sub n. 27 in via GIOACCHINO MURAT n. 47 piano: 3 interno n. 17, come di seguito riportato:

Appartamento Sub N 27

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
7	1160	27	A/4	4	5 vani	Totale: 70 m² Totale escluse aree scoperte**: 68 m²	193,67

3.8 Eventuali Pertinenze ed Accessori.

L'immobile staggito oggetto di pignoramento è costituito solo da una unità principale (appartamento) e vanella.

3.9 Eventuali Millesimi Di Parti Comuni.

Dopo verifiche risultano quote millesimali di parti comune del fabbricato, con i proporzionali diritti di comunione.

3.10 Contesto Urbanistico.

L'immobile staggito, oggetto della presente relazione, è parte integrante di un fabbricato storico, costruito ad inizio del '900, le cui origini sono relative ad un opificio (Pastificio RAIOLA 1920 - 1951) che era parte di un distretto industriale tra la fine dell'Ottocento e metà del Novecento nel Comune di TORRE ANNUNZIATA (NA) in direzione della zona Ovest ed adiacente al sito archeologico Scavi di Oplontis. La zona urbanistica si trova a meno di un km dalla Stazione della Ferrovia dello Stato, Circumvesuviana e dall'autostrada di TORRE ANNUNZIATA Sud. Il fabbricato è posto lungo via GIOACCHINO MURAT n. 47, la zona urbanistica di riferimento è costituita da lotti di fabbricati di edilizia popolare, in prevalenza sono presenti fabbricati per lo più con destinazione d'uso per civili abitazioni.

Il contesto si presenta in termini di altezze, contenuti architettonici, periodo di fabbricazione,

ed alla tecnologia costruttiva utilizzata nella realizzazione dei fabbricati, con un profilo in generale abbastanza omogeneo. La zona presenta una buona densità residenziale, vi sono scuole pubbliche, servizi privati e supermercati nelle vicinanze, mentre per la mobilità pubblica nel raggio di poco meno di un km ci sono, la ferrovia dello Stato e l'ingresso per l'autostrada.



TORRE ANNUNZIATA – Fabbricato – Via GIOACCHINO MURAT n. 47.

3.11 Eventuali Dotazioni Condominiali. (posti auto comuni, giardino ecc.)

Il condominio è dotato di ampio cortile interno.

3.12 Prospetto sintetico dei Lotti.

Di seguito viene riportato il prospetto sintetico relativo al LOTTO UNICO:

LOTTO unico piena ed esclusiva proprietà ubicata nel Comune di TORRE ANNUNZIATA ed identificato al N.C.E.U. nel seguente Foglio n. 7 particella n. 1160 sub n. 27; cat. A/4; classe 4; consistenza 5 vani; totale superficie 70 m² escluse aree scoperte 68 m²; rendita € 193,67; in via GIOACCHINO MURAT n. 47 piano: 3 interno n. 17. Il suddetto sub n. 27 è un appartamento con destinazione d'uso di civile abitazione di tipo economico, che è parte integrante del fabbricato, sito in via GIOACCHINO MURAT n. 47, l'accesso all'immobile pignorato è posto al terzo ed ultimo piano ed il suo ingresso è ubicato a sinistra per chi accede alla terrazza comune. L'immobile confina, per due lati con altre unità immobiliare A.U.I. rispettivamente ad Est ed Ovest, a Nord con muro perimetrale e terrazzo comune, a Sud con muro perimetrale e via GIOACCHINO MURAT. L'immobile si sviluppa su un unico livello, con una forma in pianta rettangolare e con un'esposizione prevalente a Nord e Sud. L'appartamento è composto da una piccola cucina da un bagno e da tre camere e due piccoli balconi rispettivamente con esposizione a Sud e a Nord concludono gli ambienti il corridoio oltre vanella. La luminosità è adeguata nella maggior parte degli ambienti o comunque sufficiente all'utilizzo delle camere, il panorama è relativo ad entrambi i balconi verso il Vesuvio e verso il Monte Faito. Le finiture sono mediocri con materiali di qualità economica e necessitano di lavori di ripristino e manutenzione, lo stato di conservazione e manutenzione non è NORMALE. La superficie totale utile netta coperta come civile abitazione è di 59 mq e l'altezza interna è di circa m 3,20, mentre le superfici scoperte sono costituite da due piccoli balconi, rispettivamente con una superficie di mq 2 sul prospetto Nord, relativo alla cucina e camera 1 e l'altro con una superficie di mq 2 sul prospetto Sud, relativo alla camera 3 e con affaccio rispettivamente lato monte Faito e sulla strada via GIOACCHINO MURAT. Come accertato dalla perizia di stima in atti, lo stato dei luoghi sopra descritto corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato, è stato realizzato agli inizi del Novecento mentre il terzo piano ed in particolare l'immobile pignorato è stato realizzato in data successiva, senza Titoli, pertanto è abusivo e non sanabile. L'immobile pignorato è pervenuto all'odierna debitrice eseguita con Atto di Compravendita del 16/07/1993 Notaio ROSSI GIUSTINO Repertorio n. 9229. L'immobile è occupato senza Titoli. Il prezzo base è al netto di tutti gli adeguamenti, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; Valore di stima è di € 22.000,00: (-25% prezzo base d'asta € 16.500,00).

4 QUESITO N° 4: PROVENIENZA VENTENNALE.

L'esecutata XXXXXXXXXXXX, ha la proprietà piena ed esclusiva dell'immobile pignorato, individuato al Foglio n. 7 particella n. 1160 sub n. 27 nella quota di 1/1. Per il suddetto immobile la Trascrizione di Pignoramento a NAPOLI 2 è del 22/09/2022 - Registro Particolare XXX Registro Generale a favore di ~. Di seguito si riportano a ritroso, gli atti di provenienza dell'immobile pignorato, in testa all'odierna esecutata, anteriori al ventennio:

Con atto di **COMPRAVENDITA** del 16/07/1993 NOTAIO ROSSI GIUSTINO Repertorio n. 9229. ATTO tra vivi. Nella suddetta stipula di compravendita a favore dell'attuale esecutata, la stessa acquistava l'immobile pignorato contro il seguente:

Cognome	Nome	Data di Nascita	Luogo di Nascita	Quota
			TORRE ANNUNZIATA	1/1

Di seguito viene riportato ad ulteriore supporto, uno schema sintetico delle provenienze e per le relative quote a ritroso fino al 1987 (tabella n°2):

Prog.	A Favore	Quota	Contro	Quota	Notaio
1		1			Atto di COMPRAVENDITA del 16/07/1993 NOTAIO ROSSI GIUSTINO Repertorio n.
2		1			ATTO DI DIVISIONE DEL NOTAIO DIEGO CIRO VANACORE DEL 21/05/1987

Tabella 2 Schema delle provenienze

5 QUESITO N° 5: IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

L'immobile pignorato individuato nel **LOTTO Unico** è ubicato nel comune di TORRE ANNUNZIATA in via GIOACCHINO MURAT n. 47, meglio identificato al N.C.E.U al

Foglio n. 7 particella n. 1160 sub n. 27. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti con i dati identificativi delle risultanze catastali.

6 QUESITO N° 6 CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.

I dati specificati nell'Atto di Pignoramento sono relativi alla sua ubicazione, ed alla sua identificazione catastale, con le relative indicazioni del sub e piano dell'immobile. Vi è conformità sullo stato attuale del bene e quanto contenuto nell'atto di pignoramento.

6.1 Ipotesi Particolari.

Il primo ATTO antecedente i vent'anni la Trascrizione del Pignoramento del 22/09/2022, ha una natura di ATTO INTER VIVOS a carattere traslativo: ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/07/1993 NOTAIO ROSSI GIUSTINO Repertorio n. 9229;

7 QUESITO N° 7: CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROPRIETÀ E LO STATO DEI LUOGHI.

7.1 Corrispondenza tra Titolo di Proprietà e Planimetria Catastale.

I dati specificati nel Titolo di Proprietà in capo all'odierna esecutata (Atto di COMPRAVENDITA del 16/07/1993 NOTAIO ROSSI GIUSTINO), individuano, un appartamento al terzo piano di due vani, vanella ed accessori con la relativa ubicazione ed accesso, confini e dati catastali. La descrizione nel Titolo di Proprietà è conforme con le planimetrie catastali.

7.2 Corrispondenza tra Planimetria Catastale e Stato dei Luoghi

Lo stato dei luoghi non è conforme alla scheda catastale dell'immobile staggito. Si evidenziano difformità relativamente ad una diversa distribuzione interna e variazione su prospetto. Nella seguente figura n. 2 si confrontano la planimetria nello stato di fatto con quella catastale.

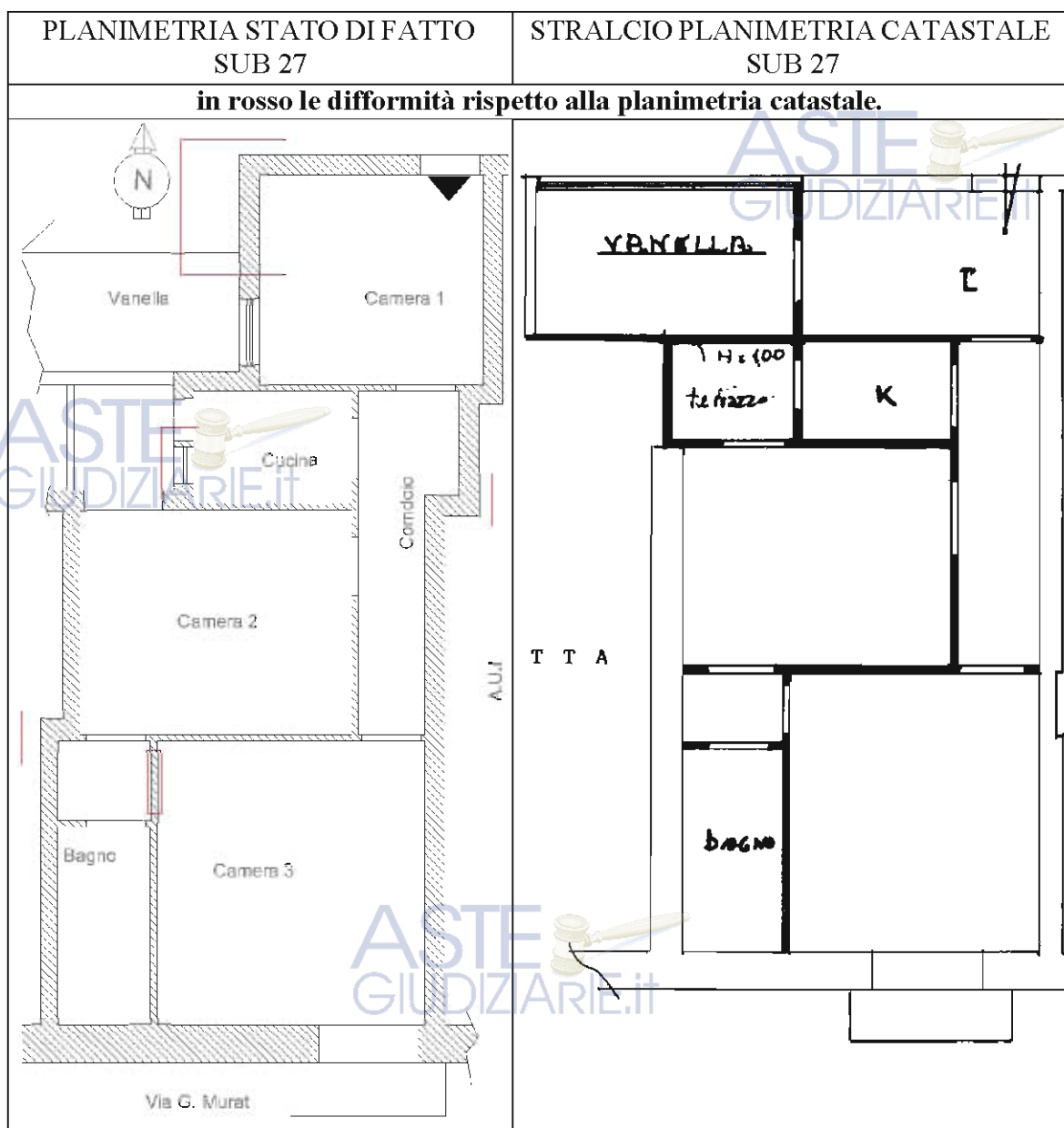


Figura N° 2 – Stato di fatto e Stralcio Planimetria SUB N.27.

8 QUESITO N° 8 VERIFICARE CHE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE INCLUDE PORZIONI NON PIGNORATE.

L'identificativo catastale, oggetto di esecuzione immobiliare, individuato nel LOTTO UNICO, non include porzioni non pignorate. Altresì vi sono altri immobili contigui all'immobile staggito, ma con un proprio identificativo catastale.

9 QUESITO N° 9 VERIFICARE SE L'IMMOBILE DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA CATASTALE.

L'immobile pignorato non deriva da nessuna consistenza originaria maggiore.

9.1 Verifica della storia catastale, di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso.

La storia catastale della particella pignorata deriva in origine dal Foglio n. 7 - Particella n. 419 - Subalterno n. 23 poi rettificato in Foglio n. 7 - Particella n. 1160 - Subalterno n. 27.

Nello specifico l'unità immobiliare è stato oggetto già di un precedente pignoramento sul primo identificativo: Foglio n. 7 Particella n. 419 Sub n. 23 con TRASCRIZIONE del
, - Registro Particolare Registro Generale e sempre contro
all'attuale esecutata.

9.2 Diritto reale del pignoramento e titolarità degli esecutati.

Nell'atto di pignoramento, viene indicato il diritto di proprietà piena, per un'unità immobiliare, individuata nel LOTTO UNICO ovvero nel sub n. 27, XXXX, nella quota di 1/1, ciò corrisponde alla titolarità dell'esecutata. Inoltre, non vi sono difformità formali dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

10 QUESITO N° 10: DESTINAZIONE URBANISTICA.

L'immobile staggito, ricade a norma del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di TORRE ANNUNZIATA, al Foglio 7 part. n. 389 ricade in **ZONA A** Riqualficazione Urbanistica del P.R.G.I. con vincolo Archeologico di Assoluta Inedificabilità. L'area ricade secondo **P.T.P. in Zona R.U.A. Recupero Urbanistico – Edilizio e Restauro Paesistico – Ambientale**. Il Comune di TORRE ANNUNZIATA rientra nei comuni della Zona ROSSA ad alto rischio vulcanico e pertanto l'intero territorio è sottoposto ai vincoli ed alle norme urbanistiche dettate dalla L.R. n°21 del 10/12/2003.

11 QUESITO N° 11: VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA.

11.1 Legittimità

L'immobile pignorato è parte integrante di un fabbricato per civile abitazioni, che in origine era un opificio risalente all'inizio del Novecento. Mentre l'immobile pignorato è stato

realizzato in un secondo momento temporale, in quanto presenta sia una diversa tipologia costruttiva rispetto al fabbricato originario ed anche per quanto si rileva dall'ATTO di Divisione del Notaio Diego Ciro VANACORE del 21/05/1987; in cui viene riportata la sopraelevazione del secondo piano, a carico dei dante causa nel 1958 in cui gli stessi costruirono il terzo piano con dodici (12) vani più accessori, infine l'acquisizione della planimetria catastale agli atti è del 19/03/1987 . Per cui individuato il periodo storico di costruzione sono state effettuate ricerche articolate, in merito all'individuazione di Titoli di concessione / licenza, istanze di condono sia presso il competente ufficio tecnico del Comune, che all'archivio Notarile e Genio Civile e sono risultate tutte con esito negativo, in generale per l'assenza di riferimenti oggettivi. Inoltre si rileva che il fabbricato è stato oggetto di un progetto di riattazione ed adeguamento sismico presentato all'ufficio competente del Comune il 3 novembre 1982 prot. n.ro 12341 e con pratica n.ro 70 in forza della Legge n.ro 219 14/05/1981. Il progetto è stato presentato a nome di XXXXXXXXXXXXX e a firma del tecnico incaricato l'ingegnere Antonio SAVINO. Nella documentazione agli atti del comune, risulta tra l'altro, che dalla relazione di integrazione per l'adeguamento al costo di intervento all'anno 1990 ed anche con i suggerimenti del competente ufficio tecnico, il suddetto Tecnico scorporava l'intero terzo piano perché *“trattasi di costruzione in assenza di concessione edilizia, per cui il contributo viene richiesto solo per sedici (16) unità anziché venti (20)”*. Pertanto le ricerche hanno individuato la sola titolarità originaria del fabbricato, ma nulla in merito al corpo di fabbrica realizzato al terzo piano, allo stesso modo per l'immobile pignorato. Inoltre non risultano titoli abilitativi a nome dell'esecutata o dei precedenti aventi diritto e relativamente all'immobile pignorato. Per cui l'immobile staggito non ha Titoli ed è abusivo e non sanabile.

11.2 Agibilità.

A seguito di verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di TORRE ANNUNZIATA non risulta disponibile agli ATTI, nessun certificato di abitabilità / agibilità.

11.3 Verifiche Per Istanze Di Sanatorie / Condoni.

Come da verifiche presso il competente Ufficio Tecnico del Comune, non risultano istanze in sanatoria, ed altresì non risultano pratiche di abusivismo edilizio a nome dell'esecutata o dei precedenti aventi diritto e relativamente all'immobile pignorato.

ALLEGATO N°7	24) Uff. Tecnico Comunale: Verifiche sulla concessione / licenza edilizia; Titoli abilitativi; Pratiche per abusivismo per gli aventi causa; Prot. n. N. 8486 del 23/03/2023;
	25) Risccontro Genio Civile Napoli Prot. n. N. 2023 0259 626 del 19/05/2023;
	26) Relazione integrazione dell'ingegnere Antonio SAVINO. Legge n.ro 219 14/05/1981

11.4 Verificare Che La Data Delle Ragioni Del Credito Sia Anteriore All'entrata In Vigore Della L. 326/03.

Dagli atti risulta che la data del credito più antico, sia per il creditore procedente che per gli intervenuti, è relativa al 2022 e dunque successiva all'entrata in vigore della predetta normativa;

12 QUESITO N° 12: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Dalle verifiche fatte non è disponibile la certificazione energetica.

13 QUESITO N° 13: VERIFICA DEI LOTTI.

Il compendio pignorato nella presente procedura è costituito da un appartamento, identificato al N.C.E.U al foglio n. 7 part. n. 1160 nel seguente sub n. 27. Pertanto stante alla natura ed alla tipologia dei beni pignorati si ravvisa la necessità, di procedere con un LOTTO UNICO composto:

a) Lotto UNICO - Appartamento- sub 27

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
7	1160	27	A/4	4	5 vani	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte**: 68 m ²	193,67

14 QUESITO N° 14: PIGNORAMENTO PRO QUOTA.

Alla data di trascrizione del pignoramento, la consistenza immobiliare pignorata era, ed è tuttora, in piena proprietà esclusiva dell'esecutata, XXXXXXXXXXXXXXXX 1/1.

15 QUESITO N° 15: STATO DI OCCUPAZIONE DELL' IMMOBILE.

L'immobile pignorato nella presente procedura, identificato al N.C.E.U al foglio n. 7 part. n. 1160 sub n. 27 è occupato senza Titolo e senza nessuna indennità da parte dell'occupante.

16 QUESITO N° 16: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO.

Al riguardo non vi è nulla da segnalare o comunque da far emergere.

17 QUESITO N° 17: ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

Non si rilevano sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, fatto salvi quelli di natura urbanistica dettati dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di TORRE ANNUNZIATA e come si può evincere dalla specifica documentazione compresa nell'allegato (Allegato n°4 - 20). Il fabbricato, di cui è parte integrante l'immobile pignorato, non ha un amministratore condominiale. Per la gestione ordinaria del fabbricato, vi è una gestione bonaria tra i condomini, ma non è stata indicata nessuna quota mensile per ogni unità abitativa.

18 QUESITO N° 18: DOMANDE O PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DI DIRITTI DEMANIALI – VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI.

Non è stato rilevato altresì a carico della consistenza immobiliare pignorata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Il diritto di proprietà del debitore non deriva da nessuna natura concessoria.

19 QUESITO N° 19: DETERMINAZIONE DEL VALORE. – LOTTO UNICO.

19.1 Considerazioni generali del mercato immobiliare.

Facendo riferimento ai dati ISTAT¹, nel I trimestre 2023 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed aumenta del 1,1% nei confronti dello stesso periodo del 2022 (era +2,7% nel quarto trimestre 2022). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 5,4% (in accelerazione rispetto al +4,5% del trimestre precedente) e in misura minore ai prezzi delle abitazioni esistenti la cui crescita decelera, passando da +2,3% del quarto trimestre 2022 a +0,4%. Questi andamenti si manifestano in un contesto di rallentamento dei volumi di compravendita (-8,3% la flessione tendenziale registrata nel primo trimestre 2023 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il -2,1% del trimestre precedente). Mentre con riferimento alla dinamica del mercato immobiliare in CAMPANIA², nel 2022 il volume di compravendite di abitazioni è risultato oltre alle 44.000 NTN, sono state compravendute poco più di duemila abitazioni in più rispetto allo stesso periodo del 2021. L'aumento dei volumi di compravendita risulta in misura del tutto simile in ogni area provinciale, con le province di Avellino, Benevento e Salerno che mostrano tassi di crescita superiori al dato medio regionale (+4,7%) (tabella n.3). Gli andamenti descritti si rinnovano anche limitatamente alle sole città capoluogo (+2,8% nel complesso regionale). Fa eccezione la città di Caserta che registra un decremento delle transizioni (-5,9%) rispetto all'anno 2021. Altresì si rileva un più o meno generale aumento di compravendite in tutte le macro aree, ad eccezione della macro area Nolana (-0,6%) e Vesuviana Costiera (-0,7%), (tabella n.4). I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2022 evidenziano, per quanto riguarda l'intero territorio regionale, un incremento delle quotazioni immobiliari medie, sia per i comuni capoluogo (+0,9%) che il resto delle province (+0,2%). Da segnalare il dato negativo di Benevento, sia per il capoluogo (-2,9%) che per il resto della provincia (-9,1%). Il valore medio per le abitazioni in provincia è pari a 1.106 €/ m², quello delle abitazioni nei capoluoghi 1.911 €/ m². (tabella n.5). In sintesi nella Provincia di Napoli si ha un profilo

¹ ISTAT PERIODO DI RIFERIMENTO: **I TRIMESTRE 2023** -DATA DI PUBBLICAZIONE:23 GIUGNO 2023

² Rifer. **OMI STATISTICA REGIONALE** mercato immobiliare residenziale CAMPANIA. Settore residenziale NAPOLI e Prov. data di pubblicazione: 6 Giugno 2023 periodo di riferimento: 2022

con un andamento in ripresa, nel periodo 2022 in termini di numero di transazioni NTN e allo stesso modo in termini di quotazione unitaria, stesso profilo per la zona Costiera Vesuviana per la quotazione unitaria, mentre si registra una flessione in termini di numero di transazioni NTN (tabella n. 6).

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
AVELLINO	2.991	7,4%	1,18%	0,08	6,7%
BENEVENTO	2.007	8,7%	1,20%	0,09	4,5%
CASERTA	7.639	2,8%	1,61%	0,03	17,2%
NAPOLI	22.571	4,1%	1,63%	0,06	50,9%
SALERNO	9.166	6,3%	1,49%	0,08	20,7%
CAMPANIA	44.374	4,7%	1,53%	0,06	100,0%

Tabella 3: NTN, IMI variazioni annua per l'intera provincia;

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ACERRA - POMIGLIANO	2.315	3,1%	1,76%	0,04	10,3%
FLEGREA	1.360	1,3%	1,21%	0,01	6,0%
GIUGLIANESE	2.178	8,5%	1,84%	0,13	9,6%
NAPOLI - NORD	1.956	10,4%	1,60%	0,15	8,7%
NOLANA	1.058	-0,6%	1,48%	-0,02	4,7%
PENISOLA SORRENTINA	945	25,2%	1,23%	0,24	4,2%
VESUVIANA COSTIERA	3.111	-0,7%	1,59%	-0,01	13,8%
VESUVIANA INTERNA	1.334	6,9%	1,14%	0,07	5,9%
NAPOLI CAPOLUOGO	8.314	2,6%	1,89%	0,05	36,8%
NAPOLI	22.571	4,1%	1,63%	0,06	100,0%

Tabella 4: NTN, IMI variazione annua per macro area provinciale;

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
AVELLINO	1.260	-1,0%	672	-1,2%
BENEVENTO	903	-2,9%	816	-9,1%
CASERTA	1.237	-3,5%	751	0,7%
NAPOLI	2.104	1,6%	1.460	1,3%
SALERNO	1.761	-0,6%	1.026	-0,2%
CAMPANIA	1.911	0,9%	1.106	0,2%

Tabella 5: Quotazione media e variazione annua per Capoluogo e Provincia;

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ACERRA - POMIGLIANO	1.221	2,3%
FLEGREA	1.922	0,2%
GIUGLIANESE	1.167	1,7%
NAPOLI - NORD	1.148	1,2%
NOLANA	1.039	1,9%
PENISOLA SORRENTINA	2.891	0,9%
VESUVIANA COSTIERA	1.560	2,2%
VESUVIANA INTERNA	1.058	0,6%
NAPOLI CAPOLUOGO	2.104	1,6%
NAPOLI	1.664	1,4%

Tabella 6: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

Con la suddetta analisi si fornisce una fotografia del mercato immobiliare di riferimento all'immobile staggito, di supporto alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data attuale. Per cui si considera il mercato immobiliare in oggetto come ordinario, pertanto per la determinazione del valore di mercato ci si avvale di due metodologie, la prima è la metodologia di stima "*diretto sintetico comparativo*", la seconda ha un approccio reddituale "*per capitalizzazione dei redditi*". Nel determinare il valore unitario applicabile all'immobile pignorato, attraverso le suddette metodologie, si sono svolte delle indagini che hanno evidenziato, un mercato in linea con i segnali di crescita, sia nelle compravendite e soprattutto nelle locazioni per il segmento di mercato corrispondente, e/o con caratteristiche simili a quelle in oggetto della stima, nel comune di ubicazione dell'immobile pignorato. Inoltre, si è ampliato il campione di riferimento per le analisi di mercato ai Comuni confinanti nell'area di riferimento del bene staggito. Di seguito viene identificato con i riferimenti catastali e successivamente determinato il valore di mercato del LOTTO UNICO.

19.2 Identificazione catastale del Lotto UNICO.

Il seguente immobile è riportato nel N.C.E.U del Comune di TORRE ANNUNZIATA al foglio 7 particella 1160 sub n. 27 alla via GIOACCHINO MURAT n. 47:

Appartamento sub n. 27

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
7	1160	27	A/4	4	5 vani	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte*: 68 m ²	193,67

19.3 Determinazione del valore di mercato, con la prima metodologia: "*Diretto Sintetico Comparativo*".

Nel determinare il valore unitario applicabile con la metodologia in parola, si sono svolte indagini articolate su due distinte ricerche:

- La prima incentrata su una puntuale disamina di immobili attraverso un'indagine conoscitiva del mercato locale in cui è sito il bene: **Indagini dirette;**
- La seconda dalla consultazione di pubblicazioni relative al settore immobiliare: **Fonti accreditate;**

Entrambe con un segmento di mercato con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle costituenti l'oggetto del bene da stimare.

a) Indagini dirette.

Analizzate le condizioni del mercato nelle compravendite per beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, nell'ambito del Comune di TORRE ANNUNZIATA, ed unitamente all'andamento delle compravendite, che attualmente manifesta segnali di rallentamento, si ha che il valore medio unitario **VMU_D** della suddetta metodologia è pari a:

Tipologia	VMU _D : Valore Unitario di Mercato (€/mq)	VUL _D : Valori Unitario di Locazione (€/mq x mese)
Abitazioni di tipo economiche	943,78	5,80

b) Fonti accreditate.

Attraverso la consultazione di pubblicazioni riguardanti il settore immobiliare di fonti accreditate e con riferimento alla zona: *Centrale / piazza Cesaro, via castello, corso Garibaldi, via Mazzini, corso vittorio Emanuele III, scavi Oplonti* del Comune di TORRE ANNUNZIATA viene determinato il valore di mercato unitario, attraverso:

a) Agenzia Delle Entrate OMI - 2° semestre 2022.

Di seguito si riportano i relativi valori di riferimento della sola zona B7:

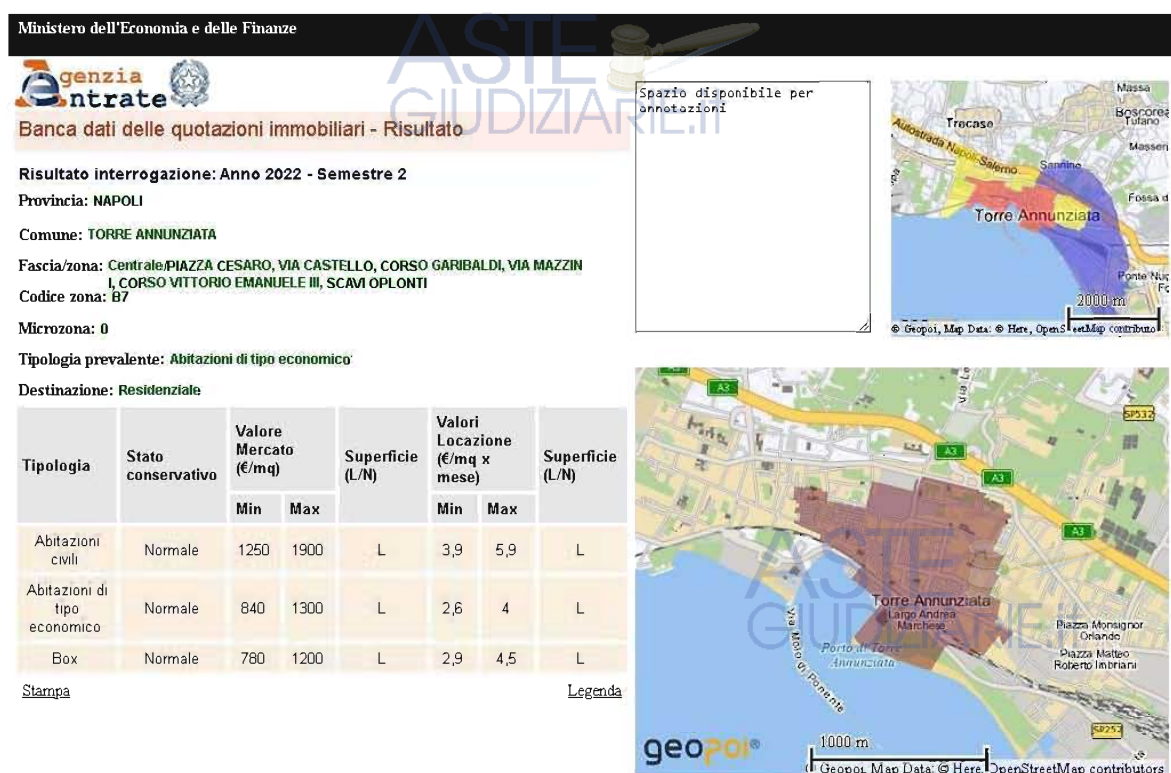


Tabella 7: Quotazione Agenzia Delle Entrate OMI 2° semestre 2022.

Inoltre si riportano i valori dichiarati sempre all'Agenzia Delle Entrate di compravendita nella stessa zona OMI B7 e nel periodo tra Dicembre 2022 e Aprile 2023.

ID	Periodo	Descrizione Residenziale Comune di TORRE ANNUNZIATA Zona OMI: B7	Superficie commerciale	Corrispettivo dichiarato	Valore unitario
1	dic-22	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 33.000 € Immobile: RES A04 61 m2 Quota trasferita 100%	61	€ 33.000,00	540,98 €
2	dic-22	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 45.000 € Immobile: RES A04 83 m2 Quota trasferita 100%	83	€ 45.000,00	542,17 €
3	dic-22	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 85.000 € Immobile: RES A02 67 m2 Quota trasferita 100%	67	€ 85.000,00	1.268,66 €
4	gen-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 70.000 € Immobile: RES A03 114 m2 Quota trasferita 100%	114	€ 700.000,00	6.140,35 €
5	gen-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 30.000 € Immobile: RES A04 77 m2 Quota trasferita 100%	77	€ 30.000,00	389,61 €
6	gen-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 181.818 € Immobile: RES A02 125 m2 Quota trasferita 100%	125	€ 181.818,00	1.454,54 €
7	gen-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 50.000 € Immobile: RES A04 85 m2 Quota trasferita 100%	85	€ 50.000,00	588,24 €
8	feb-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 110.000 € Immobile: RES A04 76 m2 Quota trasferita 100%	76	€ 110.000,00	1.447,37 €
9	mar-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 128.952 € Immobile: RES A02 171 m2 Quota trasferita 100%	171	€ 128.952,00	754,11 €
10	mar-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 50.000 € Immobile: RES A04 118 m2 Quota trasferita 100%	118	€ 50.000,00	423,73 €
11	mar-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 100.000 € Immobile: RES A02 144 m2 Quota trasferita 100%	144	€ 100.000,00	694,44 €
12	mar-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 30.000 € Immobile: RES A04 121 m2; Quota trasferita 100%	121	€ 30.000,00	247,93 €
13	mar-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 80.000 € Immobile: RES A02 135 m2 Quota trasferita 100%	135	€ 80.000,00	592,59 €
14	mar-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 30.000 € Immobile: RES A04 121 m2 Quota trasferita 100%	121	€ 30.000,00	247,93 €
15	mar-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 80.000 € Immobile: RES A02 135 m2 Quota trasferita 100%	135	€ 80.000,00	592,59 €
16	apr-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 54.283 € Immobile: RES A02 162 m2 Quota trasferita 100%	162	€ 54.283,00	335,08 €
17	apr-23	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 54.283 € Immobile: RES A02 162 m2 Quota trasferita 100%	162	€ 54.283,00	335,08 €
		Valore medio	115	108.372,71 €	976,20 €

Tabella 8: Valori dichiarati di compravendita all'Agenzia Delle Entrate.

In considerazione dello stato di conservazione del fabbricato e quello dell'immobile pignorato, di cui è parte integrante, rispettivamente mediocre e scadente, la collocazione del bene staggito, nella forbice dei valori di ausilio forniti dall'Agenzia dell'Entrate - OMI, è di "Abitazioni civili di tipo economico", mentre per il valore unitario VMU_{OMI} è individuato nel valore minimo, mentre per il valore unitario di locazione è individuato nella media del minimo e del massimo. Si riepiloga nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valore Unitario Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	840	L	3,3	N

In sintesi nelle due suddette indagini si sono individuati due valori unitari, con uno scarto del 11 % ed all'interno della forbice dei valori individuati dall'Agenzia dell'Entrate - OMI. Il valore che viene individuato con questa metodologia "Diretto Sintetico Comparativo" è rappresentato nel suo valore medio, ovvero in:

$$VMU_{DSC} = 891,89 \text{ €/mq}$$

19.4 Determinazione del valore di mercato unitario, con il secondo procedimento:

VMU_{SCR} : "Stima per Capitalizzazione dei Redditi".

Il procedimento di stima si basa sulla considerazione, che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Il metodo definito anche indiretto o analitico si prefigge di determinare il valore di mercato VM per capitalizzazione dei redditi secondo la sotto indicata formula:

$$VM = (R_L \div r)$$

R_L = reddito lordo annuo

r = saggio d'interesse (riconducibile al saggio di rischio dell'investimento immobiliare).

19.4.1 Calcolo del reddito annuo lordo R_L .

Per la determinazione del valore di locazione ci si avvale di un procedimento di stima "diretto sintetico comparativo", con indagini dirette, in cui è stato individuato un valore medio unitario di locazione pari a 4,55 (€/mq x mese). Per cui il canone mensile ordinario per l'immobile in questione risulta, quindi, pari ad euro 266,67 ne consegue che il reddito lordo annuo risulta $R_L = € 3.200,08$.

19.4.2 Stima del saggio di capitalizzazione, procedimento sintetico.

Il saggio di capitalizzazione medio " r_m ", viene assunto pari al 3,72% ed è stato ottenuto dalla media aritmetica di vari rapporti, tra i redditi lordi effettivi percepiti ed i corrispondenti prezzi di mercato, relativi ad unità immobiliari, aventi caratteristiche intrinseche similari:

Abitazione	MQ	Reddito Lordo annuo	Unitario locazione €/mq per mese	Valore Immobiliare
Immobile 1	150	€ 9.600,00	€ 5,33	€ 285.000,00
Immobile 2	110	€ 7.800,00	€ 5,91	€ 208.000,00
Immobile 3	141	€ 10.800,00	€ 6,38	€ 305.000,00
Immobile 4	65	€ 4.800,00	€ 6,15	€ 140.000,00
Immobile 5	145	€ 10.800,00	€ 6,21	€ 275.000,00
Immobile 6	70	€ 4.200,00	€ 5,00	€ 125.000,00
Immobile 7	110	€ 8.400,00	€ 6,36	€ 195.000,00
Immobile 8	130	€ 7.800,00	€ 5,00	€ 185.000,00

Tabella 9

Per calcolare il saggio effettivo si ritiene inoltre utile effettuare dei correttivi per tener conto di alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche che si discostano dagli immobili posti a confronto. Si apportano dunque le seguenti variazioni (positive e/o negative) in relazione ai vari aspetti ritenuti significativi per l'immobile:

Caratteristiche ordinariamente influenti sul prezzo	max Positiva (presenza, pregio, ecc)	max Negativa (assenza, degrado, ecc)	Effettiva %
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1	-1	- 0,2
Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,5	-0,5	- 0,2
Caratteristiche architettoniche. Finiture ed efficienza energetica.	0,3	-0,3	- 0,2
Funzionalità degli spazi. Flessibilità del lay-out.	0,5	-0,5	- 0,2
Dotazione ed efficienza degli impianti.	0,3	-0,3	- 0,2
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.	0,5	-0,5	- 0,2
Età dell'edificio.	0,3	-0,3	- 0,2
Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva.	0,3	-0,3	- 0,2
Totale			-1,6%

Tabella 10

Pertanto il saggio effettivo di capitalizzazione è: $r_{\text{eff}} = r_m - 1,6\% = 5,32\%$

19.4.3 Individuazione del valore di mercato unitario con il secondo procedimento.

Per cui raccogliendo i dati del reddito lordo R_L e del saggio effettivo r_{eff} rapportati alla superficie commerciale SC , si determina il valore di mercato unitario con il secondo procedimento relativo alla "Stima per Capitalizzazione dei Redditi" VM_{USCR} per cui si ha:

$$VMU_{SCR} = [R_L / r_{eff}] / SC = [€3.200,08 / 5,32\%] / 72 \text{ mq} = 841,46 \text{ euro/mq.}$$

19.5 Individuazione del valore di mercato unitario finale.

In conclusione, alle due suddette metodologie adottate, si è pervenuti ad un risultato, con uno scarto del 6%, pertanto si sono mediati i rispettivi valori unitari, da cui si ottiene il seguente valore medio unitario finale VMU_F :

$$VMU_F = (VMU_{SCR} + VMU_{DSC}) / 2 = € 866,67 \text{ €/mq};$$

$$VM_F = (VMU_F * SC) = € 61.978,37;$$

19.6 Adeguamenti e Correzioni Della Stima.

Una correzione sul valore di mercato VM_F è necessaria ed è relativa allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile pignorato, in quanto nella valutazione del valore immobiliare si è ipotizzato che fosse in uno stato di conservazione e manutenzione NORMALE, per cui bisogna considerare in detrazione il costo minimo per l'adeguamento verso la condizione NORMALE. Infine bisogna considerare il costo per il certificato APE. Di seguito si schematizzano i suddetti interventi e relativi costi:

COSTI PENDENTI	
Adeguamento dello stato di conservazione dell'immobile, si considera un costo minimo di adeguamento di 230 €/mq per la superficie utile.	€ 13.489,50
A.P.E.	€ 150,00
TOTALE COSTO	€ 13.639,50

Tabella 11

19.7 Valore di mercato del LOTTO UNICO.

Pertanto, per le suddette considerazioni e valutazioni si determina il valore di mercato VM dell'immobile pignorato, attraverso il valore medio finale VM_F al netto dei costi pendenti. Inoltre viene considerata la riduzione del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ai sensi dell'art 568 cpc, e viene effettuata una decurtazione del 10%, del prezzo di stima. Inoltre l'immobile pignorato non ha nessun Titolo urbanistico e dunque non è un bene commerciabile e nel caso di specie si applica una correzione del 50% sul valore di mercato. Per le suddette considerazioni si ha che:

$$VM = [(VM_F - \text{COSTI PENDENTI}) * 0.9_{\text{garanzia per vizi}}] * 0.5_{\text{assenza di Titoli}} = \text{€ } 21.752,49$$

Che arrotondato porta alla stima dell'immobile pignorato al seguente valore VM:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO È DI
€ 22.000,00

20 QUESITO N° 20: CONTRATTI DI LOCAZIONE. - LOTTO UNICO.

Nello stato di fatto, l'immobile è occupato senza titoli.

Stima Del Valore Di Locazione.

Il valore di locazione VL per quanto definito nella sezione relativa alla stima si ha che:

$$VL = S_{\text{utile}} * 4,55 \text{ €/mq} = 266,67$$

Anche nel caso della locazione per le sue condizioni ben al disotto della condizione di stato normale viene applicata una decurtazione del valore pari al 15%, che arrotondato porta alla stima dell'immobile pignorato al seguente:

VALORE DI LOCAZIONE DEL LOTTO UNICO
È DI € 230,00

21 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO UNICO

21.1 Foto fabbricato zone esterne.



Foto n° 1 Via GIOACCHINO MURAT;



Foto n° 2 Ingresso Fabbricato;



Foto n° 3 Ingresso Fabbricato Androne;



Foto n° 4 Vano e rampa scala;

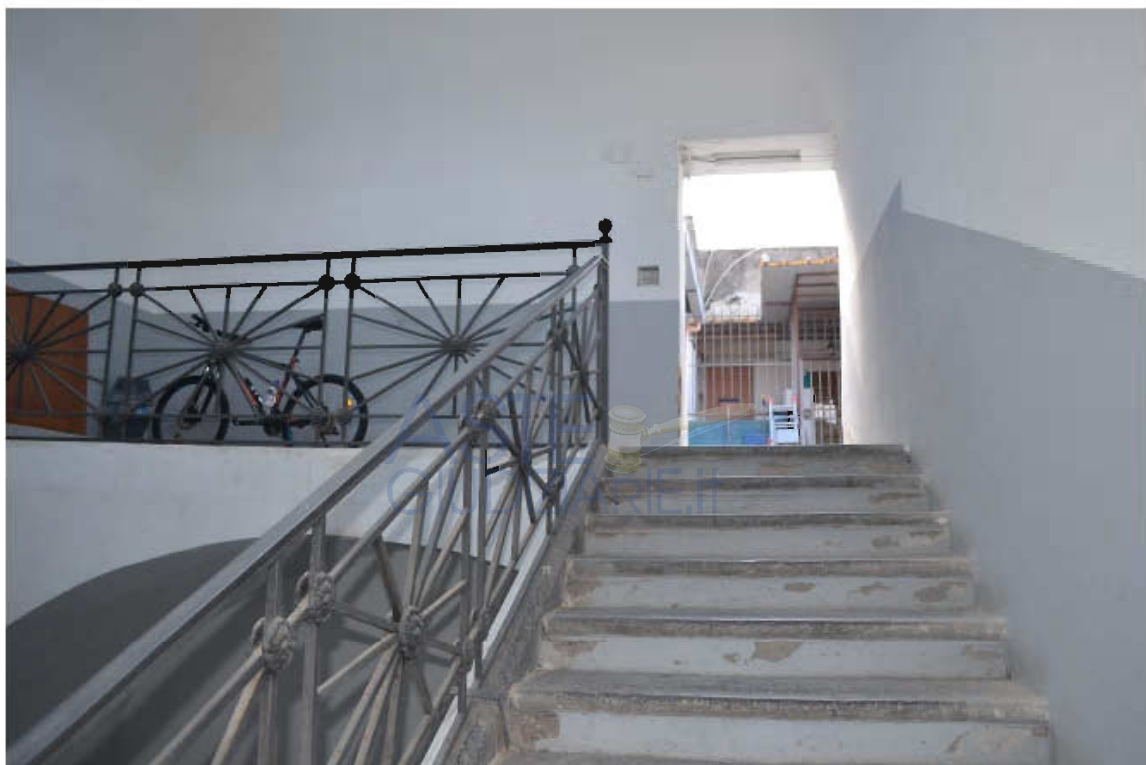


Foto n° 5 Accesso terzo piano terrazza;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n° 6 Terzo piano;



Foto n° 7 Terzo piano, terrazza area comune;



Foto n° 8 Terrazza area comune;



Foto n° 9 Terrazza area comune, vanella;



Foto n° 10 Vanella;

21.2 Foto appartamento

Coni fotografici

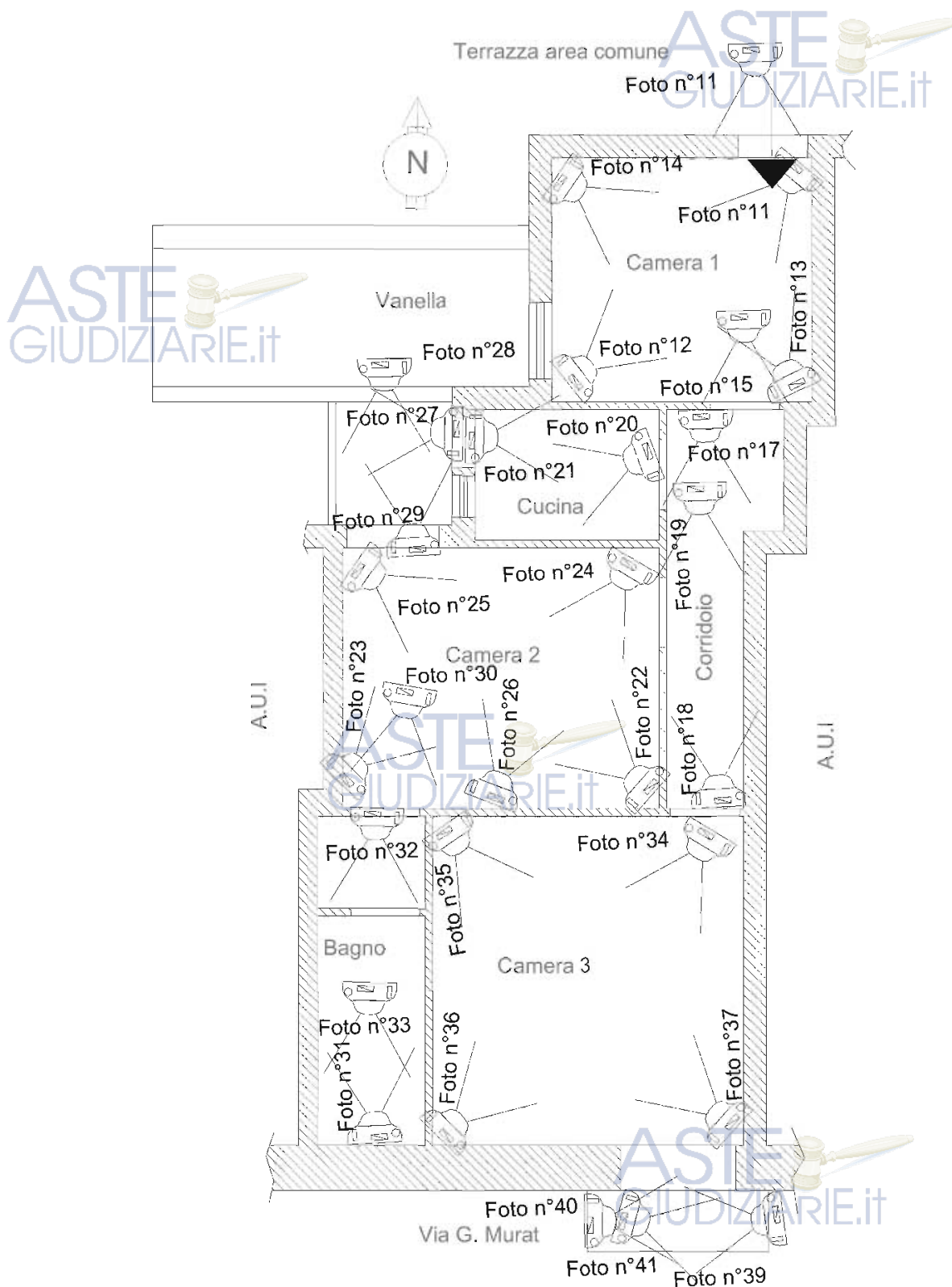




Foto n° 11 Terrazza area comune ingresso immobile pignorato;



Foto n° 12 Ingresso Camera 1;



Foto n° 13 Ingresso Camera 1;

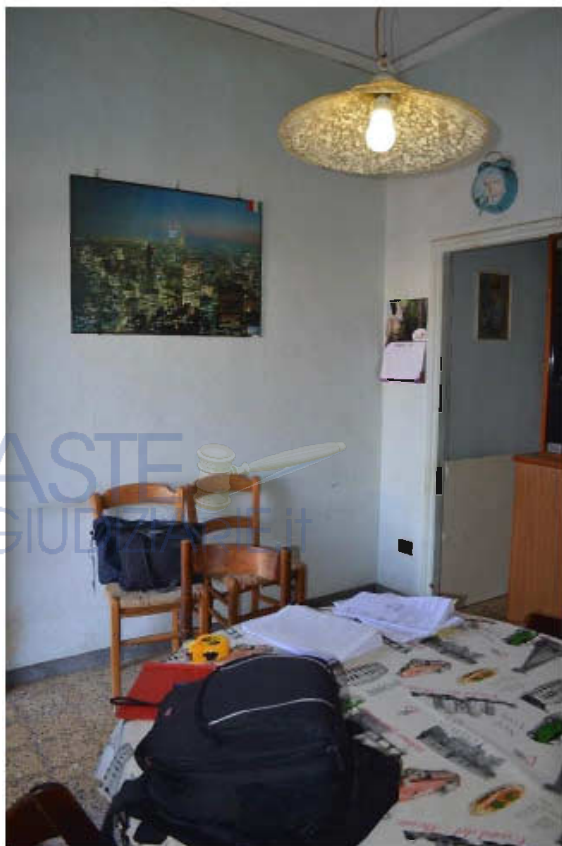


Foto n° 14 Camera 1;

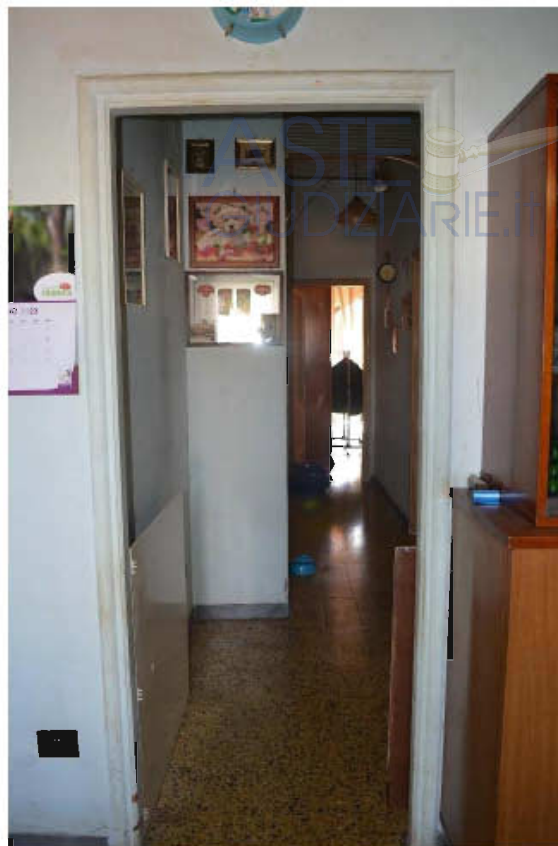


Foto n° 15 Camera 1 - accesso corridoio;



Foto n° 16 Camera 1;



Foto n° 17 Corridoio;



Foto n° 18 Corridoio;



Foto n° 19 Corridoio - mezzanino;

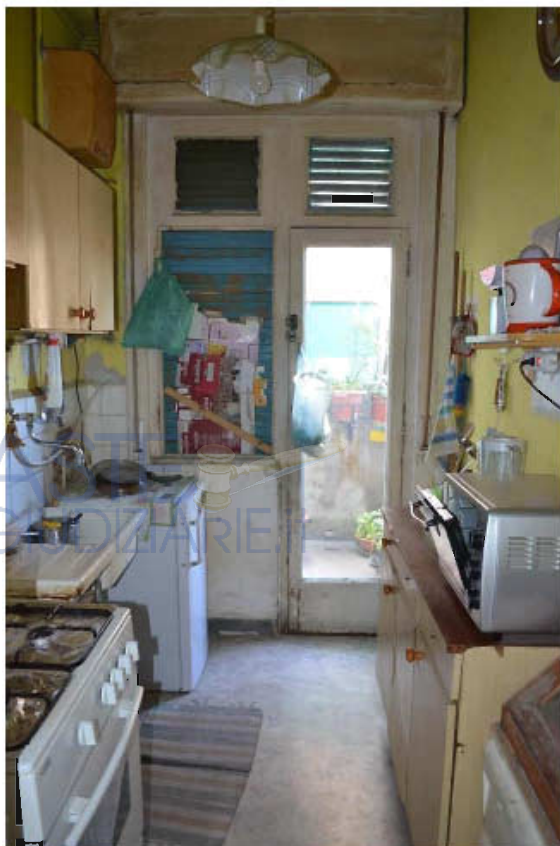


Foto n° 20 Cucina;



Foto n° 21 Cucina;



Foto n° 22 Camera n. 2;



Foto n° 23 Camera n. 2;



Foto n° 24 Camera n. 2;



Foto n° 25 Camera n. 2;



Foto n° 26 Camera n. 2 solaio;



Foto n° 27 Balcone Cucina Camera n. 2;



Foto n° 28 Balcone Cucina Camera n. 2;



Foto n° 29 Balcone Cucina Camera n. 2;



Foto n° 30 Ingresso bagno;





Foto n° 31 bagno;



Foto n° 32 bagno;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n° 33 bagno lucernaio;



Foto n° 34 Camera 3;



Foto n° 35 Camera n. 3;



Foto n° 36 Camera n. 3



Foto n° 37 Camera n. 3



Foto n° 38 Camera n. 3



Foto n° 39 Camera 3 balcone;

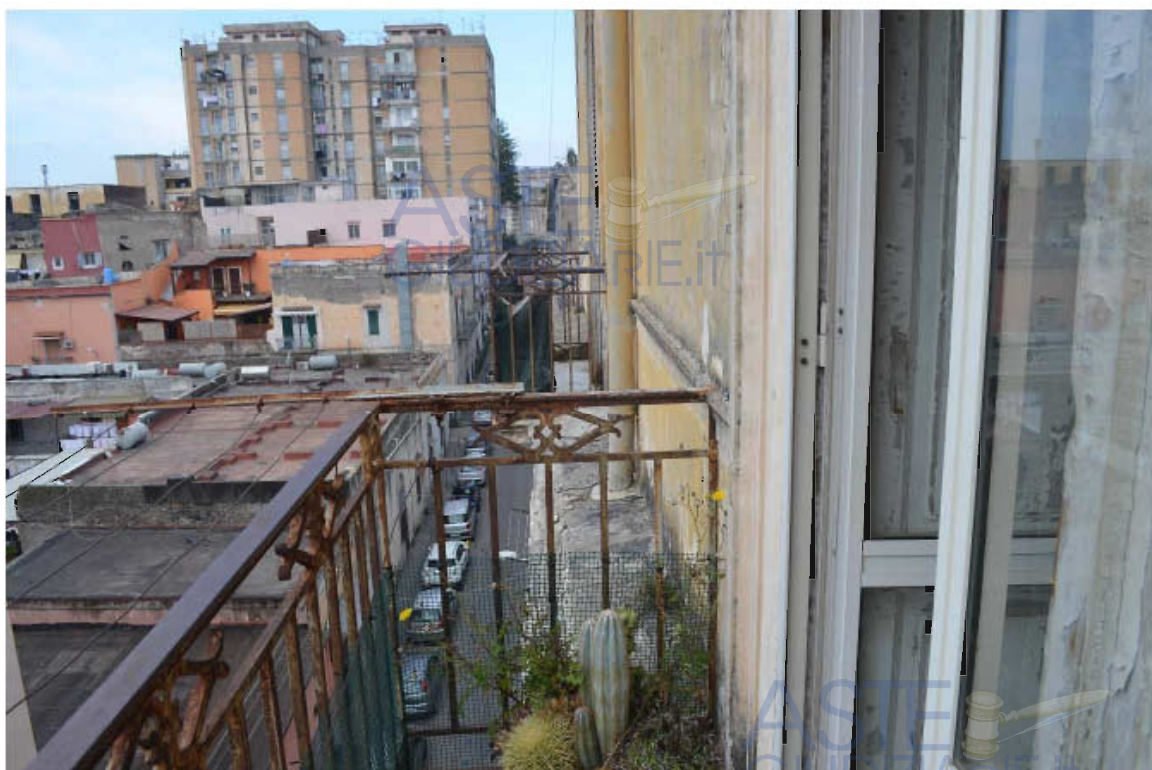


Foto n° 40 Camera 3 balcone;

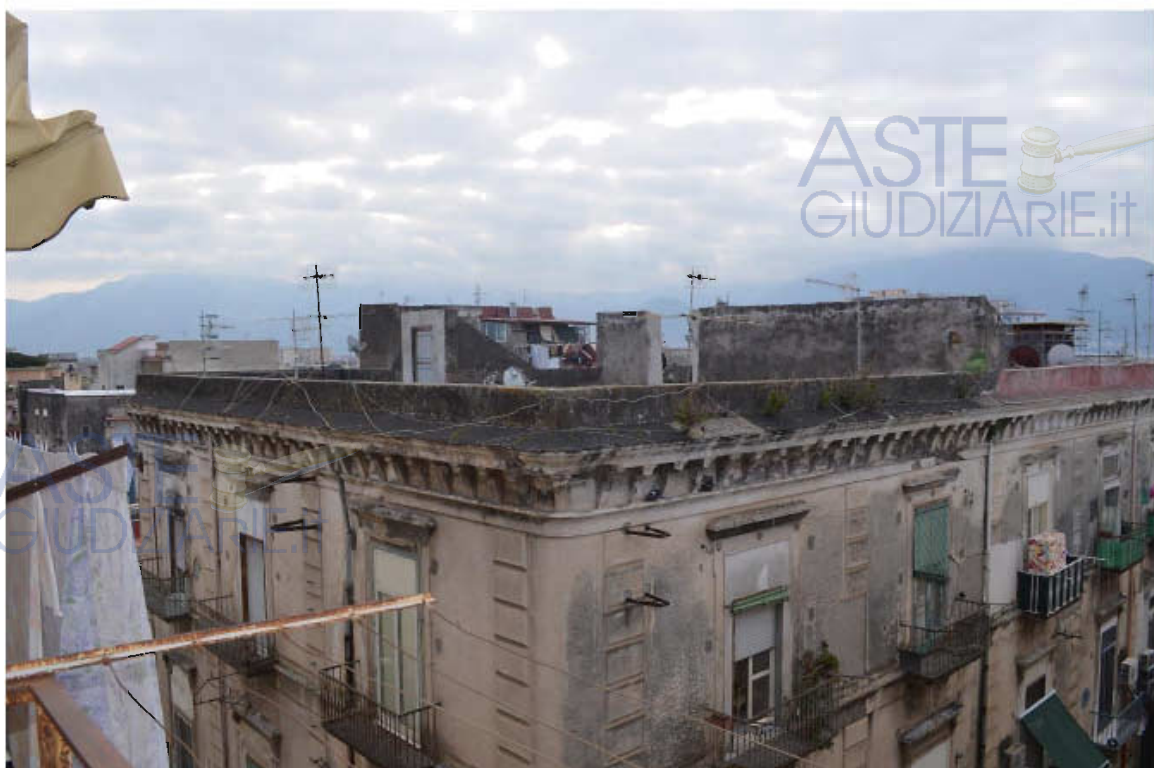


Foto n° 41 Camera 3 balcone affaccio;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

22 ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N°1	1) Visure Ipotecarie Per Immobile Foglio N. 7 - Particella N. 1160 - Subalterno N. 27.
	2) Visure Ipotecarie Per Immobile Foglio N. 7 - Particella N. 419 - Subalterno N. 23;
	3) Visure Ipotecaria Per Dati Anagrafici Dell'esecutata;
	4) Iscrizione Contro Del. - Registro Particolare Registro Generale 24256;
	5) Trascrizione Contro Del. - Registro Particolare Registro Generale 21946;
	6) Trascrizione Contro Del. - Registro Particolare Registro Generale 31416
	7) Trascrizione Contro Del. - Registro Particolare Registro Generale 34380;
	8) Trascrizione Contro De' - Registro Particolare Registro Generale 30712;
	9) Trascrizione Contro Del. - Registro Particolare Registro Generale 32288;
	10) Trascrizione Contro Dei - Registro Particolare Registro Generale 76636;
	11) Trascrizione Contro Del. - Registro Particolare Registro Generale 16798;
	12) Trascrizione Contro Del. - Registro Particolare Registro Generale 16800;
ALLEGATO N°2	13) Atto di COMPRAVENDITA del 16/07/1993 NOTAIO ROSSI GIUSTINO Repertorio n. 922;
	14) Trascrizione a Favore Dei - Registro Particolare Registro Generale 24255;
	15) Atto di DIVISIONE del NOTAIO DIEGO CIRO VANACORE del 21/05/1987;
ALLEGATO N°3	16) Planimetria Catastale foglio n. 7 particella 1160 sub n. 27;
	17) Visura Storica foglio n. 7 particella 1160 sub n. 27;
	18) Mappe foglio n. 7 particella 389; (part. n. 1160 documento non disponibile)
	19) Elenco Fabbriato;
ALLEGATO N°4	20) Uff. Tecnico Comunale: Certificato di destinazione urbanistica del 23/03/2023 prot. n.84866;
ALLEGATO N°5	21) Certificato di matrimonio con annotazioni marginali per l'esecutata;
	22) Certificato di residenza storica eseguita;
ALLEGATO N°6	23) Visure Camerali;
ALLEGATO N°7	24) Uff. Tecnico Comunale: Verifiche sulla concessione / licenza edilizia; Titoli abilitativi; Pratiche per abusivismo per gli aventi causa; Prot. n. N. 8486 del 23/03/2023;
	25) Riscontro Genio Civile Napoli Prot. n. N. 2023 0259 626 del 19/05/2023;
	26) Relazione integrazione dell'ingegnere Antonio SAVINO. Legge n.ro 219 14/05/1981