

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

GALLERIA VANVITELLI N°37 80129 NAPOLI TEL. 081.5565873 MOB.3384748258
E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
G.E. DR.SSA EMANUELA MUSI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1/2021
ESPERTO: ARCH. ILARIA MAURIELLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IFIS NPL 2021-1 SPV SRL
C/



CESPITE IN TORRE ANNUNZIATA (NA) Via Prota nn.47-49:

1. Immobile al piano terra - SUB 102
2. Immobile al piano primo – SUB 4

Napoli, 5 giugno 2024

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI.....	pag. 3
4. OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 4
5. RELAZIONE.....	pag. 5
1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale	
Formalità pregiudizievoli – Atto ultravventennale	pag. 5
2° QUESITO – Nota informativa su chi occupa l'immobile.....	pag. 7
3° QUESITO – Descrizione del bene pignorato	pag. 7
4° QUESITO – Passaggi di proprietà.....	pag. 16
5° QUESITO – Identificazione catastale beni	pag. 17
6° QUESITO – Conformità dati pignoramento - dati catastali..	pag. 18
7° QUESITO – Conformità titolo provenienza – dati catastali..	pag. 18
8° QUESITO – Frazionamenti catastali – porzioni aliene.....	pag. 20
9° QUESITO – Immobile derivante da maggiore consistenza..	pag. 21
10° QUESITO – Inquadramento urbanistico.....	pag. 21
11° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condoni Edilizio - Difficoltà	pag. 22
12° QUESITO – Possibilità di sanatoria	pag. 29
13° QUESITO – Vendibilità del bene in più lotti.....	pag. 29
14° QUESITO – Divisibilità del bene	pag. 30
15° QUESITO – Stato locativo.....	pag. 30
16° QUESITO – Assegnazione casa coniugale.....	pag. 30
17° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 30
18° QUESITO – Suolo demaniale - usi civici.....	pag. 31
19° QUESITO – Criteri di stima e Quotazioni	
parametriche – Stima dell'immobile.....	pag. 31
20° QUESITO – Inadeguatezza del canone.....	pag. 35
6. ALLEGATI	pag. 36

1. PREMESSA

Con ordinanza del 20.02.2024, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Emanuela Musi convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nell'esecuzione in epigrafe, in sostituzione dell'arch. Lucia Trapanese, per integrare la relazione dalla stessa depositata.

In data 21.02.2024, prestato il giuramento nelle modalità telematiche, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 11.06.2024**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica, accogliendo la richiesta della sottoscritta di redigere una perizia estimativa ex novo.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – NOMINA DEL G.E.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA TERRENI;
 - 4.2) VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE U.I. AL PT SUB 102;
 - 4.3) VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE U.I. AL P1 SUB 4;
 - 4.4) VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE U.I. AL PT SOPPRESSE SUBB 2-3;
 - 4.5) PLANIMETRIA CATASTALE PREGRESSA U.I. AL P1 SUB 4;
 - 4.6) VISURA STORICA CATASTO TERRENI;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PROT. 8384 DEL 14.10.1977;
 - 5.2) AUTORIZZAZIONE PROT. 7874 DEL 14.09.1978;
 - 5.3) ISTANZA DI CONDONO EX L.47/85 PROT. 4068 DEL 29.03.1986;
 - 5.4) REVOCA DI ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DEL 17.02.1989;
 - 5.5) ISTANZA DI CONDONO EX L.724/94 PROT.6945 DEL 31.03.1995;
 - 5.6) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PROT.14462 DEL 19.07.1995;
 - 5.7) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PROT.16485 DEL 07.09.1995;
 - 5.8) ORDINANZA DEMOLIZIONE N.56 DEL 26.10.1995;
 - 5.9) NOTA DEL COMUNE ESPRESSIONE ISTANZE CONDONO DEL 27.09.2013;
 - 5.10) NOTA DELLA PROCURA DEL 22.12.2015 (RE.S.A n°390/2013);
 - 5.11) ACCERTAMENTO INOTTEMPERANZA ORD. DEMOLIZIONE DEL 26.05.2016;
 - 5.12) ORDINANZA ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO COMUN. N.29 DEL 05.07.2016;
 - 5.13) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 17.04.2024;
 - 5.14) CERTIFICAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA DI ESISTENZA VINCOLI;
 - 5.15) CERTIFICAZIONE ATTESTANTE L'INESISTENZA DI USI CIVICI;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) CERTIFICAZIONE NOTARILE NOTAIO LANDOFLO DEL 28.01.2021;
 - 6.2) ATTO DI DONAZIONE NOTAIO GARGIULO REP. 148891 DEL 29.11.2013;
 - 6.3) ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DILEGRO REP. 111071 DEL 07.07.1995;

- 6.4) VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE E PER SOGGETTO;
- 6.5) CERTIFICAZIONE AGENZIA ENTRATE DI NAPOLI 2;
- 6.6) CERTIFICATI: STATO CIVILE, RESIDENZA STORICO;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (**cf. art. 2**), qui sinteticamente riportato:

- QUESITO n. 1: verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 2° comma c.p.c.;
- QUESITO n. 2: segnali entro trenta giorni se e da chi è occupato l'immobile;
- QUESITO n. 3: descriva l'immobile pignorato;
- QUESITO n. 4: indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;
- QUESITO n. 5: provveda alla identificazione catastale dell'immobile;
- QUESITO n. 6: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento;
- QUESITO n. 7: verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale;
- QUESITO n. 8: segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene;
- QUESITO n. 9: precisi, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- QUESITO n. 10: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- QUESITO n. 11: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; verifichi l'eventuale esistenza di istanze di condono;
- QUESITO n. 12: in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria;
- QUESITO n. 13: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- QUESITO n. 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;
- QUESITO n. 15: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione;
- QUESITO n. 16: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- QUESITO n. 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;
- QUESITO n. 18: rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).
- QUESITO n. 19: determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima;
- QUESITO n. 20: segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 06.03.2024

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Torre Annunziata (NA) alla via Prota nn.47-49, dove, alla presenza del sig. [REDACTED], nipote del sig. [REDACTED], viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura delle u.i. in questione.

4.2 SOPRALLUOGO DEL 11.04.2024

Proseguono le operazioni peritali presso il cespite sito in Torre Annunziata (NA) alla via Prota nn.47-49, dove, alla presenza del sig. [REDACTED], e dell'arch. Pietro Cobio, collaboratore della sottoscritta, vengono fatte verifiche al solaio di piano primo, affetto da copiose macchie da infiltrazioni dal sovrastante lastrico solare, per determinare l'eventuale esistenza di pericolo di crollo imminente.

4.3 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE NAPOLI - CATASTO

In data 21.02.2024, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale relativi ai beni oggetto di pignoramento, nonché visure e planimetrie dei soppressi SUBB 2- 3, la planimetria precedente del SUB 4 e visura storica Catasto Terreni.

4.4 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO REGISTRO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 04.03.2024, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome del debitore e dei comproprietari.

4.5 INDAGINI PRESSO COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA (NA): UFFICIO TECNICO

In data 11.04.2024, 16.04.2024 e 14.05.2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune, viene acquisita copia di documentazione edilizia e urbanistica relativa ai beni in esame; in data 26.04.2024 viene acquisito Certificato di Destinazione Urbanistico con stralcio delle NTA del PRG e del PTP.

4.6 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 15.03.2024, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici per Napoli e Provincia, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di vincoli paesaggistici insistenti sul bene in esame.

4.7 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 13.05.2024, viene acquisito certificato di inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito dai seguenti immobili siti in Torre Annunziata (NA), alla Via Prota nn. 47-49:

1. **LOCALE COMMERCIALE** al piano terra identificato con il SUB 102;
2. **LOCALE COMMERCIALE** al piano primo identificato con il SUB 4.

La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (...)

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dall'analisi della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da relazione notarile del notaio Maria Landolfo del 28.01.2021 (**cfr.all.6.1**), emerge che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di compravendita notaio Michele Diliegro rep.111071 del 07.07.1995, trascritto il 11.07.1995 ai nn.19738/14301, quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame.

Documentazione
ipocatastale

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano qui in appresso le formalità pregiudizievoli, come desunte dalla Certificazione notarile, e verificate con le visure ipotecarie sintetiche per immobile e per soggetto, fornite dal custode giudiziario ed acquisite presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 (**cfr. all. 6.4**):

Formalità
pregiudizievoli

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione in data 19.01.2021 ai nn.2367/1653 - Verbale di pignoramento immobili**, a favore di IFIS NPL SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sui beni in oggetto.

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 18.01.2019 ai nn. 2480/291**, a favore di IFIS NPL SPA, contro [REDACTED] [REDACTED], per euro 44.788,61 a garanzia di euro 43.502,61, derivante da decreto ingiuntivo, gravante sui beni oggetto di pignoramento.

Nota: sulle ispezioni ipotecarie è riportata questa ulteriore iscrizione:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria in data 11.07.1995 ai nn. 19739/2905** derivante da concessione a garanzia di mutuo. Annotazione n.533 del 07.02.2000: atto di modifica di patti contrattuali di mutuo.

TITOLI DI PROVENIENZA

Con **atto di donazione notaio Massimo Gargiulo rep.148891 del 29.11.2013**, trascritto il 03.12.2013 ai nn. 52225/35693 (**cfr.all.6.2**), fornito in copia dal custode giudiziario, è pervenuta al sig. [REDACTED] la quota di 16/36 di piena proprietà degli immobili in esame, da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Titolo di
proprietà

Con **denuncia di successione n.494 vol.9990 del 29.04.2011**, trascritta il 19.05.2011 nn. 21515/15198, e **accettazione di eredità** con beneficio di inventario, trascritta il 01.07.2010 ai nn. 31028/21311 (**cfr.all.6.1**), il de cuius lascia al coniuge [REDACTED] e ai figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la sua quota di 1/4 di piena proprietà sui cespiti.

Con **atto di compravendita notaio Michele Diliegro rep.111071 del 07.07.1995**, trascritto il 11.07.1995 ai nn.19738/14301, fornito in copia dal custode giudiziario (**cfr.all.6.3**), [REDACTED] e [REDACTED] acquistano da [REDACTED] e da [REDACTED] la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno degli immobili in oggetto.

Atto
ultraventennale

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Catasto Terreni, risulta che il lotto di terreno su cui insiste la porzione di fabbricato in cui è ricompreso il bene in questione riporta le p.lle **64, 66 e 67** del Foglio **1**.

Mappa
catastale



Stralcio mappa catastale

ANAGRAFE

Come da certificati reperiti dalla sottoscritta e/o forniti dal custode giudiziario (**cfr.all.6.6**), risulta che:

- [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] dal

02.07.2009 con matrimonio celebrato a Trecase (NA); annotazioni: gli sposi sceglievano il regime della separazione dei beni. In data 23.06.2005 il Tribunale di Nocera Inferiore ha omologato il ricorso per la separazione consensuale.

- [REDACTED] [REDACTED] è residente a Torre Del Greco a Via Viuli n°22/E.

2° QUESITO

Segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile (...).

STATO LOCATIVO

Presso l'Ufficio Atti privati – Napoli 2, è stata reperita **Certificazione** del 04.03.2024 (**cf. all.6.5**), da cui emerge l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome del debitore e dei comproprietari.

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che gli immobili sono disabitati da parecchi anni. Pertanto, ai fini della valutazione, il cespite verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Cespite
LIBERO

3° QUESITO

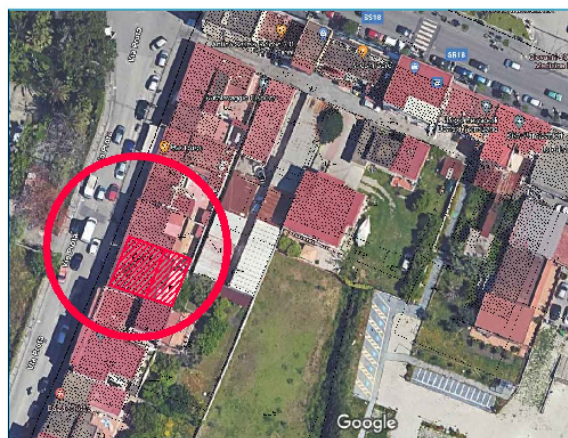
Descrizione dell'immobile pignorato (...).

Qui di seguito verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti l'u.i. concorrenti alla formulazione della stima.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL CESPITE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito dai seguenti immobili siti in Torre Annunziata (NA), alla Via Prota nn. 47-49:

1. **LOCALE COMMERCIALE** al piano terra identificato con il SUB 102;
2. **LOCALE COMMERCIALE** al piano primo identificato con il SUB 4.



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

L'intero cespite insiste su di un lotto con accesso dai civ. 47-49 di Via Prota, mediante porte d'ingresso in alluminio e vetro, protette da serrande metalliche ad apertura manuale (**cf. all.9 foto 1**). Superate le suddette porte d'ingresso si accede all'immobile SUB 102 posto al piano terra; da qui mediante scala interna si raggiunge l'immobile SUB 4 posto al piano primo. L'intero cespite era adibito a *Bar – Ristorante – Pizzeria*, denominato "*Il Quadrifoglio*"; si precisa che allo stato attuale le due u.i. in esame si configurano come un tutt'uno collegato da scala interna, senza un androne che disimpegni il vano scala e gli accessi ai due beni (**cf. all.9 foto 6**).

L'edificio non risulta dotato di impianto **ascensore**.

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite è posto in adiacenza ai fabbricati limitrofi; presenta impronta regolare pressoché rettangolare e si sviluppa su n°2 livelli fuori terra (piano terra e piano primo) con copertura piana.

La struttura portante è in c.a. con tamponature del tipo tradizionale; le facciate sono trattate ad intonaco tinteggiato; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali; gli infissi di finestra sono in alluminio con avvolgibili in pvc (**cf. all.9 foto 1-2**).

Esterno



Veduta del fabbricato da via Prota

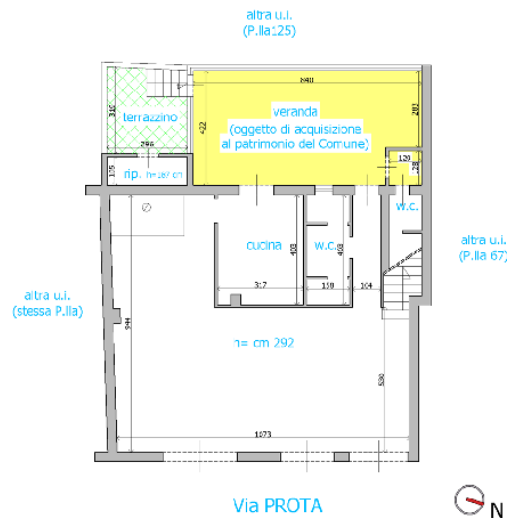
Il cespite pignorato è composto dai seguenti **immobili**:

1) LOCALE COMMERCIALE AL PT -SUB 102:

L'u.i. ubicata al PT SUB 102 presenta superficie netta complessiva pari a mq 98, ed è così composta (**cf. all.9 foto 3-12**):

- ingresso/sala con zona forno, cucina, n°2 locali bagno con antibagno;
- veranda sul prospetto ovest;
- piccolo terrazzino e ripostiglio esterno.

Descrizione
delle u.i.



Planimetria dell'u.i. pignorata al P.T. - SUB 102

Finiture ed impianti dell'u.i. SUB 102: pavimenti in gres; pavimento e rivestimenti bagni e cucina in ceramica; infissi esterni in alluminio; pareti tinteggiate ma con presenza di spellicolamenti ed esfoliazioni a soffitto; porte d'ingresso in alluminio e vetro protetti da serrande metalliche ad apertura manuale; impianto elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento assente; presenza di veranda posta sul retro (lato ovest) che è oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune; altezza utile interna misurata h= cm 292.

Caratteristiche di finitura



Immobile pignorato al PT - SUB 102: Ingresso - Sala interna

L'immobile risulta disabitato da alcuni anni, come dichiarato a verbale (cfr.all.3).

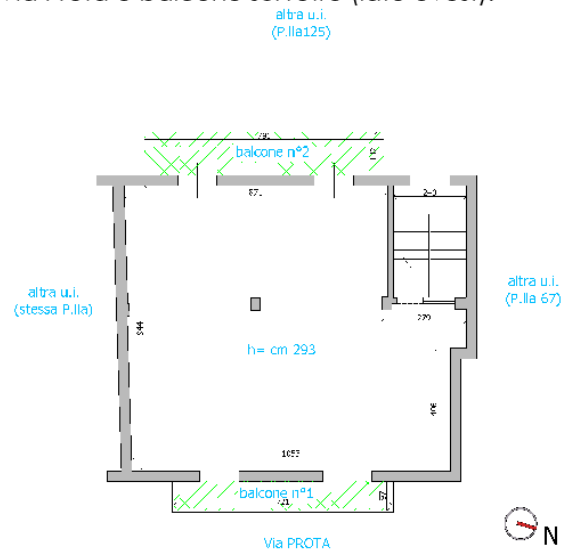
Stato manutentivo riscontrato: **MEDIOCRE.**

2) LOCALE COMMERCIALE AL P1° -SUB 4:

L'u.i. ubicata al P1° SUB 4 presenta superficie netta complessiva pari a mq 93, ed è così composta (cfr.all.9 foto 13-20):

- ampio ambiente con doppio affaccio;
- balcone su Via Protà e balcone sul retro (lato ovest).

Descrizione
delle u.i.



Planimetrica dell'u.i. pignorata al P.1° - SUB 4

Finiture ed impianti dell'u.i. SUB 4: pavimenti in ceramica; infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc; pareti tinteggiate; impianto elettrico sotto traccia; presenza di luci d'emergenza; impianto di riscaldamento assente; altezza utile interna misurata h= cm 293; presenza di botola sul balcone lato ovest che conduce al sovrastante lastrico solare.

Caratteristiche
di finitura



Immobile pignorato al P1° - SUB 4: ambiente unico

L'immobile risulta disabitato da alcuni anni, come dichiarato a verbale (cfr.all.3).

Stato manutentivo riscontrato: **MEDIOCRE**.

Si precisa che sul soffitto dell'immobile SUB 4 al P.1° è stata constatata la presenza di copiose macchie da infiltrazioni provenienti dal soprastante lastrico solare di copertura. Sarà necessario procedere alla spicconatura degli intonaci del soffitto e rifacimento degli stessi intonaci e delle tinteggiature. Allo stato attuale non si constata pericolo di crolli strutturali. Accedendo al lastrico di copertura, si è preso atto di ampie pozze d'acqua piovana che ristagnano su di esso, a parere della sottoscritta a causa di non corretta pendenza del massetto sotto la guaina di impermeabilizzazione. Sarà necessario pertanto rifare la impermeabilizzazione del lastrico, con nuovo massetto delle pendenze e posa di nuova guaina bituminosa, previa rimozione di quella preesistente, ad un costo complessivo che si stima non inferiore ad **€8.000** (da ripartire tra le due u.i.).



Lastrico solare: particolare della presenza di pozze di ristagno d'acqua piovana

Si precisa inoltre che per gli immobili in esame non è stato possibile reperire certificazioni di conformità degli impianti, e che l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica allegato all'Atto di donazione notaio Gargiulo rep. 148891 del 29.11.2013 (cfr.all.6.2) non risulta più valido. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€3.500** (per u.i.), e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E. (per u.i.).

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

DATI CATASTALI

Dai certificati di attualità catastale (**cf. all. 4.2-4.3**) reperiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, il cespite in questione risulta contraddistinto come di seguito riportato:

Dati
catastali

1) LOTTO 1: LOCALE COMMERCIALE AL PT

Comune di **TORRE ANNUNZIATA** Foglio **1** p.lla **64** SUB **102**

(graffato a p.lla **66** SUB **101** e p.lla **67** SUB **101**)

z.c. **1** Cat. **C/1** classe **7** consistenza **88 mq** Rendita **€ 2.022,45**

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà 16/36 in regime di separazione dei beni);

[REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])

[REDACTED] (Proprietà 2/36); [REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]).

Indirizzo: Via Prota n.45-47 Piano T

2) LOTTO 2: LOCALE COMMERCIALE AL P1°

Comune di **TORRE ANNUNZIATA** Foglio **1** p.lla **64** SUB **4**

z.c. **1** Cat. **C/1** classe **6** consistenza **91 mq** Rendita **€ 1.795,31**

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà 16/36 in regime di separazione dei beni);

[REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])

[REDACTED] (Proprietà 2/36); [REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]).

Indirizzo: Via Prota n.47-49 Piano I

CONFINI**1) LOTTO 1: LOCALE COMMERCIALE AL PT – SUB 102**

Il locale commerciale identificato con il SUB 102, come desunto dalla planimetria catastale, dal titolo di provenienza, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all. 8.2**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (p.lla 67);
- a sud con altra u.i. (stessa p.lla);
- ad est con Via Prota;
- ad ovest con altra u.i. (p.lla 125).

Confini

2) LOTTO 2: LOCALE COMMERCIALE AL P1° - SUB 4

Il locale commerciale identificato con il SUB 4, come desunto dalla planimetria catastale, dal titolo di provenienza, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all. 8.3**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (p.lla 67);
- a sud con altra u.i. (stessa p.lla);

Confini

- ad est con Via Prota;
- ad ovest con altra u.i. (p.lla 125).

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Torre Annunziata (NA), in zona semicentrale. L'ingresso all'edificio è situato alla via Prota nn.47-49. Torre Annunziata è un Comune della provincia di Napoli, area vesuviana, dista circa 22 km dal capoluogo, e presenta una superficie di 7,3 Km² con una popolazione residente di poco più di 40.000 abitanti. La posizione dell'edificio risulta poco appetibile e la strada in esame risulta scarsamente dotata di esercizi commerciali e di trasporto pubblico.

Ubicazione

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA SEMICENTRALE".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali l'autostrada A3 Napoli-Salerno;
- in termini di accessibilità su ferro la relativa vicinanza della Circumvesuviana - Stazione di Trecase.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità dei parcheggi e di verde pubblico;
- dall'elevato traffico veicolare.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato al paragrafo **19° QUESITO**, l'u.i. **SUB 102** ubicata al PT presenta superficie netta calpestabile pari a mq 98, l'u.i. **SUB 4** ubicata al P1° presenta superficie netta calpestabile pari a mq 93.

Superfici
calpestabili

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO n°1: quota pari ai 16/36 di piena proprietà di immobile a destinazione commerciale, sito in Torre Annunziata (NA) alla via Prota nn.47-49, posto al piano terra e identificato con il SUB 102; presenta superficie netta complessiva pari a mq 98 ed è composto da ingresso/sala con zona forno, cucina, n°2 locali bagno con antibagno; veranda sul prospetto ovest (oggetto di acquisizione gratuita al Patrimonio del Comune); piccolo terrazzino e ripostiglio esterno.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (p.lla 67); a sud con altra u.i. (stessa p.lla); ad est con Via Prota; ad ovest con altra u.i. (p.lla 125).

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di TORRE ANNUNZIATA Foglio 1 p.lla 64 SUB 102

(graffato a p.lla 66 SUB 101 e p.lla 67 SUB 101)

z.c. 1 Cat. C/1 classe 7 consistenza 88 mq Rendita € 2.022,45

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà 16/36 in regime di separazione dei beni);

[REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]); [REDACTED] Proprietà 2/36); [REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime di comunione dei beni co [REDACTED].

Indirizzo: Via Prota n.45-47 Piano T

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in argomento è stato edificato antecedentemente al 1939 ed ampliato e ristrutturato in virtù di Autorizzazione edilizia prot. 8384 del 14.10.1977 e Autorizzazione prot. 7874 del 14.09.1978; successivamente sono state presentate Istanza di Condonò ex L.47/85 prot. 4068 del 29.03.1986, Istanza di Condonò ex L.724/94 prot.6945 del 31.03.1995, non ancora esitate, e Comunicazioni inizio lavori prot.14462 del 19.07.1995, e prot.16485 del 07.09.1995.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai grafici di condono ed alla consistenza catastale rappresentata dalla planimetria catastale, a meno di alcune difformità. In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che gli interventi di diversa distribuzione interna e fusione delle due u.i. potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Mancata CILA ex art.6 bis del D.P.R.380/01 e s.m.i., mentre per gli ampliamenti e la modifica di prospetto si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. Sono stati inoltre calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., per le pratiche urbanistiche, e i costi di ripristino (i suddetti costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta). Infine è stata applicata una riduzione del **15%**, sull'importo calcolato, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi.

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO N°1: PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE AL P.T - SUB 102	€ 84.000,00
--	--------------------

LOTTO n°2: quota pari ai 16/36 di piena proprietà di immobile a destinazione commerciale, sito in Torre Annunziata (NA) alla via Prota nn.47-49, posto al piano primo e identificato con il SUB 4; presenta

superficie netta complessiva pari a mq 93 ed è composto da ampio ambiente con doppio affaccio; balcone su Via Prota e balcone sul retro (lato ovest).

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (p.lla 67); a sud con altra u.i. (stessa p.lla); ad est con Via Prota; ad ovest con altra u.i. (p.lla 125).

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di TORRE ANNUNZIATA Foglio 1 p.lla 64 SUB 4

z.c. 1 Cat. C/1 classe 6 consistenza 91 mq Rendita € 1.795,31

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà 16/36 in regime di separazione dei beni);

[REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]; [REDACTED] (Proprietà 2/36); [REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]).

Indirizzo: Via Prota n.47-49 Piano 1

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in argomento è stato edificato antecedentemente al 1939 ed ampliato e ristrutturato in virtù di Autorizzazione edilizia prot. 8384 del 14.10.1977 e Autorizzazione prot. 7874 del 14.09.1978; successivamente sono state presentate Istanza di Condono ex L.47/85 prot. 4068 del 29.03.1986, Istanza di Condono ex L.724/94 prot.6945 del 31.03.1995, non ancora esitate, e Comunicazioni inizio lavori prot.14462 del 19.07.1995, e prot.16485 del 07.09.1995.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai grafici di condono ed alla consistenza catastale rappresentata dalla planimetria catastale, a meno di alcune difformità. In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che gli interventi di diversa distribuzione interna e fusione delle due u.i. potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Mancata CILA ex art.6 bis del D.P.R.380/01 e s.m.i., mentre per la modifica di prospetto e sagoma si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. Sono stati inoltre calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., per le pratiche urbanistiche, e i costi di ripristino (i suddetti costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta). Infine è stata applicata una riduzione del **15%**, sull'importo calcolato, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi.

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO N°2: PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE AL P.1° - SUB 4	€ 78.000,00
---	--------------------

Pertanto il prezzo base d'asta dell'intero cespite, al netto delle decurtazioni e correzioni, è il seguente (in cifra tonda):

INTERO CESPITE: PREZZO BASE D'ASTA	€ 162.000,00
---	---------------------

Per quanto riguarda la Quota Pignorata, la stessa è pari ai 16/36 della proprietà del cespite, come qui di seguito riportato:

LOTTO 1 : QUOTA DI 16/36 di prezzo base d'asta di IMMOBILE SUB 102

16/36 di € 84.000 (in cifra tonda)	€ 37.000,00
------------------------------------	--------------------

LOTTO 2 : QUOTA DI 16/36 di prezzo base d'asta di IMMOBILE SUB 4

16/36 di € 78.000 (in cifra tonda)	€ 35.000,00
------------------------------------	--------------------

QUOTA COMPLESSIVA DI 16/36 di prezzo base d'asta - CESPITE PIGNORATO

€ 72.000,00

4° QUESITO

Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati (...)

TITOLI DI PROVENIENZA

- Con **atto di donazione notaio Massimo Gargiulo rep.148891 del 29.11.2013**, trascritto il 03.12.2013 ai nn. 52225/35693 (**cf. all.6.2**), fornito in copia dal custode giudiziario, è pervenuta al sig. [REDACTED] Pasquale la quota di 16/36 di piena proprietà degli immobili in esame, da [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Si precisa che su tale atto l'identificazione catastale delle u.i. in esame corrisponde a quella attuale.
- Con **denuncia di successione n.494 vol.9990 del 29.04.2011**, trascritta il 19.05.2011 nn. 21515/15198, e **accettazione di eredità** con beneficio di inventario, trascritta il 01.07.2010 ai nn. 31028/21311 (**cf. all.6.1**), il de cuius lascia al coniuge [REDACTED] e ai figli [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] la sua quota di 1/4 di piena proprietà sui cespiti.
- Con **atto di compravendita notaio Michele Diliegro rep.111071 del 07.07.1995**, trascritto il 11.07.1995 ai nn.19738/14301, fornito in copia dal custode giudiziario (**cf. all.6.3**), [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] acquistano da [REDACTED] e da [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno degli immobili in oggetto. Si precisa che su tale atto l'identificazione catastale delle u.i. in esame corrisponde a quella

Titolo di
proprietà

Atto
ultravventennale

attuale, ma relativamente al bene al primo piano sull'atto viene riportato il seguente identificativo: F. 1 P.lla 64 SUB 101, che è errato perché l'identificativo corretto è il seguente: F. 1 P.lla 64 SUB 4.

5° QUESITO

Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (...).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il cespite pignorato consiste in **n°2 locali commerciali**, ricompresi in un fabbricato sito in Torre Annunziata (NA), alla Via Prota nn.47-49.

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sui certificati di attualità catastale reperiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cf. all.4.2-4.3**), sono i seguenti:

Dati
catastali

1) LOTTO 1: LOCALE COMMERCIALE AL PT

Comune di **TORRE ANNUNZIATA** Foglio **1** p.lla **64** **SUB 102**

(graffato a p.lla **66** SUB **101** e p.lla **67** SUB **101**)

z.c. **1** Cat. **C/1** classe **7** consistenza **88 mq** Rendita **€ 2.022,45**

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 16/36 in regime di separazione dei beni);
[REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]; [REDACTED] Proprietà 2/36); [REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime
di comunione dei beni con [REDACTED]).

Indirizzo: Via Prota n.45-47 Piano T

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, è stato originato a seguito di:

- Variazione del 05.07.1995 n. 12393.1/1995 per *fusione-diversa distribuzione spazi interni*, da originari SUB 2 (del F.1 p.lla 64 graffata a P.lla 66) e SUB 3 (del F.1 p.lla 64 graffata a P.lla 67), oggi soppressi, già presenti nell'impianto meccanografico dal 30.06.1987; le visure e le planimetrie degli immobili soppressi si riportano in **all.4.4**.

La planimetria catastale attuale reca come data di presentazione la seguente: **05.07.1995** (**cf. all.4.2**), quella del soppresso SUB 2 reca la seguente data: **16.10.1939**, e quella del soppresso SUB 3 la seguente data: **30.01.1989** (**cf. all.4.4**).

Si precisa che il numero civico riportato in visura catastale non è corretto in quanto, come risulta dalla documentazione urbanistica reperita, si ritiene che l'indirizzo corretto sia Via Prota nn.47-49, pertanto dovrà essere presentata pratica di rettifica presso gli Uffici del Catasto. Per la presentazione della suddetta istanza di rettifica catastale, si stima una spesa prevista non inferiore ad **€300** (tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

2) LOTTO 2: LOCALE COMMERCIALE AL P1°

Comune di **TORRE ANNUNZIATA** Foglio **1** p.lla **64** SUB **4**

z.c. **1** Cat. **C/1** classe **6** consistenza **91 mq** Rendita **€ 1.795,31**

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 16/36 in regime di separazione dei beni);
[REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]); [REDACTED] Proprietà 2/36); [REDACTED] (Proprietà 9/36 in regime
di comunione dei beni co [REDACTED].

Indirizzo: Via Prota n.47-49 Piano 1

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, è stato originato a seguito di:

- Costituzione per sopraelevazione del 30.01.1989 n. B/896.1/1989 – *unità afferente*;
- Variazione del 24.06.1995 n.11565.1/1995 per *cambio di destinazione*, con cui assume i dati catastali attuali e la destinazione C/1.

La planimetria catastale attuale reca come data di presentazione la seguente: **24.06.1995**, mentre quella dell'immobile originario reca la seguente: **30.01.1989** (cfr.all.4.5).

Per l'analisi delle difformità catastali si rimanda al paragrafo **7° QUESITO**.

6° QUESITO

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...):

VERIFICA DATI PIGNORAMENTO

In ordine alla verifica dei dati contenuti nel pignoramento, si rileva che, relativamente ai beni in esame, i dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali, come verificato sui certificati di attualità catastale (cfr.all.4.2-4.3), e consentono l'identificazione degli immobili. Unica imprecisione è che relativamente al bene SUB 4 i dati riportati nel pignoramento sono i seguenti: F.1 P.lla 64 SUB 102 SUB 4, pertanto viene erroneamente riportato un doppio subalterno, invece di quello corretto SUB 4.

7° QUESITO

Verifici 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 (...)

CORRISPONDENZA IMMOBILE: TITOLO DI PROVENIENZA – PLANIMETRIA CATASTALE

La descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza (*atto di donazione notaio Massimo Gargiulo rep. 148891 del 29.11.2013 in all.6.2*), risulta conforme ai dati catastali attuali ed alle planimetrie catastali

Conformità
titolo di
provenienza –
dati catastali

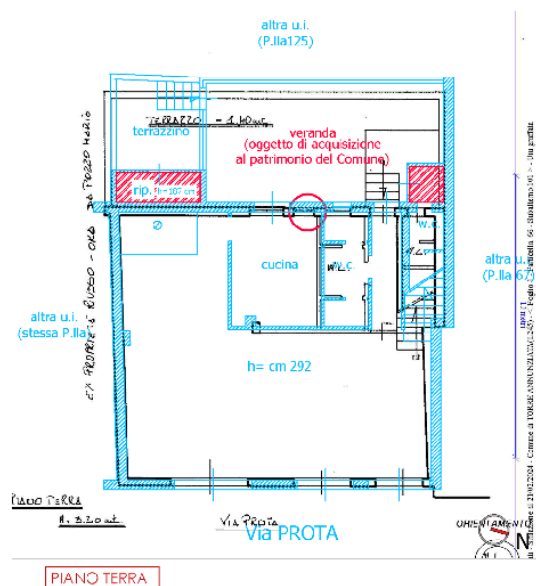
attuali (cfr.all.4.2-4.3).

DIFFORMITÀ CATASTALE – IMMOBILE SUB 102

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'immobile al PT (SUB 102) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.4):

Difficoltà plan.
Catastale – stato
dei luoghi

- **diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
- **modifica di prospetto:** sono state modificate le bucatre su prospetto interno in difformità rispetto alla planimetria catastale;
- **veranda:** è stata realizzata una veranda su porzione di terrazzo sul retro – lato ovest, variando anche la quota di calpestio che sulla planimetria catastale era riportata di – 1.40 mt con accesso mediante alcuni scalini, e che attualmente è al livello dell'immobile; si precisa che la veranda nonché l'area di sedime su cui insiste, è oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune come riportato al paragrafo 11° QUESITO;
- **ampliamento:** sono stati realizzati un piccolo ambiente anti-bagno nella veranda (lato ovest) ed un piccolo ripostiglio con accesso da terrazzino (lato ovest).



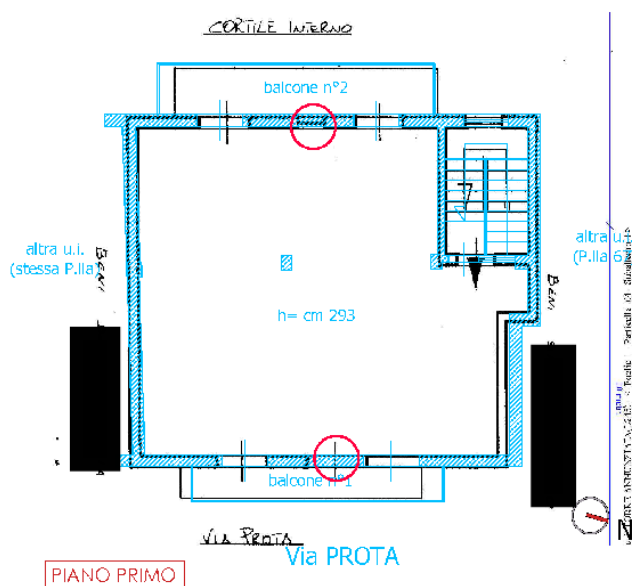
Sovrapposizione planimetria catastale attuale u.i. SUB 102 e rilievo dello stato dei luoghi

DIFFORMITÀ CATASTALE – IMMOBILE SUB 4

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'immobile al P.1° (SUB 4) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.5):

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

- **modifica di prospetto**: sono state modificate le bucatre su entrambi i prospetti in difformità rispetto alla planimetria catastale.



Sovrapposizione planimetria catastale attuale u.i. SUB 4 e rilievo dello stato dei luoghi

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché non legittime e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato al paragrafo 11° QUESITO.

8° QUESITO

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (...):

Come riportato al paragrafo precedente, la veranda presente nell'immobile al PT SUB 102 e l'area di sedime su cui insiste (cfr.all.9 foto 7-8) è oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune come riportato al paragrafo 11° QUESITO; inoltre si rileva che, allo stato attuale, le due u.i. sono fuse fisicamente in un unico immobile, in quanto è stato abolito l'androne che conduceva al vano scala e disimpegnava le due

u.i., e quindi per accedere alla scala che conduce al piano primo bisogna attraversare l'immobile al piano terra. Pertanto si ritiene che, una volta completato l'iter urbanistico, come riportato al paragrafo 11° QUESITO, si potrà presentare pratica di variazione catastale di fusione delle due u.i. e costituire un'unica u.i.

9° QUESITO

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria (...).

DIRITTI REALI PIGNORATI

Il cespite in argomento risulta di proprietà del debitore per la quota pari a 16/36 di piena proprietà, in virtù di donazione giusto atto notaio Massimo Gargiulo rep.148891 del 29.11.2013, trascritto il 03.12.2013 ai nn. 52225/35693 (**cf. all.6.2**), pervenutagli da [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] sull'atto di pignoramento, viene riportato che l'immobile è pignorato per la quota pari a 16/36 di piena proprietà.

10° QUESITO

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Torre Annunziata in data 17.04.2024 e dall'analisi dal **P.R.G.I.** approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 4569 del 28/05/1983, pubblicato sul B.U.R.C. n. 37 del 27/06/1983 (**cf. all.5.13**), si desume che il fabbricato in cui sono ricompresi gli immobili in questione:

- ricade in **Zona "Verde Standard"** (art.17 legge 06.08.1967 n. 765) del P.R.G.I. vigente.

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il cespite:

- ricade in **zona RUA** (recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale) del **P.T.P.** piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani (riapprovato con D.M. 04.07.2002);
- l'intero territorio comunale è stato dichiarato di **notevole interesse pubblico** ai sensi della Legge n. 1497/1939, e risulta vincolato ai sensi del D.L.vo n.42/2004 con **vincolo paesaggistico** imposto dai D.M. 08.10.1960, D.M. 09.04.1963 e D.M. 28.03.1985 (tale vincolo paesaggistico è riportato anche sulla Certificazione della Soprintendenza di Napoli e Provincia in **all.5.14**);
- il territorio comunale ricade in **zona rossa** ad alto rischio vulcanico, ai sensi della LR n.21 del 10.12.2003; con Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07.11.2002, il Comune di Torre Annunziata è stato classificato sismico di 2° categoria;

PRG

vincoli

- nel territorio di pertinenza del Comune di Torre Annunziata non vi sono terreni gravati da usi civici.

11° QUESITO

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità (...); verifichi l'eventuale esistenza di istanze di condono;

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

L'edificio in cui è ubicato il cespite in argomento risale ad epoca certamente antecedente al **1939**, come si evince dalla data di presentazione riportata sulla planimetria catastale dell'originario SUB 2 (attuale SUB 102): **16.10.1939 (cfr.all.4.4)**.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata, sono state acquisite le seguenti autorizzazioni edilizie originarie relative al fabbricato:

- **Richiesta di Autorizzazione prot. 8384 del 14.10.1977** con allegati grafici (cfr.all.5.1), con cui il proprietario dell'epoca sig. [REDACTED] chiedeva autorizzazione ad eseguire lavori di consolidamento statico e ristrutturazione interna dei locali; si precisa che nel fascicolo non è stata reperita la relativa autorizzazione del Comune;
- **Autorizzazione prot. 7874 del 14.09.1978** con allegati grafici e fotografici (cfr.all.5.2), con cui il Comune autorizzava il sig. [REDACTED] ad eseguire lavori di trasformazione e restauro come da grafici approvati.

Titoli
autorizzativi

CONDONO EDILIZIO

In ordine al condono edilizio, sono state reperite le seguenti pratiche di condono:

- **Istanza di Condono ex L.47/85 prot. 4068 del 29.03.1986;**
- **Istanza di Condono ex L.724/94 prot.6945 del 31.03.1995.**

L'istanza di condono ex L.47/85 prot. 4068 del 29.03.1986 (cfr.all.5.3) è stata presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario, e consta di MODELLO A per nuova costruzione di porzione di fabbricato (immobile al piano primo), e di MODELLO D per cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale (immobile al piano terra), con relativi allegati; qui di seguito viene puntualmente analizzata:

MODELLO A (piano primo)

tipologia abuso	1 (nuova costruzione)
n. di abitazioni	1
superficie utile abitabile	mq 89,19
superficie non residenziale	mq 18,18
epoca dell'abuso	1979

Condono ex
L.47/85

<i>presenza di vincolo</i>	<i>si</i>
<i>oblazione autodeterminata</i>	£. 2.402.400 (€ 1.240,74)
<i>oblazione versata (in data 28.03.1986)</i>	£. 800.800 (€ 413,58)
<u>MODELLO D (piano terra)</u>	
<i>tipologia abuso</i>	4 (cambio di destinazione d'uso)
<i>superficie attività commerciale</i>	mq 75,24
<i>epoca dell'abuso</i>	1979
<i>presenza di vincolo</i>	<i>si</i>
<i>oblazione autodeterminata</i>	£. 300.960 (€ 155,43)
<i>oblazione versata (in data 28.03.1986)</i>	£. 300.960 (€ 155,43)
Alla domanda suddetta, risulta allegata la seguente documentazione (cfr.all.5.3):	

- Ricevuta versamento;
- Dichiarazione stato lavori;
- Rilievo fotografico.

In data 17.02.1989, con Ordinanza n°5145 il Comune di Torre Annunziata, attesa l'esistenza dell'istanza di condono ex L.47/85, revoca il provvedimento di Acquisizione gratuita al Patrimonio del Comune del 13.09.1982, trascritto ai nn.24386/20881 del 15.09.1982 (cfr.all.5.4).

In data 19.06.1995, viene presentata **Documentazione Integrativa** alla domanda di condono ex L.47/85 suddetta, ed in particolare Relazione tecnica a firma del Geom. Pietro Amato, Calcolo oneri di concessione e nuovo Allegato fotografico (cfr.all.5.3); dalla Relazione tecnica emerge che il totale delle Oblazioni interamente pagate è pari a £.2.703.360 (€1.396,17), e che il totale degli oneri concessori da versare è pari a £.3.223.000 (€ 1.664,54); in realtà, dalle ricevute di versamento allegate all'istanza, si evince che il totale delle oblazioni versate è pari a £.2.931.700 (**€1.514,10**), quindi maggiore dell'importo dichiarato in relazione tecnica, mentre il totale degli oneri concessori versati è pari a £.3.223.000 (**€ 1.664,54**).

L'**istanza di condono ex L.724/94 prot. 6945 del 31.03.1995 (cfr.all.5.5)** è stata presentata dalla sig.ra [REDACTED] ed è inerente Cambio di destinazione da residenziale a commerciale dell'immobile al piano primo, con relativi allegati; qui di seguito viene puntualmente analizzata:

<i>tipologia abuso</i>	4 - cambio di destinazione d'uso
<i>epoca dell'abuso</i>	dal 16.03.1985 al 31.12.1993
<i>oblazione autodeterminata e versata</i>	£. 5.000.000 (€ 2.582,28)
<i>oneri concessori versati</i>	£. 1.104.000 (€ 570,17)

Condono ex
L.724/94

Alla domanda suddetta, risulta allegata la seguente documentazione **(cfr.all.5.5)**:

- Rilievo fotografico;
- Perizia tecnica giurata;
- Elaborato grafico;
- Ricevuta versamento oneri concessori;
- Ricevuta versamento oblazione.

Si precisa che elaborato grafico, fotografico e perizia tecnica non sono stati reperiti nel fascicolo acquisito presso il comune.

In data 27.09.2013, il Comune inoltra al sig. [REDACTED] **Nota prot.22104/2013 relativa a Richiesta di Espressione ex art. 32 L.47/85** in merito alle Istanze di condono presentate **(cfr.all.5.9)**, in cui comunica che la Commissione Edilizia integrata con verbale del 17.04.2001 esprimeva il seguente parere: "... la Commissione ... all'unanimità decide di sospendere ogni determinazione sulle pratiche ex art. 32 L.47/85 all'o.d.g. per l'odierna convocazione e per quelle che successivamente dovessero pervenire all' A.C. e ciò fino a quando non si abbia l'elaborazione del Piano di dettaglio ex art. 23 del P.T.P. da parte della Soprintendenza BB.AA.CC. o altra diversa indicazione da parte della Regione o della stessa Soprintendenza".

COMUNICAZIONI INIZIO LAVORI

In data 19.07.1995, con **Comunicazione di inizio lavori prot. 14462** ai sensi del D.L. 193 del 26.05.1995, la sig.ra [REDACTED] in qualità di Delegata dai proprietari dell'unità commerciale "F [REDACTED] 2", sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], comunicava l'inizio di lavori all'immobile al piano primo come descritti negli allegati grafici e relazione tecnica **(cfr.all.5.6)**, consistenti sostanzialmente in demolizione dei tramezzi divisorii, e opere di finitura.

In data 07.09.1995, con **Comunicazione di inizio lavori prot. 16485** ai sensi del D.L. 310 del 26.07.1995, la sig.ra [REDACTED], in qualità di Amministratrice della società "I [REDACTED]", comunicava l'inizio di lavori all'immobile al piano terra come descritti negli allegati grafici e relazione tecnica **(cfr.all.5.7)**, consistenti sostanzialmente in modifiche dei tramezzi interni. Si precisa che la relazione tecnica non è stata reperita nel fascicolo acquisito presso il comune.

ORDINANZA DEMOLIZIONE VERANDA

In data 26.10.1995, il Comune di Torre Annunziata, a seguito di verbale

dell'U.T.C. del 04.10.1995 per lavori non conformi alla perizia asseverata, e verbale del locale comando Polizia Municipale del 11.10.1995 in cui si segnalavano opere edilizie abusive (cfr.all.5.8), emette **Ordinanza n°56/u di demolizione e ripristino stato dei luoghi**, relativamente a "realizzazione della copertura sul terrazzino retrostante con una struttura metallica di circa 50 mq, tompagnata con muretto di h. mt 1,00 e sovrastante struttura in alluminio anodizzato e vetri". In sostanza si ordina la demolizione della "veranda" realizzata sul terrazzo retrostante, assegnando 90 giorni per eseguire demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (cfr.all.5.8).

RE.S.A. 390/2013

In data **22.12.2015** la Procura della Repubblica comunica all'Ufficio Tecnico che l'Ufficio Demolizioni della Procura procederà alla Demolizione delle opere abusive in base alla Sentenza di Condanna emessa il 23.12.1998 dalla Corte di Appello di Napoli a carico di [REDACTED] fascicolo di RE.S.A. 390/2013 (cfr.all.5.10); le opere abusive sono analiticamente descritte nella relazione preliminare del C.T.U. della Procura. Si richiede di inoltrare all'Ente preposto all'erogazione del fondo per le demolizioni la documentazione occorrente nell'arco di dieci giorni. Si precisa che la Sentenza relativa alla RE.S.A. 390/2013 non è stata reperita nel fascicolo esaminato.

In data **26.05.2016** la Polizia Municipale notifica a [REDACTED] Verbale di accertamento di inottemperanza all'Ordinanza di Demolizione n°56/u del 26.10.1995 (cfr.all.5.11).

ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE

In data **05.07.2016** il Comune di Torre Annunziata ordina di "procedere all'Acquisizione gratuita al patrimonio disponibile del Comune di Torre Annunziata delle opere abusive e dell'area di sedime come sopra descritte: Copertura sul terrazzino retrostante con una struttura metallica di circa 50 mq, tompagnata con un muretto di h. mt 1,00 e sovrastante struttura in alluminio anodizzato e vetri" (cfr.all.5.12).

Acquisizione al
patrimonio del
Comune

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Le rappresentazioni grafiche degli immobili reperite presso l'Ufficio Tecnico sono costituite dagli elaborati allegati all'istanza di condono ex L.47/85 (cfr.all.5.1), ed ai grafici allegati alle Comunicazioni di inizio lavori prot. 14462 e prot. 16485 del 1995 (cfr.all.5.6-5.7); quest'ultimi

corrispondono esattamente alle planimetrie catastali attuali.

Sono state eseguite dalla sottoscritta sovrapposizioni grafiche dei suddetti grafici con lo stato dei luoghi (**cf. all.8**), e si è accertato quanto di seguito riportato:

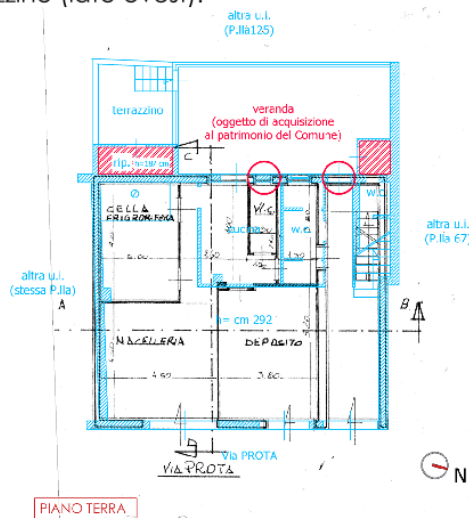
DIFFORMITÀ URBANISTICHE: PLAN. CONDONO EX L.47/85 – STATO LUOGHI:

A) IMMOBILE AL PT SUB 102

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra i grafici allegati all'istanza di condono ex L.47/85 dell'immobile al PT (SUB 102) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.6**):

Difformità plan.
Condono L.47/85
– stato dei luoghi

- **diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
- **fusione con l'u.i. al P.1°:** è stato eliminato l'androne che disimpegnava il vano scala, originando di fatto una fusione tra le due u.i. in esame;
- **modifica di prospetto:** sono state modificate le bucatrature su prospetto interno in difformità rispetto alla planimetria di condono;
- **veranda:** è stata realizzata una veranda su porzione di terrazzo sul retro – lato ovest, terrazzo non riportato sui grafici di condono; si precisa che la veranda nonché l'area di sedime su cui insiste, è oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune come su riportato;
- **ampliamento:** sono stati realizzati un piccolo ambiente anti-bagno nella veranda (lato ovest) ed un piccolo ripostiglio con accesso da terrazzino (lato ovest).



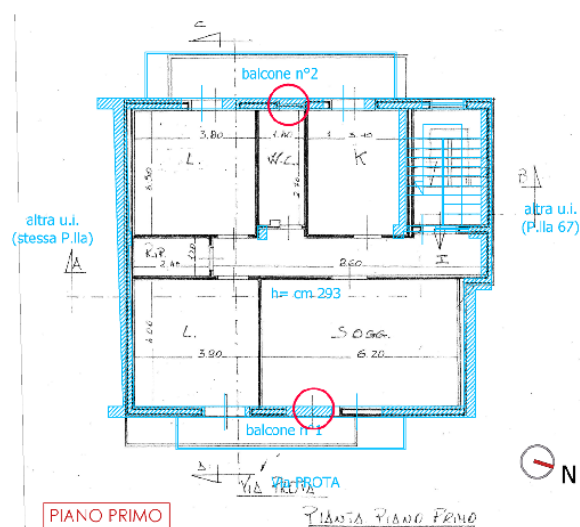
Sovrapposizione planimetria di condono u.i. al PT SUB 102 e rilievo dello stato dei luoghi

B) IMMOBILE AL P1° SUB 4

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria di condono dell'immobile al P.º (SUB 4) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta **(cfr.all.8.7)**:

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

- **diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
- **fusione con l'u.i. al P.T:** è stato eliminato l'androne che disimpegnava il vano scala, originando di fatto una fusione tra le due u.i. in esame;
- **modifica di prospetto:** sono state modificate le bucature su entrambi i prospetti in difformità rispetto ai grafici di condono;
- **modifiche di sagoma:** si riscontra una modifica di sagoma relativamente alla sagoma dei balconi.



Sovrapposizione planimetria di condono u.i. SUB 4 e rilievo dello stato dei luoghi

DIFFORMITÀ URBANISTICHE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO LUOGHI:

A) IMMOBILE AL PT SUB 102

Come già riportato al paragrafo 7° QUESITO, sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'immobile al PT SUB 102 (corrispondente alla planimetria allegata alla Comunicazione inizio lavori prot. 16485/1995) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta **(cfr. all.8.4)**:

Difformità plan.
catastale – stato
dei luoghi

- **diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
- **modifica di prospetto:** sono state modificate le bucature su

- prospetto interno in difformità rispetto alla planimetria catastale;
- **veranda**: è stata realizzata una veranda su porzione di terrazzo sul retro – lato ovest, variando anche la quota di calpestio che sulla planimetria catastale era riportata di – 1.40 mt con accesso mediante alcuni scalini, e che attualmente è al livello dell'immobile; si precisa che la veranda nonché l'area di sedime su cui insiste, è oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune come su riportato;
 - **ampliamento**: sono stati realizzati un piccolo ambiente anti-bagno nella veranda (lato ovest) ed un piccolo ripostiglio con accesso da terrazzino (lato ovest).

B) IMMOBILE AL P1° SUB 4

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'immobile al P.1° SUB 4 (corrispondente alla planimetria allegata alla Comunicazione inizio lavori prot. 14462/1995) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.5**):

Difformità plan.
catastale – stato
dei luoghi

- **modifica di prospetto**: sono state modificate le bucatre su entrambi i prospetti in difformità rispetto alla planimetria catastale.

CONCLUSIONI SULLA SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria relativa alle due istanze di condono analizzate.

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Condono è emerso che:

- Per quanto riguarda **l'istanza di condono ex L.47/85, e l'istanza ex art. 724/94**, non sussistono motivi ostativi al rilascio di permesso di costruire in sanatoria, previo parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli;
- Per quanto riguarda le **Comunicazioni di inizio lavori prot. 14462 e prot. 16485 del 1995**, poiché sono state presentate successivamente alle istanze di sanatoria, gli interventi di diversa distribuzione interna e fusione potranno essere regolarizzati, mentre per le modifiche di prospetto e gli ampliamenti successivi alla presentazione delle istanze di condono, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, come di seguito descritto.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **modifiche di distribuzione interna**, e **fusione delle due u.i.**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Mancata CILA ex art.6 bis del D.P.R.380/01 e s.m.i., con una spesa prevista non inferiore ad **€2.500** (da ripartire tra le due u.i.);
- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **modifica di prospetto**, **modifiche di sagoma** e **ampliamenti**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sui grafici di condono, con una spesa prevista non inferiore ad **€ 4.500** (da ripartire tra le due u.i.);
- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **Veranda**: la veranda nonché l'area di sedime su cui insiste, è oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune.

Tutti i suindicati costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

La sottoscritta ritiene che allo stato attuale non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché non legittime e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

12° QUESITO

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria (...).

Circa la eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, si rimanda al paragrafo precedente.

13° QUESITO

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...).

VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO

Considerata la superficie e la conformazione del cespite pignorato, si ritiene che lo stesso debba essere venduto in un unico lotto perché la vendita dei due lotti separati presuppone la separazione in natura dei due immobili con la chiusura del vano scala al piano terra. Inoltre la definizione delle istanze di condono dovrà avvenire congiuntamente per i due immobili; pertanto, vista l'attuale conformazione dei beni, si suggerisce la vendita in lotto unico.

14° QUESITO

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura (...).

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nei certificati ipotecari e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, atteso che l'intero cespite risulta di proprietà del debitore per la quota di piena proprietà pari a 16/36, si procede alla stima dell'intero e poi alla stima della quota del cespite ricadente nella procedura in oggetto.

Si precisa che le u.i. in esame non risultano comodamente divisibili e/o frazionabili, per le problematiche analizzate al paragrafo precedente.

15° QUESITO

Accerti se l'immobile è libero o occupato (...);

STATO LOCATIVO

Presso l'Ufficio Atti privati – Napoli 2, è stata reperita **Certificazione** del 04.03.2024 (**cf. all.6.5**), da cui emerge che risultano alcuni contratti di locazione registrati a nome di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo effettuato e come dichiarato a verbale, è emerso che i beni risultano disabitati e inutilizzati da parecchi anni. Pertanto, ai fini della valutazione, il cespite verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Cespite
LIBERO

16° QUESITO

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

ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito.

17° QUESITO

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 (...);

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Torre Annunziata (**cf. all.5.13**), è stato accertato che il cespite:

- ricade in **zona RUA** (recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale) del **P.T.P.** piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani (riapprovato con D.M. 04.07.2002);
- l'intero territorio comunale è stato dichiarato di **notevole interesse pubblico** ai sensi della Legge n. 1497/1939, e risulta vincolato ai sensi

vincoli

del D.L.vo n.42/2004 con **vincolo paesaggistico** imposto dai D.M. 08.10.1960, D.M. 09.04.1963 e D.M. 28.03.1985 (tale vincolo paesaggistico è riportato anche sulla Certificazione della Soprintendenza di Napoli e Provincia in **all.5.14**);

- il territorio comunale ricade in **zona rossa** ad alto rischio vulcanico, ai sensi della LR n.21 del 10.12.2003; con Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07.11.2002, il Comune di Torre Annunziata è stato classificato sismico di 2° categoria;
- nel territorio di pertinenza del Comune di Torre Annunziata non vi sono terreni gravati da usi civici.

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, si rileva che non è costituito alcun condominio.

Oneri
Condominiali

18° QUESITO

Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (...);

Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.15**), risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Torre Annunziata non vi sono terreni gravati da usi civici.

Inesistenza
usi civici

19° QUESITO

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima (...);

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, terrazzi al 15%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - *stato di conservazione*
buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

Dati
metrici

1) LOTTO 1- IMMOBILE AL PT – SUB 102

LOTTO N°1	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA COMMERCIALE				
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}
	LOCALE COMMERCIALE SUB 102	Lorda coperta (netta 98 mq)	114,00	1,00	0,80
	PIANO TERRA	terrazzino	9,00	0,15	0,80
		rip. esterno	3,00	0,20	0,80
		veranda (oggetto di acquisizione al Comune)	35,00	0,20	0,80
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)			
					92,76

2) LOTTO 2- IMMOBILE AL P.1° – SUB 4

LOTTO N°2	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA COMMERCIALE				
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}
	LOCALE COMMERCIALE SUB 4	Lorda coperta (netta 93 mq)	103,00	1,00	0,80
	PIANO PRIMO	balconi	18,00	0,25	0,80
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)			
					86,00

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotta il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 2° sem. 2023; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA COMMERCIALE			
NEGOZI IN TORRE ANNUNZIATA (NA) - ZONA SEMICENTRALE: Via Dante - Svincolo Autostradale			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona Semicentrale - Via Dante / svincolo autostr.	860,00	1 750,00
Indagini di Mercato	Zona Semicentrale - Via Dante / svincolo autostr.	750,00	1 500,00
MEDIA		805,00	1 625,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.f. (Qr) €/mq		1 200	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verrà assunti i valori ottenuti:

€/mq 1.200 per la destinazione **Commerciale - negozi**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - GIUGNO 2024				
NEGOZI IN TORRE ANNUNZIATA (NA) - ZONA SEMICENTRALE: Via Dante - Svincolo Autostradale				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Tecnodafra	Trav. Maresca	€ 38 000,00	33	discrete condizioni
Picasa	Piazza Cesaro	€ 90 000,00	70	discrete condizioni
Dimora Imm.	Piazza Cesaro	€ 80 000,00	45	due ui locate
Fimm Imm	Via dei Mille	€ 120 000,00	80	locato

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

La **stima** del cespite sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue: $V_m = (S_R \times Q_r)$.

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

CESPITE IN TORRE ANNUNZIATA (NA) - VIA PROTA NN.47-49				
TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN NAPOLI				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S_R (mq)	Quotaz. Assunta Q_r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$
LOTTO N°1	LOCALE COMMERCIALE SUB 102	92,76	1 200	111 312
	PIANO TERRA			
VALORE CESPITE IN C.T.				111 000
TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN NAPOLI				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S_R (mq)	Quotaz. Assunta Q_r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$
LOTTO N°2	LOCALE COMMERCIALE SUB 4	86,00	1 200	103 200
	PIANO PRIMO			
VALORE CESPITE IN C.T.				103 000
VALORE COMPLESSIVO CESPITE IN C.T.				214 000

STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., per la presentazione di pratica urbanistica e catastale, per i costi di ripristino dello stato dei luoghi, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

Infine si applica una riduzione del **15%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

PREZZO BASE D'ASTA

PREZZO BASE D'ASTA - CESPITE IN TORRE ANNUNZIATA (NA)											
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI:	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	DIFFORMITÀ / COSTI DI RIPRISTINO	RIFACIMENTO LASTRICO SOLARE	PRATICA A.P.E.	PRATICA DOCFA/ VARIAZIONE CATASTALE	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN NAPOLI: VIA PASTRENGO N°21											
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_L$									
LOTTO N°1	LOCALE COMMERCIALE SUB 102 PIANO TERRA	111 000,00		3500	3500	4000	300	300	0	15%	84 490
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)											84 000
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI:	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	DIFFORMITÀ / COSTI DI RIPRISTINO	RIFACIMENTO LASTRICO SOLARE	PRATICA A.P.E.	PRATICA DOCFA/ VARIAZIONE CATASTALE	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN NAPOLI: VIA SALVATORE GIRARDI N°43											
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_L$									
LOTTO N°2	LOCALE COMMERCIALE SUB 4 PIANO PRIMO	103 000,00		3500	3500	4000	300	0	0	15%	77 945
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)											78 000
PREZZO BASE D'ASTA INTERO CESPITE (IN CIFRA TONDA)											162 000

In definitiva, il prezzo base d'asta del cespite in esame, al netto delle decurtazioni e correzioni, è il seguente (in cifra tonda):

Prezzo BASE
D'ASTA

LOTTO N°1: Immobile al P.T - SUB 102: PREZZO BASE D'ASTA	€ 84.000,00
LOTTO N°2: Immobile al P.1° - SUB 4: PREZZO BASE D'ASTA	€ 78.000,00
INTERO CESPITE: PREZZO BASE D'ASTA	€ 162.000,00

- VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA**DIVISIBILITÀ DEL BENE**

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile, il cespite oggetto di esecuzione, costituito da n°2 u.i.u. a destinazione commerciale, è pignorato in danno di [REDACTED] per la sua quota pari ad 16/36 del diritto di piena proprietà.

Pertanto la Quota Pignorata è pari ai 16/36 della proprietà del cespite, come qui di seguito riportato:

LOTTO 1 : QUOTA DI 16/36 di prezzo base d'asta di IMMOBILE SUB 102

16/36 di € 84.000 (in cifra tonda)

€ 37.000,00

LOTTO 2 : QUOTA DI 16/36 di prezzo base d'asta di IMMOBILE SUB 4

16/36 di € 78.000 (in cifra tonda)

€ 35.000,00

QUOTA COMPLESSIVA DI 16/36 di prezzo base d'asta - CESPITE PIGNORATO

€ 72.000,00

20° QUESITO

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 (...);

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito.

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°36 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 05.06.2024

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)