

# TRIBUNALE DI NOLA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.ssa Lorella Triglione

Procedure riunite numeri 258/2016 e 249/2018 del RGE

*promossa da:*

**Unione Banche Italiane S.p.A.**

*contro*

XXXXXXX

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- PREMESSA

- 1) DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA
- 2) SCHEDA DI SINTESI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- 3) VALORE DEL BENE PIGNORATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA
- 4) ALLEGATI

S. Sebastiano al Vesuvio,

**Il c.t.u.**

(dott. arch. Luca Velotti)

Studio Tecnico in Via Michelangelo n.3  
S. Sebastiano al Vesuvio (Na)  
tel./fax. 081 771.19.16 – cel. 338.26.89.851  
e-mail: [luca.velotti@tin.it](mailto:luca.velotti@tin.it)  
pec: [luca.velotti@archiworldpec.it](mailto:luca.velotti@archiworldpec.it)

## **PREMESSA**

### **1 - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA**

1.1 - Riepilogo bando d'asta.

### **2 - SCHEDA DI SINTESI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

2.1 - Descrizione sintetica del bene.

2.2 - Stato di occupazione.

2.3 - Diritti posti in vendita.

2.4 - Indivisibilità in natura del compendio immobiliare.

2.5 - Lotto oggetto di vendita.

2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.

2.7 - Dati di identificazione catastali.

2.8 - Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

2.9 - Cronistoria catastale.

2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.

2.11 - Regime patrimoniale.

2.12 - Comproprietà del bene.

2.13 - Continuità nelle trascrizioni.

2.14 - Normativa urbanistica.

2.15 - Regolarità edilizia.

2.16 - Certificazioni.

2.17 - Servitù, censo, livello, usi civici.

2.18 - Parti comuni.

2.19 - Formalità pregiudizievoli.

2.20 - Vincoli ed oneri condominiali.

2.21 - Esposizione debitoria.

2.22 - Ragioni del credito.

2.23 - Altri creditori iscritti ed intervenuti.

### **3 - VALORE DEL BENE PIGNORATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA**

3.1 - Criterio di stima.

3.2 - Prospetto riepilogativo.

### **4 - ALLEGATI**

## PREMESSA

Con procedura esecutiva n. **258/2016 del RGE** è stato pignorato il seguente immobile:

- **appartamento al piano rialzato** composto da tre virgola cinque vani catastali, con **annesso locale deposito** al piano seminterrato ed **area scoperta pertinenziale**, nel Comune di Saviano (Na), alla contrada "Cerreto", Via Aliperti n.142, in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **53**, sub **2**, cat. A/4, *quanto all'appartamento* e sub **3**, *quanto al locale deposito*.

Con successiva procedura esecutiva n. **249/2018 del RGE** è stato pignorato il seguente immobile:

- **zona di terreno** nel Comune di Saviano (Na), alla contrada "Cerreto", Via Aliperti n.142, in C.T. al foglio **12**, p.lla **53**, **are 6.61**.

Su detta zona di terreno insiste sia l'immobile oggetto della precedente procedura esecutiva che il contiguo fabbricato urbano allo stato rustico privo di identificato catastale (il tutto di proprietà dei debitori esecutati).

Il pignoramento dell'intera particella di terreno in questione, distinta con il foglio **12**, p.lla **53**, **are 6.61**, si è **reso necessario** in quanto al precedente immobile distinto con il foglio 12, p.lla 53, sub 2 e sub 3, si accedeva a mezzo dell'area scoperta ricadente per l'appunto sulla suddetta p.lla 53 graffata sia all'immobile distinto in mappa con la p.lla 53/2-3 che al contiguo fabbricato allo stato rustico non censito in catasto e non oggetto di precedente pignoramento.

Quindi, l'attuale pignoramento immobiliare risulta eseguito ad integrazione del precedente, stante la proprietà dell'intera zona di terreno in questione (p.lla **53** di **are 6.61**) in capo ai medesimi debitori esecutati, sulla quale insistono, per l'appunto, sia l'immobile distinto con la p.lla 53/2-3 che il fabbricato allo stato rustico privo d'identificativo catastale (in quanto incompleto, ovvero in corso di costruzione e senza rendita catastale attribuibile).

## 1 - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

### 1.1 - Riepilogo bando d'asta.

#### **Lotto UNICO**

Piena proprietà di **una zona di terreno** nel Comune di Saviano (Na), alla contrada "Cerreto", Via Aliperti n.142, distinta in C.T. al foglio 12, p.lla 53, **are 6.61**, sulla quale insistono un **appartamento** posto al piano rialzato composto da tre virgola cinque vani catastali, con **annesso locale deposito** al piano seminterrato, in N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 53, sub 2, cat. A/4, r.c. €. 180,76, *quanto all'appartamento* e sub 3, r.c. €. 117,13, *quanto al locale deposito*, nonché un **manufatto mono-piano in c.a. allo stato rustico** privo di identificativo catastale.

La consistenza immobiliare in oggetto **confina**, *in senso orario*, con p.lle 601, 267, 261, 265, 262, 170, 54, 50, 683, 48, 99, salvo diversi e altri.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale; inoltre, giusta relazione peritale del CTU depositata in atti, risulta esservi sull'appartamento disposto su due livelli una concessione edilizia in sanatoria n. 1696/06 del 20.02.2006, ai sensi della ex L. 47/85, cui **non è conforme** lo stato di fatto, come riferisce lo stesso consulente, per il quale si rende necessario un *accertamento di conformità* ex art. 36 del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. consistente nella regolarizzazione dell'attuale stato dei luoghi, mentre risulta esservi sul manufatto mono-piano in c.a. allo stato rustico un P.d.C. n. 9/12 del 12.04.2012, cui **è parzialmente conforme** lo stato di fatto.

L'intera consistenza immobiliare ricade in **zona "B2"** - *totalmente edificata extraurbana* - del P.R.G. vigente dal 13.02.2006, giusta D.P.A.P. nr. 1509 del 15.12.2005.

Il tutto è pervenuto agli esecutati, XXXXXXXX (*nata a XXXXXX il XXXXXX*) e XXXXXX (*nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx*), per la quota di ½ ciascuno del diritto di usufrutto, nonché XXXXXX (*nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx*) e xxxxxxxx (*nato a xxxxxx il xxxxxxxxxx*), per la quota di ½ ciascuno del diritto di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita del 16.11.2006 rep. 119.554 per Notaio Nicola Capuano, trascritto a Caserta-SMCV il 04.12.2006 ai numeri 72.910/35.928.

**PREZZO BASE: € 188.736,80**

## 2 - SCHEDA DI SINTESI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### 2.1 - Descrizione sintetica del bene.

Trattasi di **una zona di terreno** nel Comune di Saviano (Na), alla contrada "Cerreto", Via Aliperti n.142, distinta in C.T. al foglio 12, p.lla 53, are **6.61**, sulla quale insistono un **appartamento** posto al piano rialzato composto da tre virgola cinque vani catastali, con **annesso locale deposito** al piano seminterrato, in N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 53, sub 2, cat. A/4, *quanto all'appartamento* e sub 3, *quanto al locale deposito*, nonché un **manufatto mono-piano in c.a. allo stato rustico** privo di identificativo catastale.

*L'appartamento* risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta dotato di impianti primari, nonché di infissi interni (in legno) ed esterni (in legno) provvisti, questi ultimi, di napoletane di protezione in ferro.

*Il locale deposito* risulta parzialmente completo nelle rifiniture interne.

*Il manufatto mono-piano* risulta composto della sola struttura in c.a. allo stato rustico.

L'area esterna scoperta, ricadente sulla p.lla 53, graffata ai due fabbricati urbani, non è pavimentata ed è adibita, per la maggior parte, a verde-giardino.

La consistenza immobiliare in oggetto si presenta, complessivamente, in **mediocre stato** locativo e manutentivo.

Dati catastali: *l'appartamento* è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Saviano (Na) al foglio 12, p.lla 53, sub 2, cat. A/4 (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 4, vani 3,5, r.c. €. 180,76, Via Cerreto snc, p.T, giusta variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; *il locale deposito* è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Saviano (Na) al foglio 12, p.lla 53, sub 3, cat. C/2 (*magazzini e locali di deposito*), cl. 4, mq 63, r.c. €. 117,13, Via Cerreto, p.S1, giusta variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; *il manufatto mono-piano* allo stato rustico non risulta censito in Catasto, in quanto risulta, tra l'altro, incompleto e/o in corso di costruzione; *l'area esterna pertinenziale*, graffata ai due fabbricati urbani, ricade sull'attuale p.lla 53 della maggiore estensione di are **6.61** (giusta fusione delle ex p.lle **52** di are 2.80 e **53** di are 3.70 a mezzo di variazione del 12.02.2009 n. 134584.1/2009).

Confini: l'intera consistenza immobiliare **confina**, *in senso orario*, con p.lle 601, 267, 261, 265, 262, 170, 54, 50, 683, 48, 99, salvo diversi e altri.

### 2.2 - Stato di occupazione.

Il cespite oggetto di pignoramento risulta nel possesso dei debitori esecutati.

### 2.3 - Diritti posti in vendita.

La consistenza immobiliare in oggetto è **pignorata per la piena proprietà**.

In particolare i debitori eseguiti sono proprietari del compendio immobiliare pignorato **per la quota di diritto dell'intero** come segue:

- XXXXXX (nata a XXXXXX il XXXXXX) per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di **usufrutto**;
- XXXXXXX (nato a XXXXXX il XXXXXX) per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di **usufrutto**;
- XXXXXX (nata a XXXXXX il XXXXXX) per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto **di nuda proprietà**;
- XXXXXX (nato a XXXX il XXXXXX) per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto **di nuda proprietà**.

#### **2.4 - Indivisibilità in natura del compendio immobiliare.**

La zona di terreno in oggetto **non risulta facilmente divisibile** in ulteriori cespiti in quanto si porrebbe il problema dell'accesso ai due fabbricati urbani ivi insistenti, stante la sussistenza di un unico ingresso e stante la necessaria predisposizione di una servitù di passaggio sulla porzione di area scoperta posta lungo i lati nord-ovest del manufatto mono-piano allo stato rustico.

Mentre l'immobile (*con destinazione ad uso abitativa - cat. A/4*) composto di un appartamento al piano rialzato con annesso locale deposito ad esso sottoposto **risulterebbe "potenzialmente" divisibile** in ulteriori cespiti.

Per dare esecutività al frazionamento immobiliare occorrerebbe, però, tener conto dei relativi oneri da porre a carico della procedura per le opere edili di divisione interna, per le opere di separazione degli impianti e quant'altro necessario alle operazioni di frazionamento immobiliare, nonché per le consequenziali spese tecniche di frazionamento urbanistico e catastale.

**Non risulta conveniente** procedere in tal senso, pertanto al fine di ottenere **un maggior ricavo** dalla vendita del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova **si esclude l'eventualità di una divisione in natura del bene pignorato**.

#### **2.5 - Lotto oggetto di vendita.**

Si ritiene di individuare il compendio immobiliare oggetto di pignoramento in un **unico lotto** per la vendita come segue:

- *piena proprietà di una zona di terreno nel Comune di Saviano (Na), alla contrada "Cerreto", Via Aliperti n.142, distinta in C.T. al foglio 12, p.lla 53, are 6.61, sulla quale insistono un appartamento posto al piano rialzato composto da tre virgola cinque vani catastali, con annesso locale deposito al piano seminterrato, in N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 53, sub 2, cat. A/4, quanto all'appartamento e sub 3, quanto al locale deposito, nonché un manufatto mono-piano in c.a. allo stato rustico privo di identificativo catastale.*

**2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.**

Nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data **26.07.2018** rep. n.5109 e trascritto in data **14.09.2018**, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV ai numeri 30830/24285, il cespite in oggetto è distinto come segue:

- Fl. **12**, p.lla **53**, are 6.61;

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del **26.07.2018**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **14.09.2018**).

Alla data del pignoramento (del **26.07.2018**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del **14.09.2018**) il bene in oggetto risultava riportato agli atti del catasto come segue:

- Fl. **12**, p.lla **53**, are 6.61, qualità "Ente Urbano", giusta tabella di variazione del **12.02.2009** prot. n. NA0134584 in atti dal 12.02.2009 n. 134584.1/2009.

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (del **14.09.2018**) da quelli riportati agli atti del catasto (del **12.02.2009**) alla data della trascrizione medesima.

**2.7 - Dati di identificazione catastali.**

La consistenza immobiliare è **attualmente** riportata in Catasto Terreni del Comune di Saviano (Na) come segue:

- Fl. **12**, p.lla **53**, are **6.61**, qualità "Ente Urbano", giusta tabella di variazione del **12.02.2009** prot. n. NA0134584 in atti dal 12.02.2009 n. 134584.1/2009.

**2.8 - Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.**

In mappa al censuario risultano riportati i due fabbricati urbani insistenti sulla p.lla **53**.

Mentre **non sussiste corrispondenza** tra la planimetria catastale dell'appartamento articolantesi su due livelli (inserita in atti del Catasto in data **27.06.1986**) e lo stato dei luoghi ivi rilevato (v. allegati grafici a tal proposito).

Inoltre **non risulta accatastato** il manufatto urbano mono-piano in c.a. in quanto è allo stato rustico e incompleto (ovvero in corso di costruzione, dunque senza rendita catastale attribuibile).

**2.9 - Cronistoria catastale.**

Dalle visure eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, Comune censuario di Saviano, risulta quanto segue:

**Quanto all'appartamento**

A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del citato Comune al:

- Fl. **12**, p.lla **53**, sub **2**, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), cl. 4, vani 3,5, r.c. €. 180,76 Via Cerreto snc,

p.T, in ditta XXXXXXXX e XXXXXXXX, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di usufrutto e in ditta XXXXXXXX e XXXXXXXX, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di nuda proprietà, giusta variazione del **09.11.2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

**B) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in Catasto Fabbricati del citato Comune al:**

- Fl. **12**, p.lla **53**, sub **2**, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), cl. 4, vani 3,5, r.c. €. 180,76, Via Cerreto snc, p.T, in ditta XXXXXX e XXXXXXXX, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di usufrutto e in ditta XXXXXXXX e XXXXXXXXXX, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di nuda proprietà, giusta variazione n. 104473.1/2014 del **19.11.2014** per codifica piano incoerente;

**C) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in Catasto Fabbricati del citato Comune al:**

- Fl. **12**, p.lla **53**, sub **2**, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), cl. 4, vani 3,5, r.c. €. 180,76, Via Cerreto, in ditta XXXXXXXX e XXXXXXXX, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di usufrutto e in ditta XXXXXXXX e XXXXXXXX, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di nuda proprietà, giusta variazione toponomastica n. 32271.1/2012 del **02.05.2012**;

**D) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in Catasto Fabbricati del citato Comune al:**

- Fl. **12**, p.lla **53**, sub **2**, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), cl. 4, vani 3,5, r.c. L. 350.000, Contrada Cerreto, in ditta XXXXXX (nato a XXXXX il XXXXX), per la quota di 1000/1000, giusta variazione del quadro tariffario dell' **01.01.1992**;

**E) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in Catasto Fabbricati del citato Comune al:**

- Fl. **12**, p.lla **53**, sub **2**, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), cl. 4, vani 3,5, r.c. L. 644, Contrada Cerreto, in ditta XXXXXX (nato a XXXX il XXXX), per la quota di 1000/1000, giusta classamento n. A/3318.1/1986 del **27.06.1986** in atti dal 04.03.1994;

### **Quanto al locale deposito**

**A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del citato Comune al:**

- Fl. **12**, p.lla **53**, sub **3**, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), cl. 4, mq 63, r.c. €. 117,13, Via Cerreto, p.S1, in ditta XXXXXeXXXXXXXX, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di usufrutto e in ditta XXXXXXXX eXXXXXXXX, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di nuda proprietà, giusta variazione del **09.11.2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

**B) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in Catasto Fabbricati del citato Comune al:**

- Fl. **12**, p.lla **53**, sub **3**, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), cl. 4, mq 63, r.c. €. 117,13, Via Cerreto, p.S1, in ditta XXXXXXXX e XXXXXXXX, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di usufrutto e in ditta XXXXXXXX e XXXXXXXX, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di nuda proprietà, giusta variazione toponomastica n. 32272.1/2012 del **02.05.2012**;

**C) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in Catasto Fabbricati del citato Comune al:**



- Fl. 12, p.lla 53, sub 3, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), cl. 4, mq 63, r.c. L. 226.800, Contrada Cerreto, p.S1, in ditta XXXXXXX (nato a XXXXXX il XXXXXXX), per la quota di 1000/1000, giusta variazione del quadro tariffario dell' 01.01.1992;

D) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in Catasto Fabbricati del citato Comune al:

- Fl. 12, p.lla 53, sub 3, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), cl. 4, mq 63, r.c. L. 384, Contrada Cerreto, p.S1, in ditta XXXXXXX (nato a XXXX il XXXXXXX), per la quota di 1000/1000, giusta classamento n. A/3318.1/1986 del 27.06.1986 in atti dal 04.03.1994.

#### Quanto alla zona di terreno

A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in Catasto Terreni del citato Comune al:

- Fl. 12, p.lla 53, are 6.61, qualità "Ente Urbano", giusta tabella di variazione del 12.02.2009 prot. n. NA0134584 in atti dal 12.02.2009 n. 134584.1/2009;

B) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in Catasto Terreni del citato Comune al:

- Fl. 12, p.lla 53, are 3.70, qualità "Ente Urbano", giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 25.08.2004 prot. n. NA0469369 in atti dal 25.08.2004 n. 43667.1/2004;

C) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in Catasto Terreni del citato Comune al:

- Fl. 12, p.lla 52, are 3.70, qualità "Ente Urbano", giusta variazione d'ufficio del 28.12.1992 in atti dal 16.02.1993 T.M. 487/86 n. 65.18/1992;

D) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in Catasto Terreni del citato Comune al:

- Fl. 12, p.lla 52, are 3.70, qualità "Fabbricato Rurale", giusta variazione impianto meccanografico del 27.06.1979;

La consistenza immobiliare pignorata ed individuata in un unico lotto per la vendita consistente in

una zona di terreno **attualmente** riportata al Catasto Terreni con il foglio 12, p.lla 53, are 6.61, qualità

"ente urbano", comprende, di fatto, la ex p.lla 52, di are 2.80, soppressa giusta tabella di variazione

n.134584.1/2009 del 12.02.2009; a sua volta l'attuale p.lla 53 di are 6.61 trae origine dalla più antica

p.lla 53 di are 3.70, giusta impianto meccanografico del 27.06.1979, inizialmente in ditta XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rispettivamente fino al 18.01.1982 e fino al 27.09.1984, successivamente in ditta XXXXXXX (nato a XXXX il XXXX) e XXXXXXX (nata ad XXXX il XXXX) fino al 28.12.1992 ed infine in ditta "aree di enti urbani e promiscui" dal 28.12.1992.

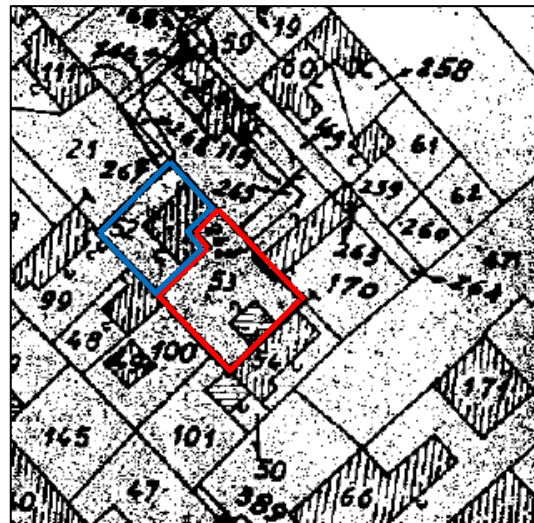
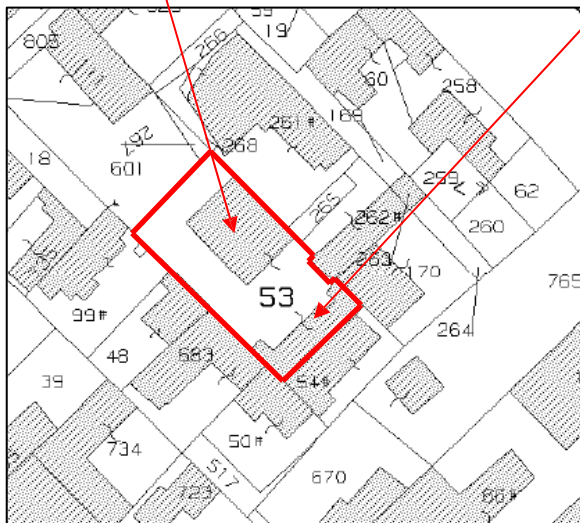
Sull'attuale zona di terreno distinta con la p.lla 53 di are 6.61 insistono sia il cespite individuato con i

sub 2 e 3, sia il confinante fabbricato in c.a. allo stato rustico non censito in Catasto; il fabbricato in c.a. insisteva, originariamente, proprio sulla ex p.lla 52 (are 2.80), prima che la stessa fosse unita alla ex p.lla 53 (are 3.70), giusta fusione del 12.02.2009 (a cura degli escussi).



*Fabbricato mono-piano in c.a.*

*Appartamento su due livelli*



*Attuale stato dei luoghi della p.lla 53 (are 6.61)*

*Ex p.lle 53 (are 3.70) e 52 (are 2.80)*

In particolare dall'atto di compravendita del 16.11.2006 per Notar Nicola Capuano in favore dei debitori eseguiti si rileva che l'immobile compravenduto, ovvero l'appartamento ed il sottoposto locale deposito, risulta "confinante", tra l'altro, con "fabbricato rurale a descriversi", anch'esso oggetto di trasferimento con il medesimo atto e distinto in Catasto "con la p.lla 52 di are 2.80"; pertanto, con il richiamato atto è stato trasferito, unitamente all'immobile distinto **attualmente** con la p.lla 53, sub 2 e 3, anche l'originario e più antico fabbricato rurale riportato in Catasto con la ex p.lla 52, qualità "fabbricato rurale", di are 2.80, al posto del quale **attualmente** è stato edificato a cura e spese degli eseguiti il fabbricato mono-piano in c.a. allo stato rustico.

In particolare il manufatto in c.a. allo stato rustico risulta costruito dai debitori eseguiti in forza di Permesso di Costruire n. 9/2012 del 10.04.2012, con il quale è stata autorizzata la demolizione di un vecchio "fabbricato rurale" e la ricostruzione con ampliamento della volumetria originaria in conformità della L.R. n. 19 del 28.12.2009 - Piano Casa.

### **2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.**

Il compendio immobiliare pignorato, distinto attualmente con il mappale **53** del foglio **12**, risulta di proprietà di **XXXXXXXXXX** (nata a XXXXX il XXXXXX) e **XXXXXXXXXX** (nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX) per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del *diritto di usufrutto*, nonché di

proprietà di **XXXXXXXXXX** (nata a XXXXX il XXXXXX) e **XXXXXXXXXX** (nato a XXXXX il XXXXXX) per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del *diritto di nuda proprietà*, ad essi pervenuto in forza

di **atto di compravendita del 16.11.2006 rep. 119.554 per Notaio Nicola Capuano**, trascritto a Caserta-SMCV il 04.12.2006 ai numeri 72.910/35.928, da **XXXXXXXXXX** (nato a XXXXX il XXXXXX) e

XXXXXX (nata a XXXXXX il XXXXX).

Col predetto atto i debitori eseguiti hanno acquistato un appartamento al piano rialzato con annesso locale deposito al piano seminterrato (p.lla 53, sub 2 e sub 3), nonché il pertinenziale fabbricato rurale (ex p.lla 52, are 2.80, qualità "fabbricato rurale").

[Si rappresenta che i debitori eseguiti in luogo dell'originario fabbricato rurale hanno costruito un fabbricato mono-piano in c.a. che attualmente si presenta allo stato rustico].

Ad essi XXXXXXXX e XXXXXXXX detta consistenza immobiliare è pervenuta come segue:

- ***in parte*** in virtù di **decreto di acquisto per usucapione emesso dalla Pretura Circondariale di Napoli, Sezione distaccata di Nola, in data 24.01.1991 rep. 989/91**, trascritto a Caserta-SMCV il 18.05.1991 ai numeri 13.001/11.353, con il quale è stato dichiarato, tra l'altro, l'acquisto per usucapione a favore di XXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX, contro XXXXXXXX (nato a XXXXXX il XXXXXXXX), di **parte** del terreno in Saviano alla contrada "Cerreto" attualmente riportato in C.T. al foglio **12**, p.lla **53** (ovvero con il quale è stato dichiarato l'acquisto per usucapione di un vano terraneo del fabbricato rurale distinto con la p.lla 52, are 2.80, q.tà fabbricato rurale, e di parte del terreno riportato con la p.lla 53, are 3.70, q.tà fabbricato rurale, sul quale è stato costruito l'appartamento con il locale deposito distinto con la p.lla 53, sub 2 e sub 3);
- ***in parte*** in virtù di **atto di compravendita del 27.09.1984 rep. 47.941 per Notaio Gaetano Bellofiore**, trascritto a Caserta-SMCV il 03.10.1984 ai numeri 21.548/19.349, da XXXXXXXX (nata a XXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX (nata a XXXXX XXXXX), XXXXXXXX (nato a XXXXX il XXXXX), XXXXXX (nata a XXXXX il XXXXXX) e XXXXXXXX (nata a XXXXXXXX il XXXXX), con il quale XXXXX, in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX, **ha acquistato**, tra l'altro, **altra parte** dello stesso terreno in Saviano alla contrada "Cerreto" attualmente riportato in C.T. al foglio **12**, p.lla **53** (ovvero con il quale è stato acquistato un altro vano terraneo del fabbricato rurale distinto con la p.lla 52, are 2.80, q.tà fabbricato rurale, e altra parte del terreno riportato con la p.lla 53, are 3.70, q.tà fabbricato rurale, sul quale è stato costruito l'appartamento con il locale deposito distinto con la p.lla 53, sub 2 e sub 3);
- ***in parte*** in virtù di **atto di compravendita del 18.01.1982 rep. 3.836 per Notaio Giovanni Cesaro**, trascritto a Caserta-SMCV il 17.02.1982 ai numeri 4.426/4.050, da XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXX), con il quale XXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX **ha acquistato**, tra l'altro, **ulteriore parte** dello stesso terreno in Saviano alla contrada "Cerreto" attualmente riportato in C.T. al foglio **12**, p.lla **53** (ovvero con il quale è stato acquistato altro vano del fabbricato rurale distinto con la p.lla 52, are 2.80, q.tà fabbricato rurale, e altra parte

dello stesso terreno riportato con la p.lla 53, are 3.70, q.tà fabbricato rurale, sul quale è stato costruito l'appartamento con il locale deposito distinto con la p.lla 53, sub 2 e sub 3).

Ai fini della continuità storica-catastale si rileva che la porzione immobiliare, oggetto di pignoramento, **consistente** in una zona di terreno individuata al Catasto Terreni con il foglio **12**, p.lla **53, are 6.61**, qualità "ente urbano", **comprende** la (ex) p.lla **52 di are 2.80**, soppressa, giusta tabella di variazione n. 134584.1/2009 del 12.02.2009 e **trae origine** dalla più antica (ex) p.lla **53 di are 3.70**, giusta impianto meccanografico del 27.06.1979.

**La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.**

**La situazione della proprietà risulta, altresì, attualmente invariata.**

### **2.11 - Regime patrimoniale.**

I coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno contratto matrimonio in Vico Equense (Na) il

**28.12.1974** (giusta atto n.120 Part. II, Serie A) scegliendo il regime della **comunione legale dei beni**.

XXXXXXXXXX è **legalmente separata**, giusta provvedimento del Tribunale di Nola dell'11.12.2002 n. 3874/02 e XXXXXXXXXXXXX è di **stato civile libero**.

### **2.12 - Comproprietà del bene.**

La consistenza immobiliare pignorata è di **proprietà dei debitori eseguiti** come segue:

- XXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXX il XXXXXXX) per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di **usufrutto**;
- XXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX) per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di **usufrutto**;
- XXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX) per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di **nuda proprietà**;
- XXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXX) per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di **nuda proprietà**.

### **2.13 - Continuità nelle trascrizioni.**

**Sussiste continuità** nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (del **09.11.2016**).

Cronistoria delle trascrizioni:

- Nota di trascrizione del **04.12.2006 ai nn. 72.910/35.928** dell'atto di compravendita del **16-11.2006** per Notar Nicola Capuano, con il quale i Sig.ri XXXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXX il XXXXXXX), XXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXX), XXXXXXX (nata a XXXXXXX il XXXXXXX) e XXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXX) **hanno acquistato** da XXXXXXX XXX (nato a XXXXXXX il XXXXXXX) e XXXXXXX (nata a XXXXXXX il

XXXXXXX) la piena proprietà della consistenza immobiliare individuata nel NCEU al foglio 12, p.lla 53, sub 2 quanto all'appartamento e sub 3 quanto al locale deposito e al foglio 12, p.lla 52, are 2.80, quanto all'originario e più antico fabbricato rurale;

- Nota di trascrizione del 18.05.1991 ai nn. 13.001/11.353 del decreto di acquisto per usucapione del 24.01.1991 rep. 989/91 emesso dalla Pretura Circondariale di Napoli, Sezione distaccata di Nola, con il quale è stato dichiarato, tra l'altro, l'acquisto per usucapione a favore di XXXXXX (nato a XXXXXX il XXXXX), in regime di comunione legale dei beni con XXXXXX (nata a XXXXXX il XXXXXXXX), contro XXXXXXXX (nato a XXXXX il XXXXXXXX), di un vano terraneo del fabbricato rurale distinto con la p.lla 52, are 2.80, q.tà fabbricato rurale, e di parte del terreno riportato con la p.lla 53, are 3.70, q.tà fabbricato rurale, sul quale è stato costruito l'appartamento con il locale deposito distinto con la p.lla 53, sub 2 e sub 3;
- Nota di trascrizione del 03.10.1984 ai nn. 21.548/19.349 dell'atto di compravendita del 27.09.1984 per Notar Gaetano Bellofiore, con il quale XXXXXX (nato a XXXXX il XXXXXXXX), in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX (nata a XXXXXX il XXXXX), ha acquistato, tra l'altro, dai Sig.ri XXXXXX (nata a XXXX il XXXXXXXX), XXXXX (nata a XXXXX l'XXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXX il XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXX il XXXXXXXX) un altro vano terraneo del fabbricato rurale distinto con la p.lla 52, are 2.80, q.tà fabbricato rurale, e altra parte del terreno riportato con la p.lla 53, are 3.70, q.tà fabbricato rurale, sul quale è stato costruito l'appartamento con il locale deposito distinto con la p.lla 53, sub 2 e sub 3;
- Nota di trascrizione del 17.02.1982 ai nn. 4.426/4.050 dell'atto di compravendita del 18.01.1982 per Notar Giovanni Cesaro, con il quale xxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx), in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx), ha acquistato, tra l'altro, da xxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx) altro vano del fabbricato rurale distinto con la p.lla 52, are 2.80, q.tà fabbricato rurale, e altra parte dello stesso terreno riportato con la p.lla 53, are 3.70, q.tà fabbricato rurale, sul quale è stato costruito l'appartamento con il locale deposito distinto con la p.lla 53, sub 2 e sub 3.

**Dunque la documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.**

#### **2.14 - Normativa urbanistica.**

La consistenza immobiliare pignorata ricade in zona "B2" - *totalmente edificata extraurbana* - del P.R.G. vigente dal 13.02.2006, giusta D.P.A.P. nr. 1509 del 15.12.2005.

#### **2.15 - Regolarità edilizia.**

Per la costruzione dell'appartamento e del locale deposito, ad esso sottoposto, è stata rilasciata dal

Dirigente del Comune di Saviano (Na) **Concessione Edilizia in Sanatoria** in data 20.02.2006, nr. 1696/06, pratica 285/86.

L'immobile **non risulta conforme** al titolo edilizio abilitativo, in particolare per l'ampliamento dell'originario balcone prospiciente l'ingresso principale (trattasi di superficie non residenziale - S.n.r.) e per la minore estensione del locale deposito posto al piano seminterrato (trattasi di S.n.r.).

Per le sopraggiunte variazioni occorrerà richiedere un *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. al fine di regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

Per la costruzione del fabbricato mono-piano in c.a. è stato rilasciato dal Dirigente del Comune di Saviano (Na) **P.d.C.** (Permesso di Costruire) nr. 9/12 in data 12.04.2012.

Con il suddetto P.d.C. è stata autorizzata la demolizione del vecchio "fabbricato rurale" e la ricostruzione con ampliamento della volumetria originaria in conformità della L.R. n.19 del 28.12.2009 - Piano Casa.

Allo stato attuale risulta essere stata edificata la sola struttura in c.a. del primo impalcato, ovvero del piano terra, con una superficie lorda in pianta di mq 178,50 al netto dello sbalzo sul lato ovest.

La superficie lorda realizzata risulta **grossomodo conforme** al grafico di progetto.

Inoltre, occorre precisare che la fusione catastale delle due ex p.lle **52** (are 2.80) e **53** (are 3.70), che ha dato origine all'attuale p.lla **53** (are 6.61), **non risulta autorizzata** urbanisticamente con pratica edilizia.

### **2.16 - Certificazioni.**

La consistenza immobiliare pignorata **non risulta dotata** di certificazione di abitabilità/agibilità.

**Non risulta dotata**, inoltre, di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio dei beni stessi di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e **non risulta dotata**, infine, di certificazione energetica A.P.E. di cui al D.M. 26.06.2015 (ovvero di attestato di certificazione energetica ex D.L.gs 311/2006).

### **2.17 - Servitù, censo, livello, usi civici.**

**Risulta trascritta una servitù** sulla seguente consistenza immobiliare: "vano terraneo con terreno antistante riportato al fol. 12, p.la 52, are 2.80, fabbricato rurale" e attiguo "terraneo riportato al fol. 12, p.la 53, are 3.70, fabbricato rurale", come riportato nell'atto di compravendita del 18.01.1982 per Notar Giovanni Cesaro a favore dei danti causa degli escussi; in particolare trattasi di una **servitù di passaggio** di cui all'atto di donazione del Notaio Ariola dell'01.10.1946, registrato a Nola il 21.10.1946 al n. 547 vol. 182 (v. atto allegato).

Inoltre, sulla base delle indagini esperite, **non si rileva** che attualmente il bene pignorato sia gravato da pesi quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sul bene dei debitori pignorati sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

**Non si rileva**, altresì, che il diritto sul bene dei debitori eseguiti sia costituito a favore di un soggetto privato (*persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori*) o a favore di un soggetto pubblico (*amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato*).

A tal proposito si rileva che l'originaria zona di terreno in oggetto risultava:

- ***in parte*** di proprietà di xxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx) **fino al 18.01.1982**, giusta atto di compravendita del 18.01.1982 per Notaio Giovanni Cesaro a favore di xxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx), in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx);
- ***in parte*** di proprietà di xxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx), xxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx), xxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx), xxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx) **fino al 27.09.1984**, giusta atto di compravendita del 27.09.1984 per Notaio Gaetano Bellofiore a favore di xxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx), in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx);
- ***in parte*** di proprietà di xxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx) **fino al 24.01.1991**, giusta decreto di acquisto per usucapione del 24.01.1991 emesso dalla Pretura Circondariale di Napoli, Sezione distaccata di Nola a favore di xxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx), in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx);
- ***per la piena proprietà*** di xxxxxxxxxxxx (nato a Saviano il 14.02.1942), in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx), **fino al 16.11.2006**, giusta atto di compravendita del 16.11.2006 per Notaio Nicola Capuano a favore dei debitori eseguiti (limitatamente all'immobile oggetto di pignoramento che insiste su parte della predetta zona di terreno);

da cui **non si evince che detto fondo sia stato in ditta di un livellario o di un concedente** (v. titoli di provenienza e visure catastali storiche allegate).

### **2.18 - Parti comuni.**

Dai titoli di provenienza **si rileva che** “[...] *la vendita è fatta a corpo con ogni diritto, ragione ed azione e la parte acquirente consegue [...] il possesso degli immobili [...] con tutte le annessioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti [...]*”.

### **2.19 - Formalità pregiudizievoli.**

Da ulteriori ispezioni effettuate dal sottoscritto ctu (anche successive alla data del **15.11.2017**) per **ciascun immobile** e per **ciascun debitore eseguito** sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV):



### ISCRIZIONI (N.1)

- **Ipoteca volontaria** iscritta il **04.12.2006** ai numeri 72.911/27.436 per la somma di €. 300.000,00, **derivante** da concessione a garanzia di mutuo dell'importo di €. 200.000,00 a seguito di atto del 16.11.2006 rep. 119.555 racc. 27.622 autenticato dal Notaio Nicola Capuano, **a favore** di "B@nca 24-7 S.p.A." con sede in Bergamo, c.f. 028054901621, **a carico di** xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx), xxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx), xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx) e xxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx), **gravante** sulla consistenza immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al foglio **12**, p.lla **53**, sub **2** e sub **3** (per la quota di **1/1**); - **TITOLO ESECUTIVO DELL'ATTUALE PROCEDURA**

### TRASCRIZIONI (N.2)

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il **09.11.2016** ai numeri 36.096/27.120, notificato in data 03.08.2016 con rep. 5.304/2016, **a favore** di "Unione di Banche Italiane S.p.A." con sede in Bergamo, c.f. 03053920165, **contro** xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx), xxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx), xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx) e xxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx), **gravante** sulla consistenza immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al foglio **12**, p.lla **53**, sub **2** e sub **3** (per la quota di **1/1**);
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il **14.09.2018** ai numeri 30830/24285, notificato in data 26.07.2018 con rep. 5109/2018, **a favore** di "Unione di Banche Italiane S.p.A." con sede in Bergamo, c.f. 03053920165, **contro** xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx), xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx), xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx) e xxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx), **gravante** sulla consistenza immobiliare in oggetto distinta in Catasto Fabbricati al foglio **12**, p.lla **53**, **are 6.61** (per la quota di **1/1**); - **PIGNORAMENTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA 249/18 RIUNITA ALLA PRECEDENTE 258/16**

**Le formalità pregiudizievoli elencate saranno cancellate nel corso della procedura.**

#### **2.20 - Vincoli ed oneri condominiali.**

**Non si rileva la sussistenza** di spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla redazione della perizia (2016-2017), in quanto il cespite pignorato non appartiene ad un fabbricato di condominio.

#### **2.21 - Esposizione debitoria.**

**Euro 184.242,76**, oltre interessi e spese successive, a favore di "Unione di Banche Italiane S.p.A." con sede in Bergamo, p.Iva c.f. 03053920165 (giusto atto di precetto del **14-05-2018**).

#### **2.22 - Ragioni del credito.**

**Contratto di mutuo fondiario del 16.11.2006** rep.119.555 autenticato dal Notaio Nicola Capuano,

dell'importo di €. 200.000,00 (capitale), **stipulato tra** "Banca 24-7 S.p.A." (oggi "Unione di Banche Italiane S.p.A.") con sede in Bergamo (c.f. 02805490162) e i Sig.ri xxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx), xxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx), xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx) e xxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx) quali debitori ipotecari; a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni rinvenienti dal suddetto contratto è **stata iscritta ipoteca in data 04.12.2006** ai nn. 72.911/27.436 **gravante** per la piena proprietà sui cespiti individuati nel NCEU al foglio 12, p.lla 53, sub 2, *quanto all'appartamento* e sub 3, *quanto al locale deposito*.

[Dunque, si rileva che le ragioni di credito della procedura in oggetto risultano successive al 02.10.2003 (Legge 326/2003 - terzo condono)].

**2.23 - Altri creditori iscritti ed intervenuti.**

Nessuno.

### 3 - VALORE DEL BENE PIGNORATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

#### 3.1 - Criterio di stima

##### *Osservazioni preliminari la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento*

Dai sopralluoghi effettuati è stato possibile eseguire un accurato rilievo metrico e fotografico della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata in Saviano (Na) alla contrada "Cerreto", Via Aliperti n.146, individuata in un UNICO LOTTO come segue:

***LOTTO UNICO** - Piena proprietà di una zona di terreno nel Comune di Saviano (Na), alla contrada "Cerreto", Via Aliperti n.142, distinta in C.T. al foglio 12, p.lla 53, are 6.61, sulla quale insistono un appartamento posto al piano rialzato composto da tre virgola cinque vani catastali, con annesso locale deposito al piano seminterrato, in N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 53, sub 2, cat. A/4, quanto all'appartamento e sub 3, quanto al locale deposito, nonché un manufatto mono-piano in c.a. allo stato rustico privo di identificativo catastale..*

##### *Valore del bene immobile con indicazione del criterio di stima*

Le procedure di stima si differenziano per la natura del bene da valutare e per le metodologie da adottare.

Il criterio di valutazione va scelto selezionando quello più idoneo ad individuare il valore dell'oggetto specifico.

I due metodi fondamentali della disciplina estimativa possono essere così identificati: **metodo diretto** e **metodo indiretto**.

Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare un *criterio di stima diretto*.

Per applicare tale metodo si deve individuare il **valore medio unitario** di riferimento (**V<sub>m</sub>**), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il **V<sub>m</sub>** sarà adeguato al caso specifico con coefficienti (**A B C**) che esprimono, in particolare, le caratteristiche del bene in oggetto (zona o quartiere, edificio, unità immobiliare).

Dopo aver fatto le opportune correzioni, si otterrà il **valore unitario** (**V<sub>u</sub>**) dell'immobile:

$$\mathbf{V_u = V_m \times A \ B \ C}$$

*V<sub>m</sub>* = valore medio unitario di riferimento

*A* = coefficiente correttivo relativo alla zona

*B* = coefficiente correttivo relativo all'edificio

*C* = coefficiente correttivo relativo all'unità immob.

Successivamente bisognerà calcolare la **superficie commerciale complessiva (Sc)**, che è data dalla somma della **superficie lorda** (del cespite da stimare) e delle **superfici accessorie** (balconi, terrazzi, cortili, etc..), anch'esse corrette con opportuni **coefficienti**.

$$Sc = Sp + \text{Somatoria } (Kn \times Sn)$$

*Sp* = superficie della proprietà

*Sn* = superficie accessori

*Kn* = coeff. correttivi superf. acc.

Il valore "Va" del bene oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

$$Va = Vu \times Sc$$

Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle allegate, riportate in "Stima degli Immobili" di Graziano Castello (v. allegati).

Pertanto, sulla scorta della documentazione agli atti si procede alla determinazione del valore del lotto all'attualità.

## VALUTAZIONE

**LOTTO UNICO** - Piena proprietà di una zona di terreno nel Comune di Saviano (Na), alla contrada "Cerreto", Via Aliperti n.142, distinta in C.T. al foglio 12, p.lla 53, are 6.61, sulla quale insistono un appartamento posto al piano rialzato composto da tre virgola cinque vani catastali, con annesso locale deposito al piano seminterrato, in N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 53, sub 2, cat. A/4, quanto all'appartamento e sub 3, quanto al locale deposito, nonché un manufatto mono-piano in c.a. allo stato rustico privo di identificativo catastale.

### A) - APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO CON SOTTOPOSTO LOCALE DEPOSITO

#### 1. Calcolo della superficie complessiva

$$Sc = Sp + \text{Somatoria } (Kn \times Sn)$$

*Sp* = superficie della proprietà

*Sn* = superficie accessori

*Kn* = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

al piano rialzato

**Sp = 115,00 mq (Superficie Lorda)**

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone al piano rialzato

**Sn1 = 15,00 mq (Superficie Lorda)**

dal locale deposito al piano seminterrato

**Sn2 = 30,00 mq (Superficie Lorda)**

dall'area esterna pertinenziale

**Sn3 = 200,00 mq (Superficie Lorda)**

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

*coefficiente correttivo balconi*

**Kn1 = 0,25 - Norme UNI 10750**

*coefficiente correttivo cantina/locale deposito*

**Kn2 = 0,40 - collegata alla U.I.**

*coefficiente correttivo area scoperta*

**Kn3 = 0,05**

segue:

$$S_c = S_p + (S_{n1} \times K_{n1}) + (S_{n2} \times K_{n2}) + (S_{n3} \times K_{n3}) =$$

$$S_c = 115,00 + (15,00 \times 0,25) + (30,00 \times 0,40) + (200,00 \times 0,05) =$$

$$S_c = 115,00 + 3,75 + 12,00 + 10,00 =$$

$$S_c = 140,75 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

## **2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica - abitazioni**

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.200,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 685,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - abitazioni);

## **3. Individuazione dei coefficienti      **A B C****

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 - 5/4 - 5/5):

$$A = A1 \times A2 \times A3$$

*Caratteristiche posizionali*      **A1 = 1,00 (oltre il km)**

*Caratteristiche funzionali*      **A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)**

*Caratteristiche estetiche*      **A3 = 1,00 (assenza di elemento naturale predominante)**

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 - 5/7 - 5/8 - 5/9):

$$B1 \times B2 \times B3 \times B4$$

*Caratteristiche funzionali*      **B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari)**

*Caratteristiche estetiche*      **B2 = 1,00 (facciata e decori nell'insieme normale)**

Caratteristiche sociali **B3** = 1,00

Caratteristiche di conservazione **B4** = 0,98 (lavori generali di manutenzione ordinaria su parti comuni)

**B** (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = **0,98**

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1** x **C2** x **C3** x **C4** x **C5**

Aspetti funzionali **C1** = 1,00 (normale)

Aspetti funzionali **C2** = 1,00 (altre rifiniture caratteristiche normali)

Varianti posizionali **C3** = 0,80 (alloggio posto al piano rialzato)

Varianti dimensionali **C4** = 1,00 (taglio dimensionale dell'alloggio da 81 mq a 100 mq)

Varianti di conservazione **C5** = 0,98 (opere generali di manutenzione ordinaria)

**C** (1,00 x 1,00 x 0,80 x 1,00 x 0,98) = **0,78**

#### **4. Determinazione del Valore Unitario**

**Vu** = **Vm** x **A** **B** **C**

**Vm** = 1.200,00 €/mq

**A** x **B** x **C** = 1,00 x 0,98 x 0,78 = 0,76

**Vu** = 1.200,00 €/mq x 0,76 = 912,00 €/mq a. x d.

#### **5. Valore complessivo del bene**

**Va** = **Vu** x **Sc**

**Va** = 912,00 €/mq x 140,75 mq = €. 128.364,00

#### **6. Detrazioni per accertamento di conformità art. 36 del DPR n. 380/01 ss.mm.ii. e consequenziali rettifiche catastali.**

Spese tecniche (accertamento di conformità), a corpo	€.	2.000,00
Diritti di istruttoria pratica, a corpo (presuntive)	€.	1.000,00
Spese di rettifica delle piante catastali	€.	1.000,00
Spese di rettifica della mappa in atti al censuario, mediante frazionamento terreni	€.	<u>2.500,00</u>
<b>Sommano</b>	€.	<b>6.500,00</b>

#### **7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene**

Il 2% segue:

€. 2.567,28

**8. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata**

Il 2% segue:

€. 2.567,28

**9. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti**

€. 128.364,00 - [€. 6.500,00 + €. 2.567,28 + €. 2.567,28] =

€. 128.364,00 - [€. 11.634,56] = €. 116.729,44

**10. Valore della PROPRIETA' per 1/1**

Valore proprietà = €. 116.729,44 (A)

**B) - FABBRICATO MONO-PIANO ALLO STATO RUSTICO**

---

**1. Calcolo della superficie complessiva**

$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$

$S_p$  = superficie della proprietà

$S_n$  = superficie accessori

$K_n$  = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

al piano terra

$S_p = 178,50$  mq (Superficie Lorda)

Le superfici accessorie sono date:

dall'area esterna pertinenziale

$S_{n1} = 101,50$  mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

coefficiente correttivo area scoperta

$K_{n1} = 0,05$

segue:

$S_c = S_p + (S_{n1} \times K_{n1}) =$

$S_c = 178,50 + (101,50 \times 0,05) =$

$$S_c = 178,50 + 5,05 =$$

$$S_c = 183,55 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

## **2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica - abitazioni**

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.200,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 685,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - abitazioni);

## **3. Individuazione dei coefficienti      A B C**

**Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 - 5/4 - 5/5):       $A = A_1 \times A_2 \times A_3$**

Caratteristiche posizionali       $A_1 = 1,00$  (oltre il km)

Caratteristiche funzionali       $A_2 = 1,00$  (presenza di servizi primari)

Caratteristiche estetiche       $A_3 = 1,00$  (assenza di elemento naturale predominante)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

**Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 - 5/7 - 5/8 - 5/9):       $B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4$**

Caratteristiche funzionali       $B_1 = 0,90$  (assenza dei servizi primari)

Caratteristiche estetiche       $B_2 = 1,00$  (facciata e decori nell'insieme normale)

Caratteristiche sociali       $B_3 = 1,00$

Caratteristiche di conservazione       $B_4 = 0,98$  (varie)

$$B (0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,88$$

**Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15)       $C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5$**

Aspetti funzionali       $C_1 = 0,90$  (assenza di tutti i servizi)

Aspetti funzionali       $C_2 = 0,90$  (altre rifiniture)

Varianti posizionali       $C_3 = 0,75$  (alloggio posto al piano rialzato)

Varianti dimensionali       $C_4 = 1,00$  (taglio dimensionale dell'alloggio da 81 mq a 100 mq)

Varianti di conservazione       $C_5 = 0,77$  (opere di completamento)

$$C (0,90 \times 0,90 \times 0,75 \times 1,00 \times 0,77) = 0,40$$



#### 4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,88 \times 0,40 = 0,35$$

$$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,35 = \underline{420,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

#### 5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 420,00 \text{ €/mq} \times 183,55 \text{ mq} = \text{€. } 77.091,00$$

#### 6. Detrazioni per spese catastali.

Diritti di istruttoria pratica, a corpo (presuntive)	€. 1.000,00
Spese di accatastamento	<u>€. 1.000,00</u>
<b>Somma</b>	<b>€. 2.000,00</b>

#### 7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue: €. 1.541,82

#### 8. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata

Il 2% segue: €. 1.541,82

#### 9. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

$$\text{€. } 77.091,00 - [\text{€. } 2.000,00 + \text{€. } 1.541,82 + \text{€. } 1.541,82] =$$

$$\text{€. } 77.091,00 - [\text{€. } 5.083,64] = \text{€. } 72.007,36$$

#### 10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 72.007,36 \text{ (B)}$$

$$\text{SOMMANO (A) + (B)} = \text{€. } 116.729,44 + \text{€. } 72.007,36 = \underline{\text{€. } 188.736,80}$$

La valutazione attribuita al compendio immobiliare pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di regolarizzazione dell'attuale stato dei luoghi e delle relative spese di rettifica catastale ed infine, la valutazione del bene tiene

altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

**Prezzo base**

**LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE = €.188.736,80**

**3.2 - Prospetto riepilogativo**

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione</b>		
<b>Superficie Commerciale:</b>	<b>140,75 mq</b>	<b>Fabbricato A)</b>
<b>Valore commerciale per mq:</b>	<b>912,00 €/mq</b>	
<b>Valore commerciale:</b>	<b>€. 128.364,00</b>	
<b>Correzioni di stima (1):</b>	<b>- €. 6.500,00 / per regolarizzazione attuale stato dei luoghi</b>	
<b>Correzioni di stima (2):</b>	<b>- €. 2.567,28 / per lo stato di occupazione del bene</b>	
<b>Correzioni di stima (3):</b>	<b>- €. 2.567,28 / per la mancata operatività della garanzia</b>	
<b>Prezzo a base d'asta:</b>	<b>€.<u>116.729,44</u> A)</b>	
<b>Superficie Commerciale:</b>	<b>183,55 mq</b>	<b>Fabbricato B)</b>
<b>Valore commerciale per mq:</b>	<b>420,00 €/mq</b>	
<b>Valore commerciale:</b>	<b>€. 77.091,00</b>	
<b>Correzioni di stima (1):</b>	<b>- €. 2.000,00 / per regolarizzazione catastale</b>	
<b>Correzioni di stima (2):</b>	<b>- €. 1.541,82 / per lo stato di occupazione del bene</b>	
<b>Correzioni di stima (3):</b>	<b>- €. 1.541,82 / per la mancata operatività della garanzia</b>	
<b>Prezzo a base d'asta:</b>	<b>€.<u>72.007,36</u> B)</b>	
<b>SOMMANO A) + B) :</b>	<b>€.<u>188.736,80</u> €/mq</b>	

