

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr. Michele Di Martino

Procedura n. 107/14 RGE - (Udienza 01.02.2018 ore 11.00)

promossa da:

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- 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, 30.09.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
pec: luca.velotti@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 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

1 - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

1.1 - Riepilogo bando d'asta.

Lotto UNICO

Piena proprietà di un appartamento posto al piano rialzato del fabbricato in Boscoreale (Na), alla Via Aquini civico 228.

Il cespite staggito, composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto e doppi servizi (130 mq circa), oltre i balconi esterni, prospiciente Via Aquini, confina con

riportato nel N.C.E.U. al foglio p.lla ____ sub ____ , cat. A/7 (abitazioni in villini), cl. 2, vani 7,5, r.c. €. 1.123,29.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; inoltre, giusta relazione peritale del CTU depositata in atti, risulta esservi una domanda di condono edilizio in itinere (Pratica n. ____ 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 messa in pristino dell'originario stato dei luoghi, con consequenziali opere edili.

Detta consistenza immobiliare ricade in zona "E" - agricola - del vigente P.R.G.I. approvato con DPRG n.4569 del 28.05.1983 e successive Varianti, nonché in zona omogenea di trasformazione "C8" - insediamenti lineari consolidati di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica - del P.U.C. adottato con Delibera di G.C. n.32 del 31.03.2014.

L'immobile è pervenuto agli esecutati , per la quota di diritto di 5/12 ciascuno, in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita del ____ rep. ____

per Notar ____ trascritto a Napoli il ____ i numeri ____ e per la quota di diritto di 2/12 al solo ____ per successione in morte del padre ____ eceduto il ____

giusta denuncia registrata a Castellammare di Stabia (Na) il ____ n. ____ vol. ____ , trascritta a Napoli il ____ ai numeri ____

PREZZO BASE: € 83.463,95

2 - SCHEDA DI SINTESI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Descrizione sintetica del bene.

Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato del fabbricato plurifamiliare nel Comune di Boscoreale (Na), alla Via Aquini n.228, composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto e doppi servizi della superficie netta di 130 mq, oltre i balconi esterni - (fig.1).

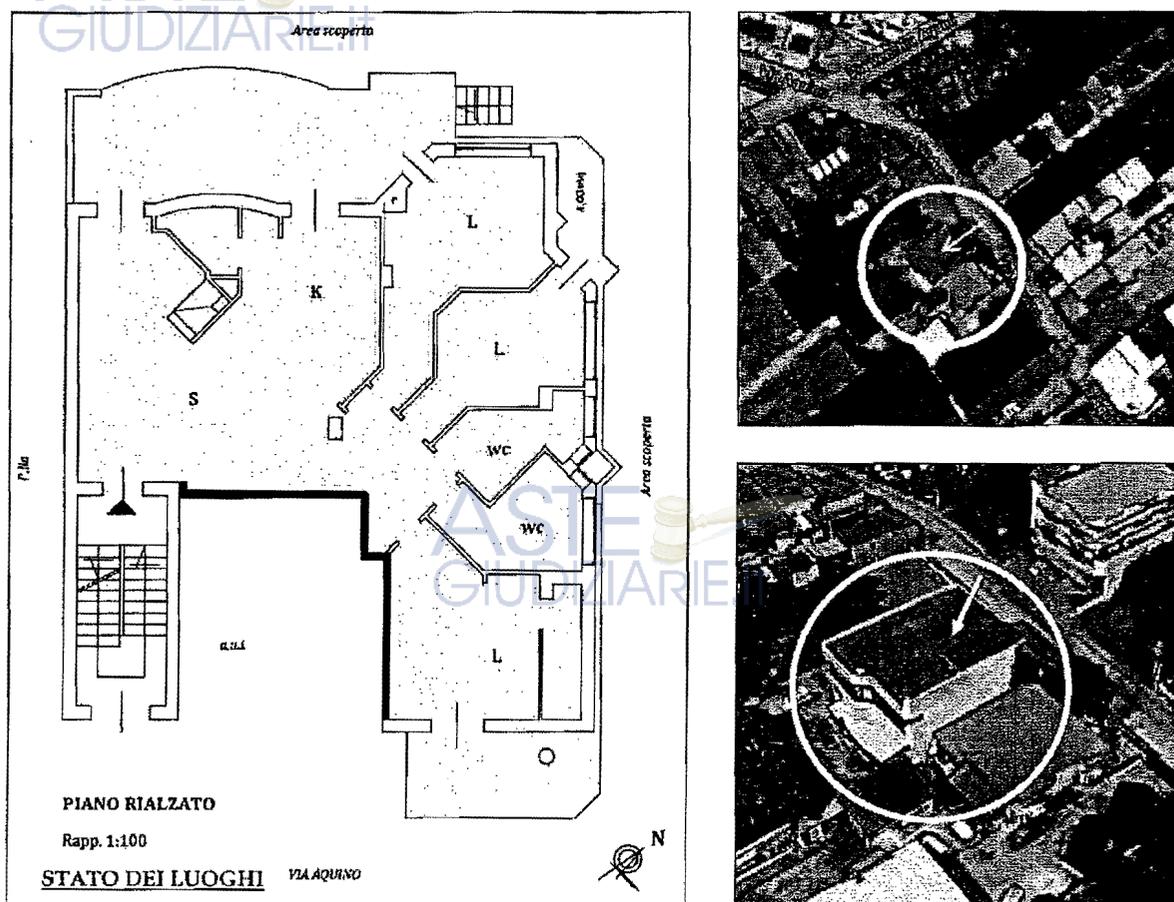


Fig.1 - Rilievo metrico dell'immobile staggito e relativa ubicazione tratta da google maps

L'immobile staggito fa parte di una costruzione in cemento armato di due livelli, oltre il piano seminterrato, in buone condizioni conservative.

Detto immobile 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.

Si presenta, complessivamente, in buono stato locativo e manutentivo - (fig. 2)



Fig.2 - Illustrazioni fotografiche dell'appartamento al piano rialzato

Dati catastali: l'appartamento è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Boscoreale (Na) al foglio _ p.lla sub . cat. A/7 (abitazioni in villini), cl. 2, vani 7,5, r.c. €. 1.123,29, p.T., Via Aquini n.168, giusta variazione del per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: l'immobile, prospiciente Via Aquini, confina con

p.lla 802 (a sud).

A tal proposito occorre precisare che l'attuale p.lla di are 1.70, sulla quale insiste il fabbricato urbano di cui è parte il cespite pignorato, non risulta riportata in mappa, in quanto risulta individuata in atti ancora la ex p.lla di are 21.61 (circa) dalla quale trae origine la suddetta p.lla

Inoltre, l'attuale p.lla , (riportata in mappa ed interposta tra la p.lla la p.lla che deriva dal frazionamento della ex p.lla di are 0.94, poi unita quest'ultima all'attuale p.lla non risulta correttamente identificata in mappa, in relazione alla sua reale estensione (pari ad are 0.08), pertanto, dal sopralluogo effettuato

presso i luoghi di causa, si è potuto constatare che il fabbricato plurifamiliare di cui è parte il cespite staggito, non essendo neanche esso correttamente individuato in mappa, in relazione alla sua effettiva area di sedime, risulta confinante a sud con la p.lla

(fig. 3)

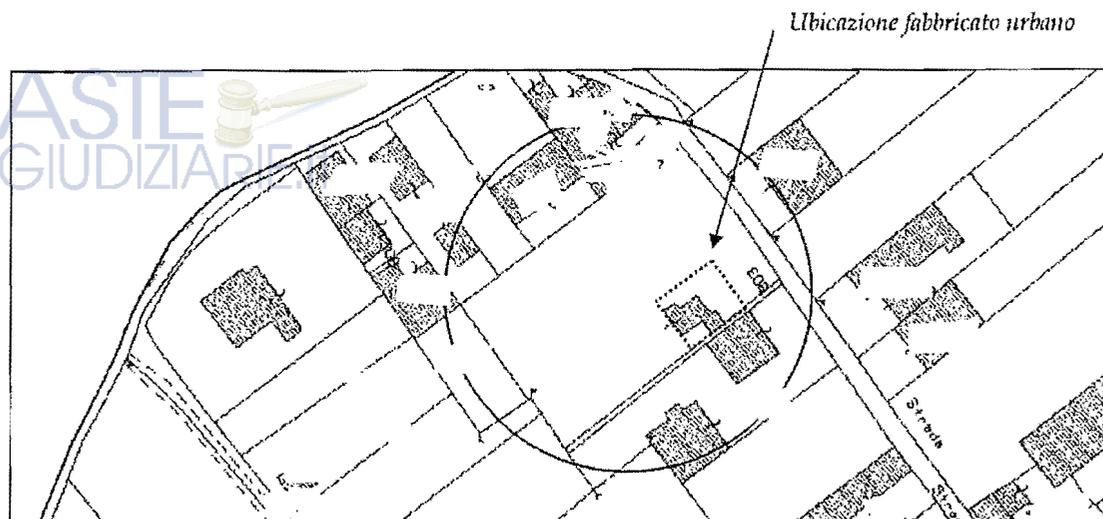


Fig.3 - Estratto di mappa in atti del Catasto Terreni

Infine si precisa che la p.lla di area 0.94, da cui trae origine la richiamata p.lla di area 0.08, risulta acquistata anch'essa dai danti causa dei debitori eseguiti unitamente alla p.lla di area 34.45, (rif. atto di compravendita del per Notar , sul cui appezzamento di terreno, così ottenuto, è stato edificato il fabbricato plurifamiliare di cui è parte il cespite staggito.

2.2 - Stato di occupazione.

Il cespite oggetto di pignoramento risulta nel possesso dei debitori eseguiti che vi abitano con il proprio nucleo familiare, composto anche dal figlio (maggiorenne).

2.3 - Diritti posti in vendita.

La consistenza immobiliare in oggetto è pignorata per la piena proprietà; in particolare i debitori eseguiti, ovvero (nato a e (nata a , sono proprietari del bene staggito per la quota di diritto di 7/12 il primo (di cui 2/12 quale bene personale e 5/12 in regime di separazione dei beni) e per la quota di diritto di 5/12 la seconda (in regime di separazione dei beni).

2.4 - Indivisibilità del compendio immobiliare.

L'immobile (con destinazione ad uso abitativa - cat. A/7) non risulta divisibile in ulteriori cespiti, in quanto il Comune di Boscoreale (Na) è sottoposto al vincolo di cui agli artt. 2 e 5 della L.R. n.21 del

10.12.2003 (Zona Rossa) che vieta, tra l'altro, il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale.

2.5 - Lotto oggetto di vendita.

Tenuto conto della indivisibilità in natura del cespite, si è proceduto ad individuare l'immobile oggetto di pignoramento in un **unico lotto** per la vendita come segue:

- *piena proprietà di un appartamento al piano rialzato del fabbricato plurifamiliare in Boscoreale (Na), alla Via Aquini n.228, distinto in N.C.E.U. al foglio p.lla: , sub :*

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 ' rep. n.' , e trascritto in data , presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai numeri : , il cespite in oggetto è distinto come segue:

- Fl. _ p.lla ; sub : cat. A/7, cl. 2, vani 7,5, r.c. €. 1.123,29, p.T., Via Aquini n.168.

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del _ da quelli riportati nella nota di trascrizione (del

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

- Fl. p.lla sub , cat. A/7, cl. 2, vani 7,5, r.c. €. 1.123,29, p.T., Via Aquini n.168, giusta variazione del classamento n. _____ del

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

2.7 - Dati di identificazione catastali.

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

- Fl. _ p.lla : __, sub : __ cat. A/7 (abitazioni in villini), cl. 2, vani 7,5, r.c. €. 1.123,29, p.T., Via Aquini n.168, in ditta _____ (nato a _____ per la quota di diritto di **167/1000** quale bene personale, nonché in ditta _____ e _____ (nata a _____ per la quota di diritto di **5/12** ciascuno, in regime di separazione dei beni, giusta variazione del _____ per inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale del cespite in oggetto (inserita in atti del Catasto in data _____) e lo stato dei luoghi ivi rilevato.

arborato", are 34.45, (unitamente alla p.lla are 0.94, qualità "fabbricato rurale"), sul quale hanno edificato a propria cura e spese il fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito.

Ai fini della continuità *storica-catastale* si rileva che la porzione immobiliare, oggetto di pignoramento, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio _ p.lla :___ sub , fa parte di un fabbricato urbano ricadente sulla zona di terreno individuata al Catasto Terreni con il foglio p.lla : are 1.70, qualità "ente urbano", la quale trae origine dalla ex p.lla di are 21.61, qualità "vigneto", giusta tipo mappale n. in atti dall la suddetta ex p.lla li are 21.61 trae origine, a sua volta, dalla ex p.lla della maggiore consistenza di are 34.45, qualità "vigneto", giusta tipo di frazionamento n. del _ .

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 debitori esegutati hanno contratto matrimonio a () in data () (atto parte II, Serie A, n.89) scegliendo il regime della separazione dei beni.

2.12 - Comproprietà del bene.

L'immobile staggito è di proprietà dei debitori esegutati come segue:

- per la quota di diritto di 2/12 di quale bene personale.
- per la quota di diritto di 5/12 di in regime di separazione dei beni;
- per la quota di diritto di 5/12 di in regime di separazione dei beni.

2.13 - Continuità nelle trascrizioni.

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

Cronistoria delle trascrizioni:

- Nota di trascrizione del ai nn. dell'atto di compravendita del rep. acc. per Notar con il quale i coniugi (nato a e il (nata a) hanno acquistato da (nato a : il e da) il) la quota di diritto di 5/12 ciascuno, in regime di separazione dei beni, dell'immobile individuato nel NCEU al foglio _ lla sub
- Nota di trascrizione del i nn. ella denuncia di successione in morte di (nato a) deceduto il _____ registrata a al n. vol. , con la quale è pervenuta, tra l'altro, come per legge, ad

(nato a _____) in _____, con una quota di diritto di 2/12 dell'immobile individuato nel NCEU al foglio _____ p.lla _____ sub _____.

Si precisa che l'eredità del defunto _____ (nato a _____ il _____), per la quota di diritto di 500/1000, è stata accettata tacitamente con atto del _____ p. _____ acc. _____ per Notar _____,

trascritto a Napoli il _____ i numeri _____ da _____ (nato a _____ il _____)

da _____ (nato a _____ il _____) da _____ (nata a _____ il _____)

per la quota di diritto di 2/12 (ovvero di 1/6) ciascuno.

- Nota di trascrizione del _____ i nn. _____ dell'atto di compravendita del _____ per Notar _____ con il quale i coniugi _____ (nato a _____ il _____) e _____ (nata a _____ il _____) hanno acquistato, tra l'altro, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Boscoreale alla contrada Aquini, distinto in Catasto Terreni al foglio _____ p.lla _____ qualità "seminativo arborato", are 34.45, (unitamente alla p.lla _____ are 0.94, qualità "fabbricato rurale"), sul quale hanno edificato a propria cura e spese il fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito.

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

2.14 - Normativa urbanistica.

Il fabbricato urbano, di cui fa parte il cespite pignorato, ubicato in Boscoreale (Na) alla Via Aquini, ricade in zona "E" - agricola - del vigente P.R.G.I. approvato con DPRG n.4569 del 28.05.1983 e successive Varianti, nonché in zona omogenea di trasformazione "C8" - insediamenti lineari consolidati di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica - del P.U.C. adottato con Delibera di G.C. n.32 del 31.03.2014.

Il richiamato fabbricato urbano, di cui è parte l'immobile staggito, rientra inoltre in "zona rossa" di cui alla L.R. n.21 del 10.12.2003 e in zona a "rischio frane moderato", nonché in zona sottoposta ai vincoli di cui al D.L.vo n.42 del 22.01.2004 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06.07.2002 nr. 137 e s.m.i.

Infine il territorio del Comune di Boscoreale è assoggettato al P.T.P. dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali del 04.07.2002 e pubblicato sulla G.U. serie generale nr. 219 del 18.09.2002 e rientra altresì nella perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio.

2.15 - Regolarità edilizia.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte il cespite staggito è stata costruita in totale assenza di provvedimenti autorizzativi e in data _____ con prot. n. _____ è stata presentata domanda di sanatoria urbanistica ai sensi della ex. Legge 28.02.1985 n.47.

In particolare è stata versata la relativa oblazione per lire 945.000 in data 28.04.1986 (ricevuta n.447),

per lire 950.000 in data 28.07.1986 (ricevuta n.516), per lire 960.000 in data 28.10.1986 (ricevuta n.33), per lire 975.000 in data 10.01.1987 (ricevuta n.896), per lire 995.000 in data 28.04.1987 (ricevuta n.92), per lire 1.020.000 in data 20.07.1987 (ricevuta n.297), per lire 1.070.000 in data 15.12.1987 (ricevuta n.39), per lire 1.120.000 in data 18.02.1988 (ricevuta n.95) e per lire 241.350 in data 14.12.1999 (ricevuta n.694), per complessive lire 8.276.350.

Occorre precisare che la domanda di condono del _____ (articolata in due modelli "A", uno per l'appartamento al piano rialzato e l'altro per l'appartamento in primo piano, oltre l'annessa cantina riportata per metà in ciascun modello), fa riferimento ad una costruzione non ultimata entro il termine dell'01.10.1983 fissato dal primo condono (L.47/85), in quanto detta domanda risulta trasmessa all'Ufficio competente a seguito di due verbali di accertamento di opere abusive da parte dei VV.UU. del Comune di Boscoreale, il primo in data _____, con il quale si accertava l'avvenuta edificazione del fabbricato plurifamiliare allo stato rustico e il secondo in data _____, con il quale si accertava l'avvenuta prosecuzione delle opere abusive con la tompagnatura esterna e con la tramezzatura interna in violazione all'ordinanza di sospensione e demolizione n. _____ del _____, ovvero in data successiva alla rimozione dei sigilli avvenuta in data _____ prot. n. _____; pertanto con successivo provvedimento del _____ il cantiere veniva di nuovo posto sotto sequestro.

Detto ciò si rileva che l'appartamento in oggetto, posto al piano rialzato, **non risulta conforme** alla domanda di condono edilizio per un ampliamento di cubatura sul lato est di mc 48,80 (mq 16,00 x h 3,05 = mc 48,80), per un ulteriore ampliamento di cubatura sul lato ovest di mc 57,95 (mq 19,00 x h 3,05 = mc 57,95), per un ampliamento della superficie non residenziale del balcone lato ovest di mq 30,00 (S.n.r.) e per opere di frazionamento di una porzione dello stesso sul lato sud.

Pertanto occorrerà richiedere un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii., per la messa in pristino dell'originario stato dei luoghi in conformità della domanda di condono.

Infine, la porzione di appartamento al piano rialzato, annessa, tra l'altro, ad una parte del locale cantina, (frutto di un frazionamento e di una fusione non operabile su un immobile oggetto di domanda di condono), individuata autonomamente in catasto con il sub _____ in ditta _____, _____, (non oggetto di pignoramento), non si ritiene che possa essere riunita all'appartamento in oggetto in quanto i debitori eseguiti con atto di compravendita del _____ hanno acquistato l'immobile così come risultava inserito in atti del catasto in data _____ ovvero senza la suddetta porzione di appartamento (così come risulta rilevato in sede di sopralluogo - v. descrizione del bene nel titolo di provenienza).

(Diversamente, secondo il parere dello scrivente, al fine di evitare eventuali problematiche future connesse al

rilascio della domanda di condono edilizio, richiesto per due appartamenti, uno posto al piano rialzato e l'altro posto al piano primo, con cantina al piano seminterrato, ricadente per metà in ciascun modello "A" della domanda di condono, occorrerebbe estendere il pignoramento alla suddetta porzione di immobile distinta col sub
., articolata su due livelli, tra piano rialzato e piano seminterrato (in ditta

, operando un giudizio di divisione al fine di sciogliere la comunione della proprietà, ottenendo, a tal fine l'unitarietà dell'appartamento così come risulta indicato nella domanda di condono; a tal proposito si precisa che nel modello "A" della domanda di condono sebbene all'appartamento in oggetto risulti annesso anche il 50% del locale cantina, si rileva che quest'ultimo, ovvero il locale cantina, risulta individuato nella medesima pratica con un proprio identificativo catastale già dal pertanto detta soluzione non determinerebbe eventuali ostacoli al rilascio del condono, salvo diverse ed ulteriori problematiche connesse alla mancata ultimazione del fabbricato urbano, di cui è parte il cespite staggito, entro il termine fissato dalla ex legge 47/85).

Per la definizione della richiamata pratica di condono n. (L.47/85) occorreranno ulteriori spese, il cui importo stimato sarà decurtato dal valore commerciale del cespite staggito.

Dunque per il cespite staggito occorrerà procedere alla messa in pristino dell'originario stato dei luoghi in conformità della domanda di condono edilizio a mezzo di un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii., previo ottenimento della compatibilità paesaggistica, giusta la presenza del vincolo citato.

Precisazioni in merito alla valutazione del bene: tenuto conto che lo stato dei luoghi risulta difforme dal titolo edilizio si valuterà lo stato di fatto del bene in conseguenza delle opere di messa in pristino in conformità della domanda di condono edilizio in itinere in atti dell'UTC di Boscoreale.

2.16 - Certificazioni.

L'immobile non risulta dotato di certificazione di abitabilità/agibilità.

Non risulta dotato, inoltre, di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e non risulta dotato, 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.

Non risultano trascritte servitù sul cespite staggito.

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 esecutati 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 della maggiore estensione di are 34.45, individuata catastalmente al foglio _ p.lla are 34.45, da cui deriva l'attuale p.lla di are 1.70 sulla quale insiste il fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito, risultava riportata in atti del Catasto in ditta _____ quali livellari per 1/2 ciascuno, nonché in ditta _____

_____ concedenti in parte ed infine in ditta _____ quale usufruttuario parziale di dominio diretto, a far data dall'impianto meccanografico del 02.01.1974 e fino al _____ ovvero fino alla data del decesso di _____ giusta denuncia nei passaggi per causa di morte del _____ prot. _____ in atti dal _____, all'uopo occorre precisare che i coniugi _____ (indicati quali livellari) hanno acquistato dai Sig.ri _____ la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in oggetto, individuato con la ex p.lla di are 34.45, in data _____, (ovvero in data anteriore all'impianto meccanografico del 02.01.1974) dal cui titolo di provenienza non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo; inoltre, i germani _____ hanno ereditato detto immobile in forza di successione in morte della madre _____ deceduta il _____ (giusta denuncia registrata a Torre Annunziata al n _____, vol. _____ e trascritta a Napoli il _____ ai nn. _____ la quale, a sua volta, ebbe ad acquistare detto appezzamento di terreno con atto del _____ per Notar _____ da _____; dunque dai titoli di provenienza non si rileva che detto fondo sia stato in ditta di un livellario o di un concedente.

2.18 - Parti comuni.

Dai titoli di provenienza (ovvero dall'atto di compravendita del _____ r Notar _____ si rileva che "[...] i diritti sull'immobile in oggetto vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso trovasi, per cui comprendono ogni accessorio, accessione, pertinenza dipendenza, diritti, comunioni e servitù, sia attive che passive, espressamente compresi i proporzionali diritti di condominio su tutte le parti comuni del fabbricato, come per legge e così come in loco, come da loro posseduto ed agli stessi pervenuto [...]".

2.19 - Formalità pregiudizievoli.

Da ulteriori ispezioni effettuate dal sottoscritto ctu (in data 30-31.08.2017) sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** iscritta il _____ numeri _____ per la somma di € 220.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo dell'importo di € 110.000,00 a seguito di atto del _____ ep. _____ autenticato dal Notaio _____, a favore di " _____ con sede in _____ c.f. _____ a carico di " _____ (nato a _____ " _____ (nato a _____ e " _____ (nata a _____

quali debitori ipotecari, nonché a carico di _____ (nata a _____) quali debitori non datori di ipoteca, gravante, tra l'altro, sull'immobile in oggetto distinto in Catasto Fabbricati al foglio p.lla _____, sub _____, (per la quota di 1/1); risulta inoltre correlato un atto di rinegoziazione giusta annotazione iscritta il _____ ai numeri _____ - **NON RISULTA IN ATTI AVVISO AI CREDITORI ex Art. 498 c.p.c.**

▪ **Ipoteca volontaria** iscritta il _____ ai numeri _____ per la somma di €. 355.725,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di €. 237.150,00 a seguito di atto del _____ autenticato dal Notaio _____, a favore di _____ con sede in _____, c.f. _____, a carico di _____ (nato a _____, e _____ (nata a _____ il _____) quali debitori ipotecari, gravante sull'immobile in oggetto distinto in Catasto Fabbricati al foglio p.lla _____ sub _____ (per la quota di 1/1); - **TITOLO ESECUTIVO DELL'ATTUALE PROCEDURA**

TRASCRIZIONI

▪ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il _____ ai numeri _____ notificato in data _____ con rep. _____, a favore di "_____ con sede in _____ c.f. _____, contro " _____ (nato a _____ e " _____ (nata a _____ il _____) quali debitori ipotecari, gravante sull'immobile in oggetto distinto in Catasto Fabbricati al foglio p.lla _____ sub _____ (per la quota di 1/1); - **PIGNORAMENTO DELL'ATTUALE PROCEDURA ESECUTIVA**

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 (2015-2016-2017) - si fa presente che non risulta nominato un amministratore di condominio in quanto non vi sono più di otto condomini.

2.21 - Esposizione debitoria.

Euro 116.388,70, oltre interessi e spese successive, a favore di " _____ con sede in _____

2.22 - Ragioni del credito.

Contratto di mutuo fondiario del _____ autenticato dal Notaio _____ dell'importo di €. 237.150,00 (capitale), stipulato tra " _____ con sede in _____ coniugi " _____ (nato a _____ e " _____ (nata a _____) quali debitori ipotecari; a garanzia dell'adempimento

delle obbligazioni rinvenienti dal suddetto contratto è stata iscritta ipoteca in data _____ ai nn. _____ gravante sull'immobile in oggetto distinto in Catasto Fabbricati al foglio _____, alla _____, sub _____ (per la quota di 1/1).

[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.

_____ ale procuratrice del _____, sede di _____, per l'importo di **Euro 57.839,90**, giusta Decreto Ingiuntivo n. _____, emesso il _____ al Tribunale di _____ in formula esecutiva apposta in data _____, notificato il _____, non opposto, contro la Società _____ persona del l.r.p.t., sede di _____ nonché contro i garanti _____ (nato a _____ 1), _____ (nata a _____) e _____ (nata a _____).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 del cespite oggetto di pignoramento immobiliare, sito in (Na) alla _____ to in

un UNICO LOTTO come segue:

LOTTO UNICO - *Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato del fabbricato plurifamiliare in Boscoreale (Na), alla Via Aquini n.228, distinto in N.C.E.U. al foglio p.lla _____, sub _____*

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_m), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare. Successivamente il V_m 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_u) dell'immobile:

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

V_m = 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** (S_c), 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**.

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

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

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 un appartamento al piano rialzato del fabbricato plurifamiliare in Boscoreale (Na), alla Via Aquini n.228, distinto in N.C.E.U. al foglio p.lla sub ...

L'immobile attualmente misura:

- S.U. mq 130,00
- S.n.r. mq 45,00
- S.Lorda / Commerciale mq 143,00 + (mq 45,00 x 0,25) = mq 154,25

Lo stato dei luoghi risulta difforme dal titolo edilizio e pertanto si procederà a valutare lo stato di fatto del bene consequenziale alle opere di messa in pristino in conformità della domanda di condono in itinere in atti dell'UTC di Boscoreale.

L'immobile, a seguito delle opere di messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità della domanda di condono edilizio misurerà come segue:

- S.Lorda / Commerciale mq 116,00 + (mq 48,00 x 0,25) = mq 128,00

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 - consequenziale alle opere di messa in pristino $Sp = 116,00$ mq (Superficie Lorda)

Le superfici accessorie sono date:

dai balconi

$S_{n1} = 48,00 \text{ mq}$ (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

coefficiente correttivo balconi

$K_{n1} = 0,25$ - Norme UNI 10750

segue: ASTE GIUDIZIARIE.it

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

$S_c = 116,00 + (48,00 \times 0,25) =$

$S_c = 128,00 \text{ mq}$ (Superficie Commerciale)

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica (svincolo 268) - abitazioni

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.250,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.031,00 - 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)

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15)

C1 x C2 x C5

Aspetti funzionali

C1 = 1,00 (normale)

Aspetti funzionali

C2 = 1,00 (altre rifiniture caratteristiche normali)

Varianti di conservazione

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

C (1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$

$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$

$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.152,00 \text{ €/mq a. x d.}}$

5. Valore complessivo del bene

$V_a = V_u \times S_c$

$V_a = 1.152,00 \text{ €/mq} \times 128,00 \text{ mq} = \text{€. } 147.456,00$

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

opere edili di messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità della domanda di condono.

Opere edili di ripristino dello stato dei luoghi in conformità della domanda di condono, rimozione della maggiore cubatura edificata, a corpo €/mq 150,00 x mq 35,00	€.	5.250,00	
Opere edili di ripristino dello stato dei luoghi in conformità della domanda di condono, demolizione del maggiore balcone edificato, a corpo €/mq 150,00 x mq 28,00	€.	4.200,00	
Opere edili di parziale ristrutturazione interna, consequenziale alle opere di messa in pristino, a corpo €.	200,00 x mq 105,00	€.	21.000,00
Spese tecniche (accertamento di conformità e compatibilità paesaggistica), a corpo	€.	5.000,00	
Diritti di istruttoria pratica, a corpo (presuntive)	€.	1.000,00	
Spese di rettifica della mappa catastale	€.	1.500,00	
Sommano	€.	37.950,00	

7. Detrazioni per la definizione della domanda di condono.

Superficie dichiarata: $130,00 \text{ mq} + (125,00 \text{ mq} \times 0,60) = 205,00 \text{ mq}$ (Modelli "A" uguali)

Volume dichiarato: $\underline{1.812 \text{ mc}}$

Nella superficie dichiarata è riportato il piano cantinato (per metà in ciascun modello "A"), non oggetto di trasferimento immobiliare e parte dell'appartamento scorporato e annesso al piano seminterrato e parte del balcone annesso alla predetta porzione di appartamento frazionata dall'immobile staggito, il tutto come è stato acquistato dai debitori eseguiti.

Tipologia abuso = 1 (dal 30.01.77 all' 01.10.83 - come dichiarato nella domanda di condono)

Ci poniamo, dunque, nella condizione più sfavorevole (opere in assenza di licenza e in difformità dalle norme urbanistiche e edificate dopo il 30.01.1977 ed ultimate entro il 1983 - anche se in atti risultano due verbali dei VV.UU. con i quali si accertava che l'opera abusiva al ... risultava ancora del tutto ultimata)

Importo al mq = Lire/mq 36.000

Calcolo oblazione L. 47/85

Si valuta quella dichiarata:

Calcolo oblazione = mq 205,00 x Lire 36.000 = Lire 7.380.000

Oblazione versata: Lire 4.138.175 (ovvero la metà del totale di Lire 8.276.350 in rif. ai due Modelli "A")

La superficie di mq 205,00 dovrà essere rivisitata in funzione dello stato di fatto del bene all'attualità, come segue:

Superficie appartamento 105,00 mq + (48,00 mq x 0,60) = 133,80 mq

Superficie non oggetto di trasferimento:

- ex salotto (v. grafico domanda di condono) 25,00 mq + balcone lato est (7,00 mq x 0,60) = 29,20 mq
- 1/2 cantina (70,00 mq x 0,60) = 42,00 mq
- Sommano 71,20 mq

Rideterminazione dell'oblazione in funzione dello stato di fatto da trasferirsi:

- mq 133,80 x Lire 36.000 = Lire 4.816.800

Tenuto conto che risulta versata una oblazione pari (orientativamente) al 50% di quanto dovuto, segue:

- residua somma da versare: Lire 2.408.400 (trattasi di conguaglio)

Tale importo secondo la legge 724/94, art. 39 (condono edilizio), comma 6, andava versato entro il 15-12-1994 in misura tripla, ma, trattandosi di un conguaglio vanno applicati i soli interessi legali annui dal 30.09.1986 ad oggi.

Capitale = €. 1.243,83 (all' 01-09-2017)

Totale capitale + interessi = €. 2.877,53

Costi di costruzione (L. 47/85)

Contributo costo di costruzione: $C = V_b \times S_c \times Q$

V_b = valore base risultante dall'applicazione del D.M. 10-05-1977 n.801 aggiornato all'attualità, ossia corrisp.

Sommano = €. 3.538,36 + €. 2.653,77 = €. 6.192,13

Sommano complessivamente:

- per oblazione	€. 2.877,53	all' 01.09.2017
- costi di costruzione	€. 2.207,39	
- costi di urbanizzazione	€. 5.917,64	
- impatto ambientale	€. 6.192,13	
- totale	€. 17.194,69	<u>(importo approssimativo / suscettibile di variazione)</u>

Sommano totale per definizione pratica di condono = €. 17.194,69

8. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 3% segue: €. 4.423,68

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

Il 3% segue: €. 4.423,68

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

€. 147.456,00 - [€. 37.950,00 + €. 17.194,69 + €. 4.423,68 + €. 4.423,68] =
€. 147.456,00 - [€. 63.992,05] = €. 83.463,95

11. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 83.463,95

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di messa in ripristino dell'originario stato dei luoghi in conformità della domanda di condono edilizio e delle relative spese per la definizione della pratica stessa ed infine, la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L. 132/2015 per lo stato di occupazione del bene e per la mancata operatività della garanzia.

12. Prezzo base

LOTTO UNICO

PREZZO BASE = €. 83.463,95

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	128,00 mq
Valore commerciale per mq:	1.152,00 €/mq
Valore commerciale:	€ 147.456,00
Correzioni di stima (1):	- € 37.950,00 / per la messa in pristino dell'originario stato dei luoghi
	- 25,00% [per accertamento di conformità ex art. 36 del DPR n. 380/01 oltre spese edili e catastali]
Correzioni di stima (2):	- € 17.194,69 / per la definizione della pratica di condono
	- 11,50% [in quanto l'immobile risulta occupato]
Correzioni di stima (3):	- € 4.423,68 / per lo stato di occupazione del bene
	- 3,00% [in quanto l'immobile risulta occupato]
Correzioni di stima (4):	- € 4.423,68 / per la mancata operatività della garanzia
	- 3,00% [in quanto alla mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata]
Prezzo a base d'asta:	€ <u>83.463,95</u> [riduzione complessiva del 42,50% ca rispetto al valore commerciale]

4 - ALLEGATI

- N° 01 Altri allegati - 01_stralci aerofotogrammetrici
- N° 02 Altri allegati - 02_rilievi metrici
- N° 03 Altri allegati - 03_illustrazioni fotografiche
- N° 04 Altri allegati - 04_documentazione catastale
- N° 05 Altri allegati - 05_documentazione titoli di provenienza
- N° 06 Altri allegati - 06_documentazione registri immobiliari
- N° 07 Altri allegati - 07_documentazione uffici tecnici comunali
- N° 08 Altri allegati - 08_documentazione stato civile, anagrafe e residenza
- N° 09 Altri allegati - 09_documentazione amministrazione di condominio
- N° 10 Altri allegati - 10_stima dell'immobile e relativi allegati
- N° 11 Altri allegati - 11_verbali di sopralluogo
- N° 12 Altri allegati - 12_ricevute d'inoltro bozza
- N° 13 Altri allegati - 13_osservazioni alla ctu
- N° 14 Altri allegati - 14_ricevute d'inoltro perizia definitiva

S. Sebastiano al Vesuvio,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
pec: luca.velotti@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it