
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

elaborato in versione "privacy", redatta in conformità alla direttiva del
Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008



OGGETTO: UNIPOLREC spa contro ***OMISSIS***
nR.G. 223/2019

Tribunale Civile di NOLA - sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. Miriam Valenti

10 febbraio 2021

TECNICO:

architetto Giuseppe-Alexander de Siena

P.IVA 04671091215

via Risorgimento 17, Marigliano - Napoli

tel. 081.5752223 - 335.8308038 - fax. 081.5755952 - e-mail alexander.desiena@archiworldpec.it

n° 7984 Ordine Architetti di Napoli

n° 168 Albo dei Ctu del Tribunale Civile di Nola

Rif. n. **223/2019**
Soggetti interessati **UnipolReC spa – ***Omissis*****
Giudice Esecutore **dott.ssa Miriam Valenti**
Custode **avv. Vincenzo Russo**
Esperto **arch. Giuseppe-Alexander de Siena**

Premessa

Il sottoscritto arch. Giuseppe-Alexander de Siena iscritto all' "Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori di Napoli e Provincia" con n. 7984 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Nola con n.168, con studio in Marigliano in via Risorgimento 17, è nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento RG n. **223/2019**.

Il giorno 27/02/2021 veniva predisposta la nomina da parte del G.E. Dott. Miriam Valenti. Il giorno 2/3/2021 il sottoscritto accettava l'incarico con deposito telematico del giuramento al Giudice.

Per la piena soddisfazione del compito affidatogli si risponde qui di seguito ai quesiti elencati nella nomina, redigendo la perizia secondo lo schema per punti attraverso la piattaforma web *procedure.it* al fine della redazione standardizzata della stessa.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. de Siena Giuseppe Alexander, nell'Esecuzione Immobiliare **223/2019** del R.G.E. promossa da

UnipolRec spa (già Unipol Banca spa)
piazza Vieira De Mello n. 6, Bologna
P.IVA 03678981204

Contro

*****Omissis*****

C.F. *****Omissis*****

*****Omissis*****

C.F. *****Omissis*****

via Lauri II traversa n. 102, Palma Campania (NA)

SOMMARIO

Incarico	3
Oggetto del pignoramento	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	16
Parti Comuni.....	16
Patti.....	16
Stato conservativo.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Stima / Formazione lotti	27
Lotto 1	28
Lotto 2	28
DESCRIZIONE riepilogativa Lotto 1.....	33
DESCRIZIONE riepilogativa Lotto 2.....	33
Tabella riepilogativa stima Lotto 1	34
Tabella riepilogativa stima Lotto 2	34
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2019 del R.G.E.....	37
ALLEGATI.....	40

INCARICO

Con udienza del 27/02/2021, il sottoscritto arch. De Siena Giuseppe Alexander, con studio in via Risorgimento 17, 80034 Marigliano (NA), PEC alexander.desiena@archiworldpec.it, tel. 335 8308038, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 2/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I Beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene 1: Immobile ubicato in Palma Campania (NA) – via Ferrari n. 138 P.T. – **foglio 22 part. 835 sub 1**
- Bene 2: Autorimessa ubicata in Palma Campania (NA) – via Ferrari n. 140 P.T. – **foglio 22 part. 835 sub 2**
- Bene 3: Immobile ubicato in Palma Campania (NA) – via Ferrari n. 136 P.T / P.1 / P.2 – **foglio 22 part. 835 sub 3**

DESCRIZIONE

Gli immobili di interesse sono tutti localizzati nella stessa costruzione, palazzina realizzata con due piani fuori terra e piano copertura, nel centro storico di Palma Campania in via Ferrari – cortile via Ugo di Fazio. La costruzione è localizzata in una traversa di via Ferrari, nella parte alta del centro storico, a ridosso di altri fabbricati che in precedenza costituivano un unicum edilizio intorno al cortile di pertinenza.

Risultando l'area di interesse direttamente in prossimità del centro storico è relativamente vicina a centri civici e parrocchiali, quali la biblioteca comunale, i locali uffici dell'ASL, la chiesa di San Michele Arcangelo. Risulta tuttavia più distante dalle aree di più recente urbanizzazione e dai principali assi stradali che collegano il Comune di Palma Campania con l'area nolana, lo svincolo lungo l'autostrada A30 e la SS 268 – Cercola – Angri.

BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 138 – PART. 835 SUB 1, PIANO TERRA

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano terra del piccolo edificio, intera palazzina terra-tetto riconducibile ad un unico titolare. Il fabbricato è prospiciente direttamente il cortile Ugo di Fazio, diramazione della principale via Ferrari, con ingressi diretti agli ambienti ad una quota leggermente rialzata rispetto al piano stradale; l'ingresso principale è collocato nell'angolo dell'edificio, servito da una piccola piattaforma in cemento a protezione pedonale, mentre il secondo ingresso/uscita da una camera è collocato in prossimità dell'ingresso all'autorimessa (Bene 2).

L'appartamento è collocato al piano terra con affacci su strada pubblica e con due finestre alte con affaccio ad est su cortile privato; l'appartamento non è servito da alcuno spazio di pertinenza all'aperto.

BENE 2 - AUTORIMESSA UBICATA A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 140 – PART. 835 SUB 2, PIANO TERRA

L'immobile in oggetto è una piccola autorimessa adibita a deposito. Il locale è accessibile con unico ingresso carrabile direttamente dal cortile Ugo di Fazio, diramazione della principale via Ferrari. Il locale non è servito da alcuno spazio di pertinenza esterno e non ha altre aperture se non la serranda avvolgibile che ne chiude il fronte su strada.

BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 136 – PART. 835 SUB 3, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

L'immobile in oggetto è un appartamento all'interno del piccolo edificio, intera palazzina terra-tetto riconducibile ad un unico titolare. Il fabbricato è prospiciente direttamente il cortile Ugo di Fazio, diramazione della principale via Ferrari, con ingressi diretti agli ambienti ad una quota leggermente rialzata rispetto al piano stradale. L'unico ingresso dell'appartamento è al piano terra, nell'angolo dell'edificio servito da una piccola piattaforma in cemento a protezione pedonale; da questo ingresso si accede direttamente alla scala che conduce al primo piano, dove si sviluppa l'intero appartamento, che accede a balconi e terrazzi di pertinenza e da cui attraverso

una scala all'aperto si accede anche al pino copertura ove è presente un terrazzo - lastrico ed un locale sottotetto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminato il fascicolo agli atti e verificata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., riscontrando la presenza della certificazione ipocatastale attestante le risultanze dei registri immobiliari, il sottoscritto Esperto procedeva per reperire tempestivamente la documentazione integrativa necessaria e ad eseguire una serie di verifiche presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari e presso gli uffici del Comune di Palma Campania al fine di acquisire i titoli di proprietà, i titoli edilizi ed in particolare i certificati di iscrizione e trascrizione relativi agli immobili oggetto della perizia, effettuati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti titolari:

- *****Omissis*** (Proprietà 1/2)**
- *****Omissis*** (Proprietà 1/2)**

Dalla consultazione dei registri del Comune di Palma Campania i coniugi *****Omissis***** nato a Avellino il *****Omissis***** C.F. *****Omissis***** e *****Omissis***** nata a San Gennaro Vesuviano (NA) il *****Omissis***** C.F. *****Omissis*****, hanno contratto matrimonio in data 10/09/2000 in Palma Campania con Atto n. 59 Parte II – A – 2000. Contestualmente al matrimonio gli sposi hanno dichiarato di aver scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali, ai sensi dell'art. 162 del C.C.

CONFINI

Gli immobili in perizia fanno parte di una unica costruzione, edificata alla particella 835; il lotto confina con diverse proprietà: ad ovest con strada pubblica

cortile Ugo di Fazio / via Ferrari, ad est con cortile privato in part. 62, a sud con proprietà privata part. 67 e parzialmente con la stessa strada pubblica; a nord con proprietà privata identificata come particella 63.

BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 138 – PART. 835 SUB 1, PIANO TERRA

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano terra che confina a nord con proprietà privata in part. 63, ad est con cortile privato in particella 62; a sud confina con il vano scala dell'immobile nella stessa titolarità sub 3 (Bene 3); ad ovest confina con autorimessa nella stessa titolarità sub 2 (Bene 2) e con strada pubblica cortile Ugo di Fazio, individuato alla part. 66. Al piano superiore confina con l'immobile nella stessa titolarità sub 3 (Bene 3).

BENE 2 - AUTORIMESSA UBICATA A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 140 – PART. 835 SUB 2, PIANO TERRA

L'immobile è una piccola autorimessa al piano terra; confina a nord con proprietà privata in part. 63, ad est confina con immobile nella stessa titolarità sub 2 (Bene 2); confina a sud ed a ovest con la strada pubblica cortile Ugo di Fazio, individuato alla part. 66. Al piano superiore confina con terrazzo di pertinenza dell'immobile nella stessa titolarità sub 3 (Bene 3).

BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 136 – PART. 835 SUB 3, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

L'immobile in oggetto è un appartamento su più livelli che confina a nord con proprietà privata in part. 63, ad est con cortile privato in particella 62; a sud confina con proprietà privata part. 67. Al piano inferiore confina con gli immobili nella stessa titolarità sub 1 e sub 2.

CONSISTENZA

Per la descrizione e quantificazione dei beni in oggetto si verificano gli immobili come da riscontro rilevato durante l'accesso eseguito.

BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 138 – PART. 835 SUB 1, PIANO TERRA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	70,20 mq	86,60 mq	1,00	86,60 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				86,60 mq		

BENE 2 - AUTORIMESSA UBICATA A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 140 – PART. 835 SUB 2, PIANO TERRA

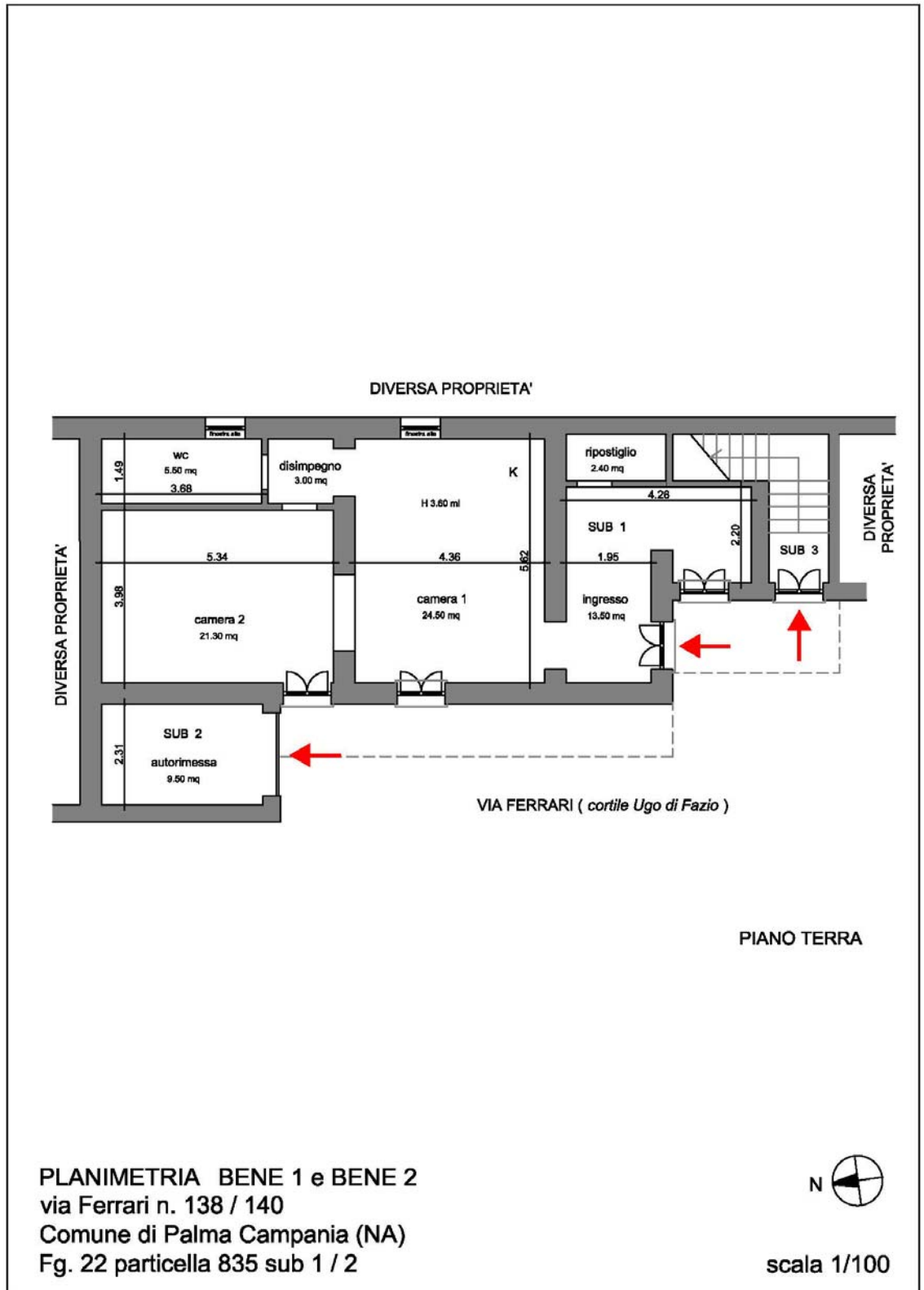
Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	9,50 mq	11,80 mq	0,50	5,90 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,90 mq		

Il bene non risulta divisibile in quanto locale unico fronte strada.

BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 136 – PART. 835 SUB 3, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

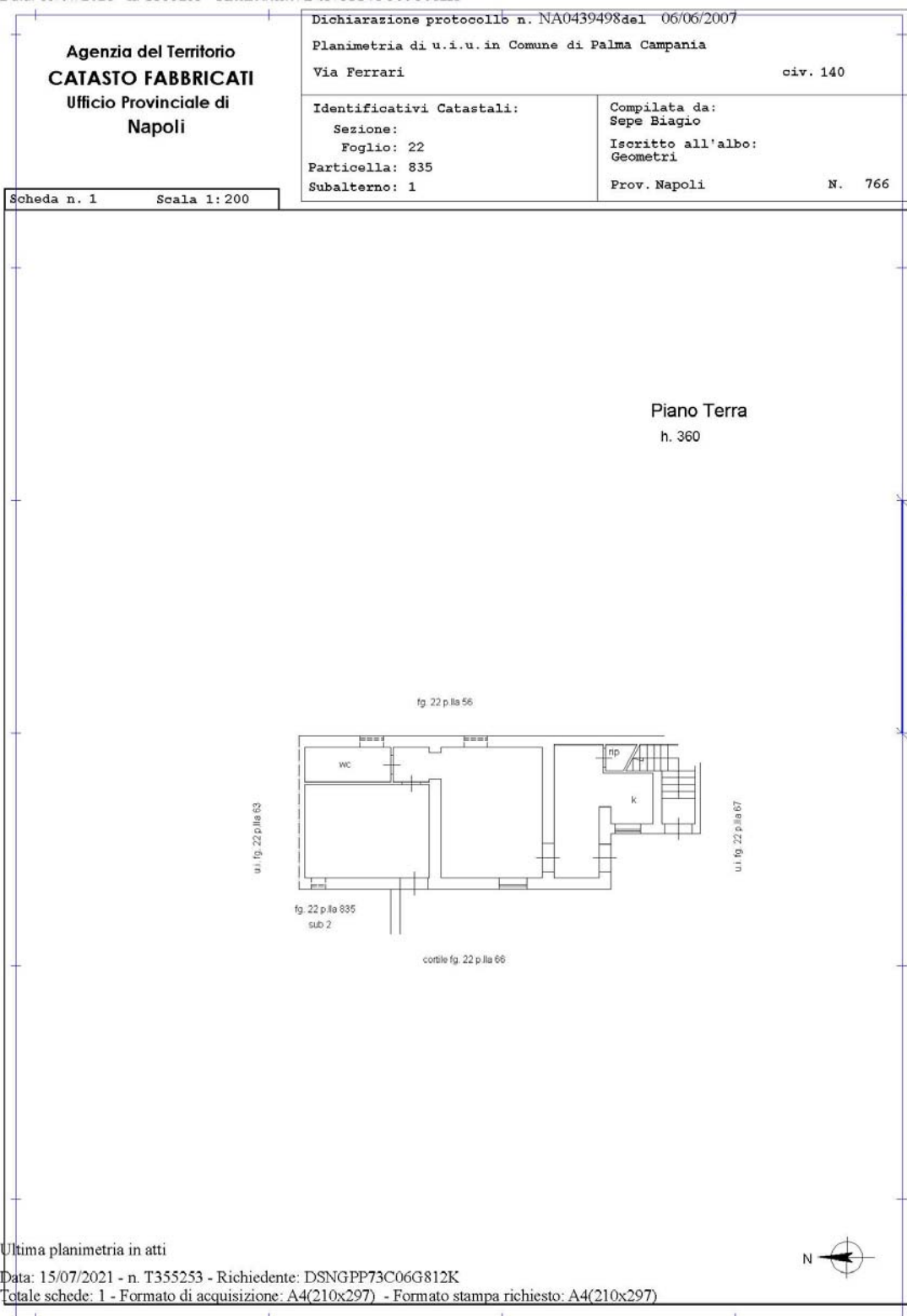
Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	107,60 mq	129,20 mq	1,00	129,20 mq	3,60 m	T/1/2
balconi/terrazzi	80,05 mq	80,05 mq	0,40	32,02 mq		1/2
lastrico	47,00 mq	47,00 mq	0,25	11,75 mq		2
Totale superficie convenzionale:				172,97 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile per sua caratteristica: l'immobile è costituito di un appartamento con unico ingresso e rampa di scale dal piano terra, e locale sottotetto e ripostiglio al piano superiore di copertura.



Bene 1 e Bene 2 - Piano terra (sub 1 / 2)

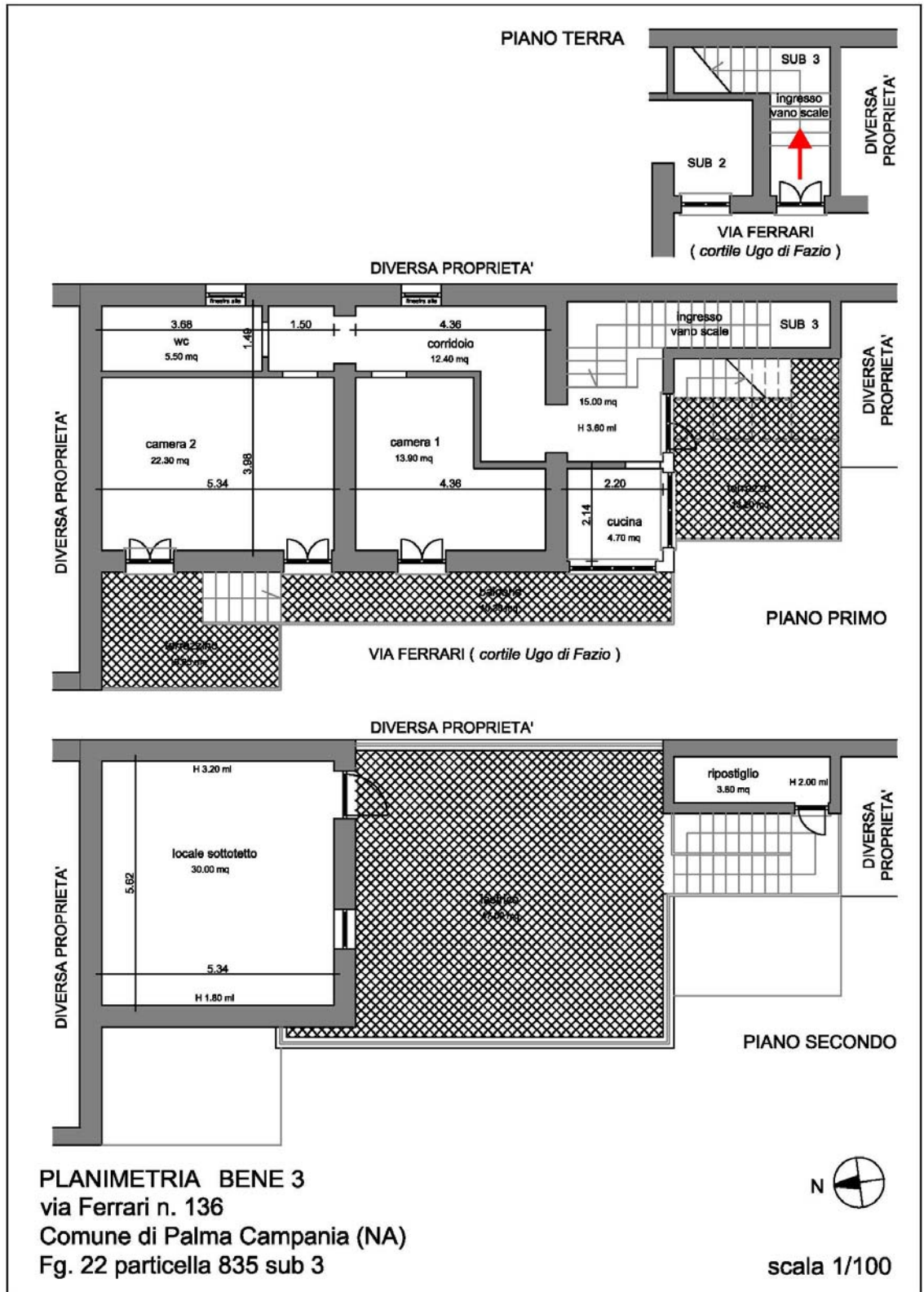
Data: 15/07/2021 - n. T355253 - Richiedente: DSNGPP73C06G812K



Data: 15/07/2021 - n. T355688 - Richiedente: DSNP73C06G812K

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0439558 del 06/06/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Palma Campania Via Ferrari civ. 140	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 835 Subalterno: 2	Compilata da: Sepe Biagio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. 766
Scheda n. 1 Scala 1:200	Piano Terra h. 240	
Ultima planimetria in atti Data: 15/07/2021 - n. T355688 - Richiedente: DSNP73C06G812K Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

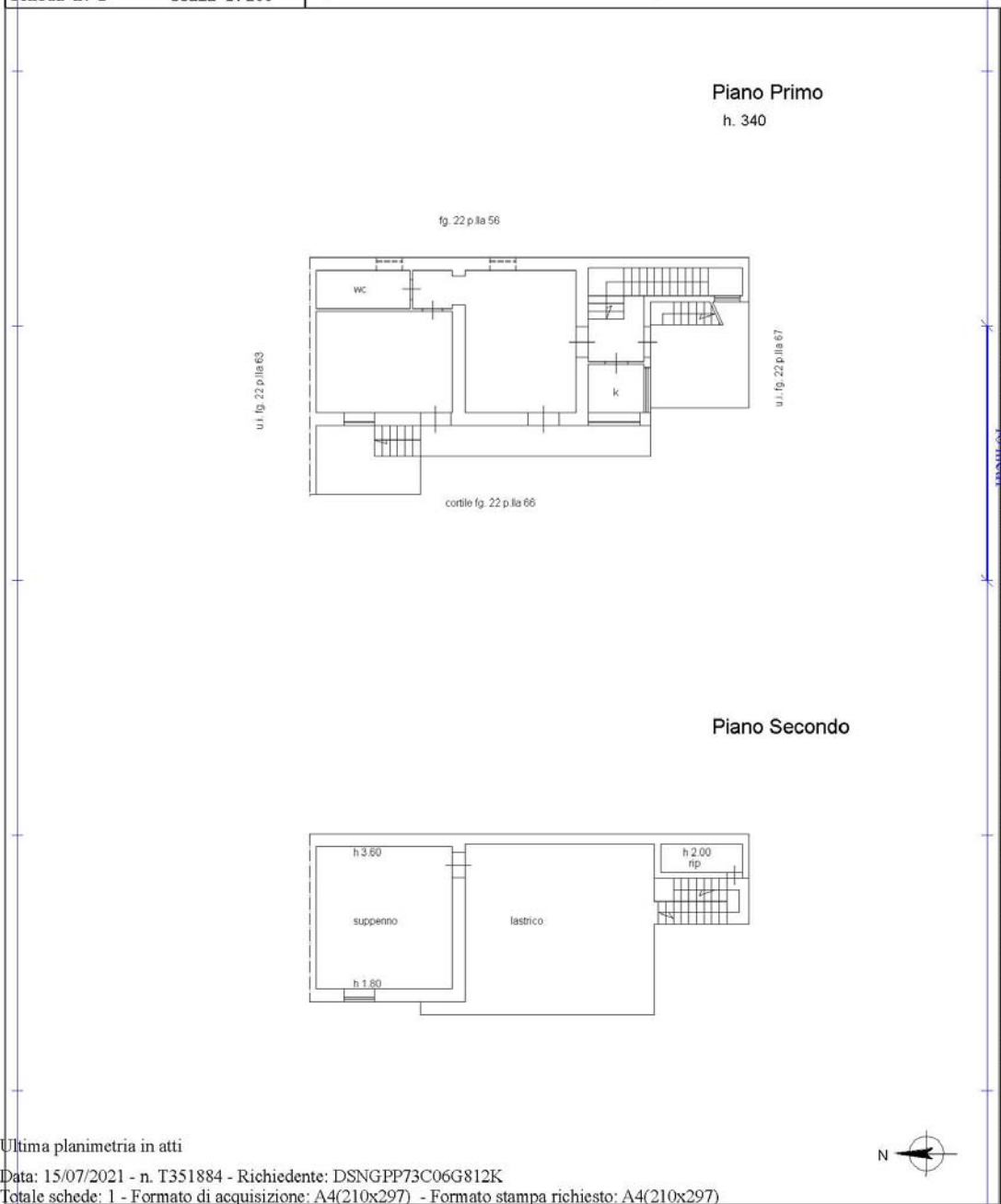
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2021 - Comune di PALMA CAMPANIA (G283) - Foglio: 22 - Particella: 835 - Subalterno: 2 - VIA FERRARI n. 140 piano: T;



Bene 3 - Piano terra / primo / secondo (sub 3)

Data: 15/07/2021 - n. T351884 - Richiedente: DSNGPP73C06G812K

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0439430 del 06/06/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Palma Campania Via Ferrari civ. 140	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 835 Subalterno: 3	Compilata da: Sepe Biagio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. 766
Scheda n. 1 Scala 1:200		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 138 – PART. 835 SUB 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 1/6/1973 al 16/10/2006	***Omissis*** per 1000/1000 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 2, part. 1398, sub 2 Categoria A4, Classe 2 Consistenza 3,5 vani
Dal 16/10/2006 al 9/5/2007	***Omissis*** per 1/3 di proprietà; ***Omissis*** per 1/3 di proprietà; ***Omissis*** per 1/3 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 2, part. 1398, sub 3 Categoria A4, Classe 2 Consistenza 3,5 vani
Dal 6/6/2007 al 23/7/2007	***Omissis*** per 1/3 di proprietà; ***Omissis*** per 1/3 di proprietà; ***Omissis*** per 1/3 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 1 Categoria A3, Classe 1 Consistenza 3,5 vani Rendita € 147,68
Dal 23/7/2007 al 7/2/2008	***Omissis*** per 1/2 di proprietà; ***Omissis*** per 1/2 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 1 Categoria A3, Classe 1 Consistenza 3,5 vani Rendita € 147,68
Dal 7/2/2008 al 9/11/2015	***Omissis*** per 1/2 di proprietà; ***Omissis*** per 1/2 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 1 Categoria A3, Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita € 296,66
Dal 9/11/2015	***Omissis*** per 1/2 di proprietà; ***Omissis*** per 1/2 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 1 Categoria A3, Classe 3 Consistenza 5 vani Sup. cat. 92 mq Rendita € 296,66

L'immobile in oggetto deriva dalla ristrutturazione delle unità precedentemente indeterminate al foglio 2 particella 1398 sub 1 e 4.

BENE 2 – AUTORIMESSA UBICATA A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 140 – PART. 835 SUB 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 6/6/2007 al 23/7/2007	***Omissis*** per 1/3 di proprietà; ***Omissis*** per 1/3 di proprietà; ***Omissis*** per 1/3 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 2 Categoria C6, Classe 2 Consistenza 8 mq Rendita € 16,11
Dal 23/7/2007 al 7/2/2008	***Omissis*** per 1/2 di proprietà; ***Omissis*** per 1/2 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 2 Categoria C6, Classe 2 Consistenza 8 mq Rendita € 16,11
Dal 7/2/2008 al 9/11/2015	***Omissis*** per 1/2 di proprietà; ***Omissis*** per 1/2 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 2 Categoria C6, Classe 5 Consistenza 8 mq Rendita € 26,03
Dal 9/11/2015	***Omissis*** per 1/2 di proprietà; ***Omissis*** per 1/2 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 2 Categoria C6, Classe 5 Consistenza 8 mq Sup. cat. 13 mq Rendita € 26,03

BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 136 – PART. 835 SUB 3, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 1/6/1973 al 16/10/2006	***Omissis*** per 1000/1000 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 2, part. 1398, sub 3 Categoria A4, Classe 2 Consistenza 3,5 vani
Dal 16/10/2006 al 9/5/2007	***Omissis*** per 1/3 di proprietà; ***Omissis*** per 1/3 di proprietà; ***Omissis*** per 1/3 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 2, part. 1398, sub 3 Categoria A4, Classe 2 Consistenza 3,5 vani
Dal 9/5/2007 al 23/7/2007	***Omissis*** per 1/3 di proprietà; ***Omissis*** per 1/3 di proprietà; ***Omissis*** per 1/3 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 3 Categoria A3, Classe 1 Consistenza 4,5 vani Rendita € 189,88

Dal 23/7/2007 al 7/2/2008	***Omissis*** per 1/2 di proprietà; ***Omissis***per 1/2 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 3 Categoria A3, Classe 3 Consistenza 4,5 vani Rendita € 189,88
Dal 7/2/2008 al 9/11/2015	***Omissis***per 1/2 di proprietà; ***Omissis***per 1/2 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 3 Categoria A3, Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita € 326,66
Dal 9/11/2015	***Omissis***per 1/2 di proprietà; ***Omissis*** per 1/2 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 22, part. 835, sub 3 Categoria A3, Classe 3 Consistenza 5,5 vani Sup. cat. 103 mq Rendita € 326,66

DATI CATASTALI

BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 138 – PART. 835 SUB 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	22	835	1		A3	3	5 vani	92 mq	296,96	T	

BENE 2 - AUTORIMESSA UBICATA A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 140 – PART. 835 SUB 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	22	835	2		C6	5	8 mq	13 mq	26,03	T	

BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 136 – PART. 835 SUB 3, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	22	835	3		A3	3	5,5 vani	103 mq	326,66	T / 1 / 2	

Corrispondenza catastale

Gli immobili non presentano difformità rispetto ai dati catastali; sono da precisare ed aggiornare l'indicazione e numerazione toponomastica.

I dati identificati nel pignoramento consentono di identificare gli immobili che corrisponde univocamente alla documentazione catastale.

PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto di perizia non risultano soggetti a precisazioni di cui tener conto.

PARTI COMUNI

Tutti gli immobili sono parte di una maggiore costruzione, edificata originariamente da un unico titolare, tuttavia non sono presenti parti in comune.

PATTI

Non si sono riscontrati patti di cui tener conto.

STATO CONSERVATIVO

BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 138 – PART. 835 SUB 1, PIANO TERRA

L'immobile è un appartamento al piano terra del fabbricato. La situazione generale dell'intero fabbricato si presenta in una condizione di discreto stato di conservazione, anche se carente della continua manutenzione necessaria. Dal sopralluogo presso l'appartamento è evidente come le opere interne non siano recenti e con livello di qualità e finiture simili al resto della costruzione generale. L'immobile si considera in discrete condizioni ma risultano evidenti necessari interventi di manutenzione, principalmente dovuti alle condizioni di puntuale insalubrità di alcuni ambienti dovuti alla loro gestione ed all'uso interno.

BENE 2 - AUTORIMESSA UBICATA A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 140 – PART. 835 SUB 2, PIANO TERRA

L'immobile è una piccola autorimessa adibita a deposito collocato al piano terra con accesso diretto da strada. Il locale è destinato a stoccaggio di materiali di risulta e le sue condizioni generali richiamano la sua attuale destinazione d'uso; le finiture esterne corrispondono allo stato dell'edificio mentre le finiture interne sono scarse ed incomplete. Il locale che risulta a temperatura esterna è accessibile dalla serranda avvolgibile.

BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 136 – PART. 835 SUB 3, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

L'immobile è un appartamento su più livelli del fabbricato, con ingresso dal piano terra e sviluppo al piano primo e al piano copertura; lo stato di conservazione rispecchia la situazione generale dell'intero fabbricato che si presenta in una condizione di discreto stato di conservazione, anche se carente della continua manutenzione necessaria. Dal sopralluogo presso l'appartamento è evidente come le opere interne non siano recenti e con livello di qualità e finiture simili al resto della costruzione generale; al piano copertura è presente un terrazzo come lastrico e un locale sottotetto scarsamente rifinito. Nel complesso l'immobile si considera in discrete condizioni ma risultano evidenti necessari interventi di manutenzione, principalmente dovuti alle condizioni di puntuale insalubrità di alcuni ambienti dovuti alla loro gestione ed all'uso interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni di causa non risultano diritti demaniali, diritto di superficie, di servitù pubbliche o degli usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili sono parte di un intero fabbricato su più livelli, edificato con carattere di singolo edificio senza aree esterne all'aperto di pertinenza e direttamente accessibile da strada pubblica.

In generale il fabbricato è una costruzione edificata con struttura mista in cemento armato, parti in acciaio e murature portanti in tufo collaboranti; le compagnature interne sono in laterizio. La copertura è in parte piana, terrazzo lastrico accessibile da una scala esterna all'aperto e in parte a falda a copertura di un locale sottotetto. L'accesso alle singole unità immobiliari avviene direttamente da strada.

BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 138 – PART. 835 SUB 1, PIANO TERRA

L'appartamento è localizzato al piano terra del fabbricato, accessibile attraverso due porte finestre direttamente da strada pubblica – cortile Ugo di Fazio. L'ingresso principale avviene nell'angolo dell'edificio ove è presente un piccolo marciapiede a protezione dalla viabilità carrabile; si accede in un locale adibito ad ingresso con piccolo ripostiglio: le camere sono collegate tra loro, e nella prima è presente un angolo cucina con un camino. Un servizio igienico è a servizio di tutto l'appartamento. Tutti i locali prospettano sul cortile Ugo di Fazio a meno del bagno che ha una finestra alta prospiciente un cortile privato.

I materiali impiegati sono di scarsa qualità, con soluzioni in ceramica e gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti, infissi e porte interne in legno, tinteggiature a colori sulle pareti interne. Lo stato generale delle finiture dell'immobile dichiarano l'assoluta carenza di manutenzione ed è evidente la necessità di una ripresa generale.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre è fornito di impianto idrico ed elettrico.

BENE 1 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
T	Ingresso	13,50 mq
T	Ripostiglio	2,40 mq
T	Camera 1	24,50 mq
T	Camera 2	21,30 mq
T	Disimpegno	3,00 mq
T	WC	5,50 mq

BENE 2 - AUTORIMESSA UBICATA A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 140 – PART. 835 SUB 2, PIANO TERRA

Il locale autorimessa è caratterizzato da un edificio monopiano in muratura di tufo la cui copertura corrisponde alla terrazza praticabile del Bene n. 3. L'accesso avviene direttamente da strada.

Il locale si presenta scarno nelle finiture e sprovvisto di alcun impianto. La saracinesca di chiusura è del tipo avvolgibile con meccanismo a mano.

L'immobile è provvisto del solo impianto elettrico.

BENE 2 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
T	Autorimessa	9,50 mq

BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) – VIA FERRARI N. 136 – PART. 835 SUB 3, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

L'appartamento è localizzato su più piani del fabbricato. al piano terra è presente l'ingresso al vano scale che conduce all'appartamento al piano primo, servito da balcone e terrazzi; da un terrazzino si accede con una scala aperta al terrazzo lastrico di copertura e di qui ad un locale sottotetto. Dal vano scale di ingresso si accede al disimpegno per il corridoio con accesso alle camere ed all'unico servizio igienico; una piccola cucina è collocata in prossimità del disimpegno di ingresso, da cui si accede anche al terrazzo che conduce al piano

superiore. In copertura è presente un terrazzo lastrico, con pavimentazione in guaina impermeabile e un locale sottotetto ancora da completare nelle finiture.

Un balcone e due terrazzi servono tutte le camere dell'appartamento al piano primo; di questi il minore terrazzo è la copertura del locale autorimessa (Bene n. 2).

I materiali impiegati sono di scarsa qualità, con soluzioni in ceramica e gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti, infissi e porte interne in legno, tinteggiature a colori sulle pareti interne. Come per il resto degli immobili, lo stato generale delle finiture dell'immobile dichiarano l'assoluta carenza di manutenzione ed è evidente la necessità di una ripresa generale.

L'immobile è provvisto di impianti per il riscaldamento e raffrescamento delle camere. La produzione dell'acqua calda avviene con uno scaldino alimentato da bombole a gas collocate sul balcone; l'immobile è servito di impianto idrico ed elettrico.

BENE 3 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
T /1	Ingresso	15,00 mq
1	Cucina	4,70 mq
1	Corridoio	12,40 mq
1	Camera 1	13,90 mq
1	Camera 2	22,30 mq
1	WC	5,50 mq
1	Terrazzino	10,85 mq
1	Balcone	10,30 mq
1	Terrazzo	13,20 mq
2	Ripostiglio	3,80 mq
2	Locale sottotetto	30,00 mq
2	Lastrico	47,00 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo eseguito e dalla documentazione reperita, gli immobili sono concessi in locazione; in particolare gli appartamenti sono formalmente oggetti di contratto di affitto mentre il locale autorimessa, benché formalmente non incluso in nessun contratto, risulta concesso in uso come deposito ai locatori degli appartamenti.

L'appartamento al piano terra (Bene n. 1) risulta essere concesso in locazione dalla sig.ra ***Omissis*** al sig. ***Omissis***, nato in Bangladesh il ***Omissis*** C.F. ***Omissis***, con contratto di affitto ad uso abitativo dal 15/07/2020 per la durata di anni quattro con rinnovo per altri quattro. Il canone della locazione è stipulato in € 3.000,00 annui corrispondente alla rata mensile di € 250,00. Nel contratto di locazione sono erroneamente indicati i dati catastali dell'immobile (*sub, classe e rendita*) risultando il sub indicato come n. 3, ma trattasi del sub 1.

L'appartamento al piano terra (Bene n. 3) risulta essere concesso in locazione dalla sig.ra ***Omissis*** alla sig.ra ***Omissis*** nata in Bangladesh il ***Omissis*** C.F. ***Omissis***, con contratto di affitto dal 15/07/2020 per la durata di anni quattro con rinnovo per altri quattro. Il canone della locazione è stipulato in € 3.000,00 annui corrispondente alla rata mensile di € 250,00. Nel contratto di locazione risultano erroneamente indicati i valori della classe e della rendita catastale dell'immobile.

Il locale autorimessa non risulta formalmente oggetto di contratto di locazione benché di fatto sia utilizzato come pertinenza dei conduttori degli appartamenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si eseguono presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - visure ipotecarie aggiornate dalle quali sono riportate in ordine cronologico in comune per tutti i beni le formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti in oggetto.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1968 al 16/09/2000	***Omissis*** nata a Palma Campania il 11/04/1937 per la quota 1/1 del Bene n. 1 e 2	Testamento pubblico per eredità			
		Notaio	Data	Rep.	
		Alfonso Crisci	12/02/1968	115860	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Santa Maria	18/10/1968	34487	30751		

		Capua Vetere			
Dal 1/6/1973 al 16/09/2000	***Omissis*** nato a Palma Campania il 11/04/1937 per la quota 1/1 del Bene n. 3	Atto pubblico di compravendita			
		Notaio	Data	Rep.	
		Alfonso Crisci	1/6/1973	115860	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part
		Santa Maria Capua Vetere	30/06/1973	24233	22930
Dal 16/09/2000 al 23/7/2007	***Omissis*** nato a Palma Campania il 21/08/1956 per la quota 2/18; ***Omissis*** nato a Palma Campania il 26/05/1960 per la quota 2/18; ***Omissis*** nata a Palma Campania il 20/08/1962 per la quota 2/18; ***Omissis*** nato a Palma Campania il 11/04/1937 per la quota 1/6.	Atto per causa di morte- accettazione tacita			
		Notaio	Data	Rep.	
		De Meo Carmela	23/07/2007	22339	6433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part
		Caserta	30/07/2007	46759	23644
Dal 16/10/2006 al 23/7/2007	***Omissis*** nato a Palma Campania il 21/08/1956 per la quota 2/9; ***Omissis*** nato a Palma Campania il 26/05/1960 per la quota 2/9; ***Omissis*** nata a Palma Campania il 20/08/1962 per la quota 2/9.	Atto per causa di morte- accettazione tacita			
		Notaio	Data	Rep.	
		De Meo Carmela	23/07/2007	22339	6433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part
		Caserta	30/07/2007	46760	23645
Dal 23/7/2007	***Omissis*** nata a San Gennaro Vesuviano il 13/01/1976 per la quota ½ ***Omissis*** nata ad Avellino il 19/12/1975 per la quota 1/2	Atto di compravendita			
		Notaio	Data	Rep.	
		De Meo Carmela	23/07/2007	22339	6433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part
		Caserta	30/07/2007	46761	23646

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 10/1/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte – Accettazione tacita eredità**
in data 23/07/2007 n. repertorio 22339/6433
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 30/07/2007
Reg. gen. 46759 - Reg. part. 23644
a favore di:
Omissis, per la quota 2/18 dei Beni
Omissis, per la quota 2/18 dei Beni
Omissis, per la quota 2/18 dei Beni
Omissis, per la quota 1/6 dei Beni
Contro ***Omissis***
- **Atto per causa di morte – Accettazione tacita eredità**
in data 23/07/2007 n. repertorio 22339/6433
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 30/07/2007
Reg. gen. 46760 - Reg. part. 23645
a favore di:
Omissis per la quota 2/9 dei Beni
Omissis per la quota 2/9 dei Beni
Omissis per la quota 2/9 dei Beni
Contro ***Omissis***
- **Atto notarile – Compravendita**
in data 23/07/2007 n. repertorio 22339/6433
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 30/07/2007
Reg. gen. 46761 - Reg. part. 23646
a favore di:
Omissis, per la quota 1/2 dei Beni
Omissis, per la quota 1/2 dei Beni
Contro:
Omissis, per la quota 1/3 dei Beni
Omissis, per la quota 1/3 dei Beni

*****Omissis***, per la quota 1/3 dei Beni Contro ***Omissis*****

- **Atto giudiziario – Atto esecutivo, verbale pignoramento immobili**
in data 4/7/2019 n. repertorio 4381
Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 28/08/2019
Reg. gen. 29278 - Reg. part. 22664
per la quota 1/1 per il BENE 1 e per il BENE 2
A favore di UNIPOLREC spa
Contro:
*****Omissis***, per la quota 1/2 dei Beni**
*****Omissis***, per la quota 1/2 dei Beni**

Annotazioni:

LA PREENTE FINO ALLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 166.919,32 OLTRE INTERESSI E SPESE, SI PRECISA CHE LA UNIPOLREC SPA è SUBENTRATA ALLA UNIPOL BANCA SPA PER EFFETTO DELL'ATTO DI SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE DEL 16.01.2018 A ROGITO NOTAIO FEDERICO TASSINARI IN BOLOGNA REP. 61747 RACC. 39628.

Iscrizioni

- **Atto notarile – Ipoteca volontaria**
in data 23/07/2007 n. repertorio 22340/6434
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 30/07/2007
Reg. gen. 46762 - Reg. part. 16001
Capitale € 140.00,00
Totale € 280.000,00
Durata 35 anni
per la quota 1/1 dei Beni
a favore di Unipol Banca spa
Contro:
*****Omissis***, per la quota 1/2 dei Beni**
*****Omissis***, per la quota 1/2 dei Beni**

Annotazioni:

LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 35 MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N.420 RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO,COMPRESIVE DI CAPITALE E DI INTERESSI, AL TASSO INDICATO NELL'ARTICOLO 4 DELL'ISCRIVENDO ATTO,CON SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE MEDIANTE ADDEBITO IN APPOSITO CONTO CORRENTE BANCARIO DA TENERSI ACCESO PRESSO LA "UNIPOL BANCA S.P.A." AL NOME DELLA PARTE FINANZIATA PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO,GIUSTALE MODALITA' E LIMITI DI CUI AL SEPARATO INCARICO DI PAGAMENTO, COME DA PIANO D'AMMORTAMENTO - CALCOLATO SOLO IN VIA INDICATIVA NEL PRESUPPOSTO DELL'INVARIANZA DEL TASSO INIZIALE ALLEGATO ALL'ISCRIVENDO ATTO .IL TASSO CONTRATTUALE NOMINALE ANNUO POSTICIPATO (CONTEGGIO 360/360 - TRECENTOESSANTA/TRECENTOESSANTA), PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO, SARA' INIZIALMENTE DEL 5,60% (CINQUE VIRGOLA SESSANTA PER CENTO) VALIDO PER L'INTERA PRIMA RATA A)SUCCESSIVAMENTE E FINO AL 31 DICEMBRE 2012, SARA' VARIABILE MENSILMENTE E OTTENUTO MAGGIORANDO DI 1,30 (UNO VIRGOLA TRENTA) PUNTI LA MEDIA ARITMETICA MENSILE DEL TASSO "EURIBOR 3 (TRE) MESI" (OVVERO DELLE ANALOGHE QUOTAZIONI CHE DOVESSERO SOSTITUIRE IL TASSO EURIBOR), PUBBLICATA DA "IL SOLE 24 ORE"(COLONNA 365 - TRECENTOESSANTACINQUE-) O,IN MANCANZA, DA ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA O DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA SUL CIRCUITO REUTERS,ARROTONDATA AI 5 (CINQUE) CENTESIMI SUPERIORI E RELATIVA AL MESE CHE PRECEDE IL MESE DI APPLICAZIONE (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO LA MEDIA DELL'EURIBOR 3 (TRE)MESI DEL MESE DI DICEMBRE SARA' UTILIZZATA PER LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DA APPLICARE AL MESE DI GENNAIO) - ULTIMO VALORE ASSUNTO DAL PARAMETRO: 4,20% (QUATTRO VIRGOLA VENTI PER CENTO) B) PER OGNI QUINQUENNIO SUCCESSIVO, LA PARTE FINANZIATA POTRA' ESERCITARE DI VOLTA IN VOLTA, DI QUINQUENNIO IN QUINQUENNIO,COMUNQUE IN VIA OBBLIGATORIA ED IRREVOCABILE PREVIO

INVIO DI APPOSITA COMUNICAZIONE DA INDIRIZZARE ALLA FILIALE DELLA BANCA PRESSO LA QUALE E' ACCESO IL MUTUO DI ALMENO 60 (SESSANTA) GIORNI PRIMA DELLA DATA DI INIZIO DI CIASCUN QUINQUENNIO DI RIFERIMENTO ALTERNATIVAMENTE UNA DELLE SEGUENTI OPZIONI: 1) MANTENIMENTO DEL TASSO VARIABILE NOMINALE ANNUO CHE CONTINUERA' AD ESSERE DETERMINATO COME INDICATO AL PUNTO A) PRECEDENTE E CIOE' MAGGIORANDO DI 1,30 (UNO VIRGOLA TRENTA) PUNTI LAMEDIA ARITMETICA MENSILE DEL TASSO "EURIBOR 3 (TRE) MESI" (OVVERO DELLE ANALOGHE QUOTAZIONI CHE DOVESSERO SOSTITUIRE IL TASSO EURIBOR), PUBBLICATA DA "IL SOLE 24 ORE" (COLONNA 365 -TRECENTOESSANTACINQUE-) O, IN MANCANZA, DA ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA O DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA SUL CIRCUITO REUTERS, ARROTONDATA AI 5 (CINQUE) CENTESIMI SUPERIORI E RELATIVA AL MESE CHE PRECEDE IL MESE DI APPLICAZIONE (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO LA MEDIA DELL'EURIBOR 3 (TRE) MESI DEL MESE DI DICEMBRE SARA' UTILIZZATA PER LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DA APPLICARE AL MESE DI GENNAIO) VARIABILE MENSILMENTE NEL QUINQUENNIO DI RIFERIMENTO OPPURE IN ALTERNATIVA : 2) LA SCELTA DEL TASSO FISSO CHE VERRA' DETERMINATO MAGGIORANDO DI 1,40 (UNO VIRGOLA QUARANTA) PUNTI IL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP) A 5(CINQUE) ANNI RILEVATO PER TUTTO IL QUINQUENNIO DI RIFERIMENTO IL 2B (SECONDO) GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL NUOVO PERIODO DI DECORRENZA PUBBLICATO DA IL SOLE 24 ORE (COLONNA LETTERA) O, IN MANCANZA DA ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA O DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA SUL CIRCUITO REUTERS ARROTONDATA AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI IN CASO DI MANCATO ESERCIZIO DELLA FACOLTA' DI OPZIONE, E NEL CASO IN CUI LA PARTE FINANZIATA NON FOSSE IN REGOLA CON IL PAGAMENTO DELLE RATE, CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI INIZIO DI CIASCUN QUINQUENNIO DI RIFERIMENTO, LA BANCA VIENE SIND'ORA AUTORIZZATA DALLA PARTE FINANZIATA AD APPLICARE LE CONDIZIONI DI TASSO VARIABILE INDICATO AL SUB 1) DELLA PRECEDENTE LETTERA B), COSI' PER I QUINQUENNI SUCCESSIVI, FINO A CHE L'OPZIONE SIA ESERCITATA SECONDO LE MODALITA' E LA TEMPSTIC T1 225318 del 10/01/2022A SOPRA EVIDENZIATE SEMPRECHE' NON SI VERIFICHINO NEL FRATTEMPO GLI EVENTI PREVISTI QUALI CAUSA DI DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLUZIONE DELL'ISCRIVENDO ATTO QUALORA NELLA DETERMINAZIONE DEL TASSO FISSO ,COME SOPRA PREVISTO IL VALORE INDIVIDUATO SUPERASSE LA SOGLIA USURARIA DETERMINATA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108 E RELATIVI PROVVEDIMENTI DI ATTUAZIONE, LA BANCA E' SIN D'ORA AUTORIZZATA AD APPLICARE LE CONDIZIONI DI TASSO VARIABILE INDICATE ALLA PRECEDENTE LETTERA B) SUB 1) SEMPRE OVVIAMENTE NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA DI CUI SOPRA IL TASSO MINIMO CONTRATTUALE E' STABILITO NELLA MISURA DEL 2,50% (DUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO)NOMINALE ANNUO - I.S.C. - INDICATORE SINTETICO DI COSTO 5,67% (CINQUE VIRGOLA SESSANTASETTE PER CENTO) -TASSO EFFETTIVO ANNUO 5,64% (CINQUE VIRGOLA SESSANTAQUATTRO PER CENTO) LA BANCA E' FIN D'ORA AUTORIZZATA AD EFFETTUARE L'ADEGUAMENTO DEL TASSO SENZA L'OBLIGO DI PREAVVISO, IN RELAZIONE ALLA VARIAZIONE DEL PARAMETRO RELATIVO AL TASSO VARIABILE SOPRA INDICATO;LA PARTE FINANZIATA HA DICHIARATO DI APPROVARE LA CLAUSOLA PORTANTE VARIABILITA' NELLAMISURA DEL TASSO. LE RATE DI AMMORTAMENTO SARANNO VARIABILI SIA PER QUOTA INTERESSI SIA PER QUOTA CAPITALE IN CONSEGUENZA DEL RICALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO IN CASO DI ADEGUAMENTO DEL TASSO CONTRATTUALE. LA VARIAZIONE DEL TASSO CONTRATTUALE DETERMINERA' LA MODIFICA PRO-QUOTA DELLA RATA IN CORSO. QUALORA VENISSERO SOSPESSE LE QUOTAZIONI DELL'I.R.S. O DELL'EURIBOR, VERRA' OPERATA LA SOSTITUZIONE SECONDO IL COSTO DELLA PROVVISATA TEMPO PER TEMPO DETERMINATO DALLABANCA PER ANALOGHI FINANZIAMENTI E COMUNQUE ENTRO IL LIMITE MASSIMO DI 7 (SETTE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO D'INTERVENTO DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA TEMPO PER TEMPO VIGENTE (SALVO IL RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTIUSURA). TALE EVENTUALE SOSTITUZIONE DEL PARAMETRO, SE SFAVOREVOLE ALLA PARTE FINANZIATA, SARA' COMUNICATA PER ISCRITTO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 DEL CAPITOLATO, NEL RISPETTO DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 118 DEL DECRETO LEGISLATIVO 385/93 E SUCCESSIVEMODIFICAZIONI. E' FATTA SALVA L'ADOZIONE DI UN EVENTUALE DIVERSO PARAMETRO CONCORDATO CON LA BANCA AD INIZIATIVA E SU RICHIESTA DELLA PARTE FINANZIATA. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL CONTRATTO E NELL'ALLEGATO CAPITOLATO, SARANNO CALCOLATI AL TASSO CONTRATTUALE MAGGIORATO DI 3 (TRE) PUNTI (SALVO IL RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTIUSURA) CONTEGGIO GIORNI 365/365 (TRECENTOESSANTACINQUE /TRECENTOESSANTACINQUE)L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA INDICATA AL COMMA PRECEDENTE, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO, A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO47 C.C. E DELL'ARTICOLO 30 C.P.C.: -QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN BOLOGNA,PIAZZA DELLA COSTITUZIONE N.2,ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 DEL D.LGS. 385/93; -QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA E DATRICE D'IPOTECA PRESSO IL DOMICILIO INDICATO

NEL PRESENTE CONTRATTO O, SE QUIVI IRREPERIBILI, NELLA CASA COMUNALE DI PALMA CAMPANIA PRESSO IL SINDACO PRO-TEMPORE, AL QUALE DOMICILIO ELETTO LA BANCA POTRA' FAR ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI, ANCHE ESECUTIVI.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli - Territorio servizi catastali sono state acquisite le mappe censuarie dei beni oggetto della Perizia: **Vax catastale del Comune di Palma Campania: foglio 22 particelle 835.**

Il territorio del Comune di Palma Campania è parte della Città Metropolitana di Napoli e pertanto è normato dal PTC (Piano Territoriale di Coordinamento). All'interno del Piano l'area di interesse è individuata come "area storica ed archeologica", corrispondente col in centro storico del territorio comunale.

Con Determinazione n. 84 del 5/4/2013 l'Ufficio Tecnico del Comune di Palma Campania ha preso atto che il Governo Nazionale ha disposto l'emanazione di un Unico Regolamento Edilizio Nazionale; l'Amministrazione comunale ha in corso la redazione del PUC, ad oggi allo stadio di Preliminare di Piano, a valle del quale dovrà essere redatto il nuovo Regolamento Edilizio Unico Comunale in conformità al modello nazionale ed in attuazione della Legge Regionale Campania 16/2004 e smi.

Non risultano a carico degli immobili oggetto di causa vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili in oggetto sono a destinazione residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla verifica della documentazione presente presso il Comune di Palma Campania si sono verificate le autorizzazioni edilizie che hanno consentito l'edificazione degli immobili in oggetto di perizia. I beni in oggetto di perizia sono parte dello stesso edificio riconducibile alla originaria autorizzazione per la costruzione di un fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della perizia di stima.

In data 15/3/1985 con n. pratica 738 il sig. ***Omissis*** presentava istanza per la Concessione per l'esecuzione dei lavori per interventi di riparazione ed

adeguamenti sismico/funzionali ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 219/81. Il Comune rilasciava la prima C.E. n. 320 in data 13/5/1987.

Successivamente in data 6/11/1991 prot. n. 867 con n. pratica 1599 il sig. ***Omissis*** presentava istanza per Variante in corso d'opera alla C.E. n. 320. Il Comune concedeva regolare licenza per la pratica n. 1599 Concessione n. 320bis con autorizzazione in data 20/11/1991. I grafici di progetto allegati alla procedura corrispondono sostanzialmente all'attuale stato di fatto dei locali costituenti gli immobili oggetto di stima.

Per quanto constatato nel sopralluogo effettuato e dallo studio della normativa urbanistica del Comune e per quanto sopra descritto in merito all'autorizzazione edilizia emessa dal Comune di Palma Campania, **gli immobili identificati in perizia sono conformi alla regolarità edilizia.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità per gli immobili in oggetto

- Non esiste il certificato energetico degli immobili / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili sono parte di un maggiore fabbricato. Non è costituito alcun condominio anche se gli immobili che costituiscono il fabbricato corrispondono a sei differenti unità. La gestione degli spazi comuni è gestita dagli stessi proprietari delle singole unità immobiliari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine stato di occupazione, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi

elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Per la divisione in lotti delle unità immobiliari pignorate si sono valutate le opportunità di relazione tra le diverse unità e la titolarità dei beni. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene 1** - Immobile in Palma Campania (NA) – via Ferrari n. 138 piano T
Identificato al catasto dei Fabbricati: Fg. 22, **part. 835 sub. 1**, categoria A/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene 2** - Autorimessa in Palma Campania (NA) – via Ferrari n. 140 piano T
Identificato al catasto dei Fabbricati: Fg. 22, **part. 835 sub. 2**, categoria C/6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene 3** - Immobile in Palma Campania (NA) – via Ferrari n. 136 piano T / 1 / 2
Identificato al catasto dei Fabbricati: Fg. 22, **part. 835 sub. 3**, categoria A/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Dati metrici:

Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della Superficie Commerciale (Sc) ai sensi delle Norma UNI 10750. La superficie commerciale (Sc) è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta.

In merito alla metodologia di misurazione per il computo delle superfici si sono adottati i seguenti criteri:

- A. 100% delle superfici calpestabili;

B. 100% delle superfici relativamente alle pareti divisorie interne (tramezzature non portanti);

C. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici delle pertinenze a servizio dell'unità immobiliare sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

D. 50% della superficie di cantine e depositi qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

E. 50% dei box/garage non collegato ai vani principali e/o accessori;

F. 20% della superficie di cantine e depositi qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;

G. 25% della superficie loggiati, porticati e terrazze comunicanti con i vani;

Per il computo delle superfici all'aperto sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

H. 40% della superficie dei balconi coperti;

I. 25% della superficie dei balconi scoperti e lastrici

J. 60% delle verande;

K. 10% dei giardini di ville e villini.

Nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento per pervenire in tal modo alla definizione della superficie sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **Coefficienti di destinazione (Cdest):** murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 40%, box/garage al 50%, loggiati/portici al 25%, giardini/aree esterne al 10%.
- **Coefficiente di stato manutentivo (Ccons):** stato di conservazione: 1.00 buono; discreto 0.80; scadente 0.60.

Criteri di stima e quotazioni parametriche:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la scrivente ha adottato il **Metodo di stima sintetico comparativo**. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. Esso è desunto tramite quotazioni parametriche desunte da quattro criteri di stima del mercato immobiliare, selezionate attraverso criteri di similitudini con gli immobili oggetto di perizia per aree di interesse nel territorio comunale e per tipologia.

BENE 1: APPARTAMENTO sito in via Ferrari n. 138 – piano T (sub 1)

Superficie Convenzionale complessiva = 86,60 mq (cfr. consistenza immobiliare)

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
Lorda	86,60	1.0	
Superficie raggugliata (mq)			86,60

BENE 2: AUTORIMESSA sito in via Ferrari n. 140 – piano T (sub 2)

Superficie Convenzionale complessiva = 5,90 mq (cfr. consistenza immobiliare)

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
Lorda	5,90	1.0	
Superficie raggugliata (mq)			5,90

BENE 3: APPARTAMENTO sito in via Ferrari n. 136 – piano T / 1 / 2 (sub 3)

Superficie Convenzionale complessiva = 172,97 mq (cfr. consistenza immobiliare)

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
Lorda	172,97	1.0	
Superficie raggugliata (mq)			172,97

Gli immobili sono parte di un maggiore fabbricato, intera costruzione originariamente edificata da un unico titolare; l'edificio nel complesso si presenta in discrete condizioni con finiture di media qualità. Le unità edilizie relative agli immobili in oggetto (Beni 1, 2 e 3) risultano in buone condizioni con finiture di discreta qualità per i locali appartamento (Bene n. 1 e 3) e di qualità minore per il locale autorimessa al piano terra (Bene n. 2) che risulta meno rifinito nel suo complesso ma tuttavia giudicato in buona condizione in relazione alla destinazione d'uso. Il valore relativo allo stato di conservazione per questi immobili viene parametrizzato con il coefficiente buono.

Gli immobili sono localizzati in area centrale rispetto il territorio del Comune in una zona di più storica formazione edilizia con interventi di ristrutturazione e/o sostituzione degli immobili a seguito degli eventi del sisma del 1980. Ai fini della valutazione immobiliare dei beni si analizzano dati e tabelle con tipologia simile. In particolare, l'immobile al piano terra corrispondente al locale autorimessa viene considerato di pertinenza del Bene n. 3 appartamento al piano primo, anche per la copertura del locale che è un terrazzo al piano dell'appartamento. (cfr. consistenza immobiliare)

Il primo tiene conto dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** che classifica via Ferrari / via

Ugo di Fazio in zona centrale, *codice di zona B4*. I risultati del primo semestre 2020, per la destinazione residenziale per abitazioni di tipo civile mostrano che i valori di mercato oscillano tra un minimo di 790 €/mq ed un massimo di 1.200 €/mq a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'unità. Tra i due dati si individua il valore massimo perché più rispondente a localizzazione e caratteristiche intrinseche specifiche delle unità oggetto di stima.

Il secondo criterio tiene conto dei valori determinati a cura del Listino Ufficiale – valore del mercato immobiliare a cura della **Borsa Immobiliare Napoli e Camera di Commercio di Napoli**. I risultati per l'area codificata come A6 – Palma Campania, centro, indicano un valore unitario di 1.300 €/mq per abitazioni

Il terzo criterio tiene conto del valore del **Borsino Immobiliare**, servizio privato per le valutazioni immobiliari, che individua l'area di interesse come zona centrale (centro storico – largo Parrocchia); il valore medio previsto per abitazioni in stabili con ubicazione in prima fascia corrisponde a 1.142 €/mq.

Il quarto, infine, fa riferimento ad una **indagine di mercato** sui prezzi di compravendita praticati in zona a questa assimilabili, per immobili aventi le stesse caratteristiche, prendendo in esame 9 vendite in corso presso Agenzie Immobiliari . Da tale indagine è risultato un importo medio di 1.160,11 €/mq per le abitazioni.

	valore
Agenzia Entrate - O.M.I.	1.200 €/mq
Borsa Immobiliare Camera di Commercio	1.300 €/mq
Borsino Immobiliare	1.142 €/mq
Indagine di mercato	1.160,11 mq
QUOTAZIONE PARAMETRICA MEDIA €/mq	1.200,53 €/mq

Ai fini della valutazione dei Beni, oltre i dati sopraindicati, si considera che gli immobili sono ubicati in zona centrale rispetto il territorio comunale corrispondente al centro più antico e pertanto in prossimità di alcuni captatori urbani come centro civico e la parrocchia ma meno collegato, rispetto lo sviluppo del territorio, alle attrezzature di scala metropolitana quali la stazione della Circumvesuviana e lo svicolo autostradale. Tuttavia, per la sua centralità rispetto il centro cittadino, l'area è ben servita dai servizi comunali. L'inserimento del fabbricato all'interno di una traversa di via Ferrari con carattere di cortile, riporta ciascun immobile all'interno della originaria

condizione dei fabbricati intorno ad una corte urbana. Per queste caratteristiche i Beni risultano di particolare interesse ai fini del mercato immobiliare.

Pertanto dallo schema riepilogativo sopraindicato si ricava il valore medio pari a 1.200,53 €/mq.

Stima degli immobili:

Il più probabile valore di mercato (Vm) del bene in esame si ottiene applicando alla Superficie Commerciale ragguagliata (Sr) le quotazioni parametriche assunte e detraendo a questo valore, ove previsto, eventuali costi per opere di demolizione/ripristino e/o di costruzione, oltre a specifici oneri e spese tecniche dovute per eventuali accertamenti/regolarizzazioni (Cor).

Ai valori di mercato risultanti viene applicata una ulteriore riduzione del 5% per la mancanza di garanzia per assenza di vizi ex Legge 132/2015.

BENE 1: IMMOBILE sito in via Ferrari n. 138 – piano T (sub 1)

- Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =
(86,60 mq x 1.200,53 €/mq) = € 103.965,90
a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate
 - 5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.
da cui si ricava: € 103.965,90 x 0,95 = 98.767,60
per effetto dell'arrotondamento si ricava il
- VALORE IMMOBILE BENE 1 (Vm) = € 98.768,00

BENE 2: AUTORIMESSA sita in via Ferrari n. 140 – piano T (sub 2)

- Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =
(5,90 mq x 1.200,53 €/mq) = € 7.083,13
a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate
 - 5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.
da cui si ricava: € 7.083,13 x 0,95 = 6.728,97
per effetto dell'arrotondamento si ricava il
- VALORE IMMOBILE BENE 2 (Vm) = € 6.729,00

BENE 3: IMMOBILE sito in via Ferrari n. 136 – piano 1 / 2 (sub 3)

- Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =
(172,97 mq x 1.200,53 €/mq) = € 207.655,67
a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate

- **5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.**
da cui si ricava: € 207.655,67 x 0,95 = 197.272,89
per effetto dell'arrotondamento si ricava il
- **VALORE IMMOBILE BENE 2 (Vm) = € 197.273,00**

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI BENI:

LOTTO 1 = € 98.768,00 (Bene n. 1)
LOTTO 2 = € 204.002,00 (Bene n. 2 e 3)

Il più probabile valore di mercato complessivo di tutti gli immobili oggetto della perizia, stimati in DUE DISTINTI LOTTI, corrisponde a € 302.770,00 (euro trecentoduemilasettecentosettanta/00)

Valore offerta minima LOTTO 1: € 74.076,00 (75% della stima)

Valore offerta minima LOTTO 2: € 153.001,50 (75% della stima)

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA LOTTO 1

Il lotto è composto del bene oggetto della perizia di stima:

BENE 1: Appartamento sito in via Ferrari n. 138, cortile Ugo di Fazio – piano T (sub 1)

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA LOTTO 2

Il lotto è composto di due beni oggetto della perizia di stima:

BENE 2: Locale autorimessa sito in via Ferrari n. 140 – cortile Ugo di Fazio – piano T (sub 2)

BENE 3: Appartamento sito in via Ferrari n. 138, cortile Ugo di Fazio – piano T/1/2 (sub 3)

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	V.U.	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 - Immobile in Palma Campania (NA) – via Ferrari n. 138, cortile Ugo di Fazio, piano T FG 22 part 835 sub 1 cat A3, classe 3	86,60 mq	-	€ 98.768,00	1/1	
Valore di stima Lotto 1:					€ 98.768,00

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	V.U.	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 3 - Immobile in Palma Campania (NA) – via Ferrari n. 136, cortile Ugo di Fazio, piano T/1/2 FG 22 part 835 sub 3 cat A3, classe 3	172,97 mq	-	€ 197.273,00	1/1	
Bene 2 - Immobile in Palma Campania (NA) – via Ferrari n. 140, cortile Ugo di Fazio, piano T FG 22 part 835 sub 2 cat C6, classe 5	5,90 mq	-	€ 6.729,00	1/1	
Valore di stima Lotto 2:					€ 204.002,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non risultano riserve o particolarità da segnalare.

La presente relazione è inviata alle parti, assegnando un termine non superiore a giorni quindici prima dell'udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al proprio elaborato.

Napoli, li 10/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. de Siena Giuseppe Alexander

