

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

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

Procedura n.238/2018 RGE - (Udienza 09-05-2019)

promossa da:

UNICREDIT SPA

contro

██████ V. + 1



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

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

S. Sebastiano al Vesuvio, 25-02-2019

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



Struttura della relazione di consulenza tecnica

1 - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

1.1 - Riepilogo bando d'asta.

2 - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Descrizione sintetica del bene.

2.2 - Stato di occupazione.

2.3 - Diritti posti in vendita.

2.4 - Indivisibilità del bene.

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 - Creditori iscritti.

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

3.1 - Criterio di stima.

3.2 - Prospetto riepilogativo.

3.3 - Quadro di sintesi.

4 - ALLEGATI

4.1 - Elenco allegati.



1 - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

1.1 - Riepilogo bando d'asta.

Lotto UNICO

Piena proprietà di **un appartamento al piano terra** di 2,5 vani catastali in Torre del Greco (NA) al Largo Bandito n.9, in N.C.E.U. al foglio **503**, p.lla **330**, sub **9**, cat. A/5, r.c. €. 94,25 (già foglio **3**, p.lla **193**, sub **9**, giusta bonifica d'identificativo catastale del 21-11-2016).

Il tutto **confina** ad **est** con Largo Bandito, a **nord** con androne condominiale, ad **ovest** con cortile comune e a **sud** con altra unità immobiliare, salvo altri.

Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale; inoltre, giusta relazione peritale del CTU, si rileva che l'appartamento staggito fa parte di un fabbricato urbano edificato in data **anteriore al primo settembre 1967**; si rende necessario un *accertamento di conformità* ex art.36 del D.P.R. n.380/01 e ss.mm.ii. consistente nella regolarizzazione dell'attuale stato di fatto.

La consistenza immobiliare pignorata secondo il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania del 18-10-1978 n. 2598, ricade in **Zona omogenea A/1 - Centro Antico e Strutture di Interesse Storico**.

Detto immobile è pervenuto ai debitori eseguiti per la quota di diritto dell'intero con **atto di compravendita del 15-02-2011 rep. 13982 per Notar Tommaso Branno**, trascritto a Napoli 2 il 18-02-2011 ai numeri 6992/5012.

PREZZO BASE: €. **53.668,50**



2 - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Descrizione sintetica del bene.

La consistenza immobiliare pignorata si compone di **un appartamento al piano terra** di 2,5 vani catastali ubicato nel Comune di Torre del Greco (NA) al Largo Bandito n.9.

L'appartamento in oggetto, facente parte di un fabbricato urbano di un piano fuori terra, è composto da ingresso-cucina, una camera da letto ed un servizio igienico, il tutto della superficie complessiva di 33 mq.

Detto immobile, inoltre, risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta dotato di impianti primari, nonché risulta provvisto di bussole interne in legno e di infissi esterni in alluminio anodizzato con napoletane di protezione in ferro.

Dati catastali: l'appartamento è **distinto** in N.C.E.U. al foglio **503**, p.lla **330**, sub **9** cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), cl. 5, vani 2,5, s.c. mq 45, r.c. €. 94,25, Largo Bandito n.9, p.T, giusta variazione del **21-11-2016** per bonifica d'identificativo catastale.

Confini: il tutto **confina** ad **est** con Largo Bandito, a **nord** con androne condominiale, ad **ovest** con cortile comune e a **sud** con altra unità immobiliare, salvo altri.

2.2 - Stato di occupazione.

La consistenza immobiliare in questione risulta occupata da terzi senza titolo opponibile alla procedura espropriativa.

2.3 - Diritti posti in vendita.

L'appartamento al piano terra risulta posto in vendita **per la quota di 1/1 di piena proprietà** dei coniugi [REDACTED]

Torre del Greco-NA [REDACTED] - *debitori esecutati.*

2.4 - Indivisibilità del bene.

La consistenza immobiliare in oggetto **non risulta divisibile** in ulteriori cespiti, non solo in ragione delle oggettive difficoltà legate alle modeste dimensioni del bene ma soprattutto perché il Comune di Torre del Greco (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** il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale.

2.5 - Lotto oggetto di vendita.

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

- **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un appartamento al piano terra di 2,5 vani catastali in Torre del



Greco (NA) al Largo Bandito n.9, in N.C.E.U. al foglio **503**, p.lla **330**, sub **9**, cat. A/5, r.c. €. 94,25 (già foglio **3**, p.lla **193**, sub **9**, giusta bonifica d'identificativo catastale del 21-11-2016).

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 **08-08-2018** rep. 4560/2018 e trascritto in data **08-11-2018** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai numeri 49852/38438, la consistenza immobiliare in oggetto è distinta come segue:

- In N.C.E.U. al foglio **3**, p.lla **193**, sub **9**, cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), vani 2,5, p.T. Sussiste **corrispondenza** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (dell'**08-08-2018**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (dell'**08-11-2018**).

Alla data del pignoramento (dell'**08-08-2018**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (dell'**08-11-2018**) il bene in oggetto risultava riportato agli atti del catasto come segue:

- In N.C.E.U. al foglio **503**, p.lla **330**, sub **9**, cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), cl. 5, vani 2,5, s.c. mq 45, r.c. €. 94,25, Largo Bandito n.9, p.T, in ditta [REDACTED] Nicoletta (nata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] Vincenzo (nato a Torre del Greco-NA il [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, giusta variazione del **21-11-2016** per bonifica di identificativo catastale (n.213442.1/2016);

Non sussiste corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (dell'08-11-2018) da quelli riportati agli atti del catasto (del 21-11-2016) alla data della trascrizione medesima.

Overo alla data del pignoramento e della sua trascrizione l'immobile risultava distinto in Catasto Fabbricati (del Comune di Torre del Greco) al foglio 503, p.lla 330, sub 9 anziché foglio 3, p.lla 193, sub 9, giusta variazione per bonifica di identificativo catastale intervenuta in data anteriore al pignoramento e alla sua trascrizione.

Ad ogni buon conto la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento ha avuto "carattere meramente nominale", difatti dalla visura catastale storica per immobile si rilevala la riconducibilità degli attuali dati di identificazione catastale del bene (foglio 503, p.lla 330, sub 9) con quelli precedenti indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (foglio 3, p.lla 193, sub 9).

2.7 - Dati di identificazione catastali.

La consistenza immobiliare è **attualmente** riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Torre



del Greco (Na) come segue:

- In N.C.E.U. al foglio **503**, p.lla **330**, sub **9**, cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), cl. 5, vani 2,5, s.c. mq 45, r.c. €. 94,25, Largo Bandito n.9, p.T, in ditta [REDACTED] **Nicoletta** (nata a [REDACTED] e [REDACTED] **Vincenzo** (nato a Torre del Greco-NA il [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, giusta variazione del **21-11-2016** per bonifica di identificativo catastale (n.213442.1/2016).

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

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'appartamento in oggetto e lo stato dei luoghi ivi rilevato.

2.9 - Cronistoria catastale.

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

A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:

- foglio **503**, p.lla **330**, sub **9**, cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), cl. 5, vani 2,5, s.c. mq 45 r.c. €. 94,25, Largo Bandito n.9, p.T, **giusta variazione del 21-11-2016 per bonifica di identificativo catastale (n.213442.1/2016);**

B) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

- foglio **3**, p.lla **193**, sub **9**, cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), cl. 5, vani 2,5, s.c. mq 45 r.c. €. 94,25, Largo Bandito n.9, p.T, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

C) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

- foglio **3**, p.lla **193**, sub **9**, cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), cl. 5, vani 2,5, r.c. €. 94,25, Largo Bandito n.9, p.T, giusta variazione nel classamento del **21-01-2012** (n.4198.1/2012);

D) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

- foglio **3**, p.lla **193**, sub **9**, cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), cl. 5, vani 2,5, r.c. €. 94,25, Largo Bandito n.9, p.T, giusta variazione del **21-01-2011** per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n.3363.1/2011);

E) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

- foglio **3**, p.lla **193**, sub **1**, cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), cl. 5, vani 1, r.c. €. 37,70 (L. 73.000), Largo Bandito n.9 e n.11, p.T, giusta istrumento del **23-12-1998** in atti dal 28-01-1999 (n.2559.1/1999);

F) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

- foglio **3**, p.lla **193**, sub **1**, cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), cl. 5, vani 1, r.c. €. 37,70 (L.



Antonella e Cipriano Salvatore

2.11 - Regime patrimoniale.

I debitori esecutati, [REDACTED] Nic [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] alla data di acquisto dell'immobile pignorato (in data **15-02-2011**) risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni (v. allegato estratto di matrimonio del **12-02-1977** con annotazioni marginali).

Il dante causa dei debitori esecutati, [REDACTED] alla data di acquisto dell'immobile pignorato (in data **23-12-1998**) risultava celibe (v. allegato estratto di matrimonio del **30-08-2003** con annotazioni marginali).

2.12 - Comproprietà del bene.

I debitori esecutati risultano proprietari della consistenza immobiliare pignorata per la quota di diritto di 1/2 ciascuno.

2.13 - Continuità nelle trascrizioni.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (del **08-11-2018**).

Cronistoria delle trascrizioni:

- **Nota di trascrizione in data 07-12-2018 ai numeri 54804/42187** dell'accettazione tacita dell'eredità di Solvino Anna (nata a Torre del Greco-NA il 26-04-1898) deceduta il **26-10-1980**, nascente dall'atto di compravendita del **23-12-1998** rep. 107106 per Notar [REDACTED] da parte dei Sig.ri [REDACTED] (**1921**), [REDACTED], [REDACTED], per la quota di diritto di **1/6** ciascuno, nonché da parte dei Sig.ri [REDACTED] (**1966**), [REDACTED] [REDACTED] per la quota di diritto di **1/24** ciascuno ed infine da parte dei [REDACTED] (**1954**) e C [REDACTED], per la quota di diritto di **1/12** ciascuno;
- **Nota di trascrizione in data 18-02-2011 ai numeri 6992/5012** dell'atto di compravendita del **15-02-2011** rep.13982 per Notar Tommaso Branno, con il quale i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] Torre del Greco-NA [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, **hanno acquistato** dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto distinta in C.F. al foglio 3, p.lla 193, sub 9;
- **Nota di trascrizione in data 18-01-1999 ai numeri 1689/1390** dell'atto di compravendita del **23-12-1998** rep.107106 per Notar [REDACTED] con il quale il Sig. [REDACTED] [REDACTED] di stato civile celibe, **ha acquistato**, tra l'altro, dai Sig.ri [REDACTED] (nata a Torre del Greco-NA il 10-03-**1921**), [REDACTED] (nato a Torre del Greco-NA il [REDACTED]



1922), [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED] **la piena proprietà** dell'unità immobiliare in oggetto distinta in C.F. al foglio **3**, p.lla **193**, sub **1** (a tal proposito si precisa che il subalterno **1** ha originato il successivo subalterno **9** giusta variazione del 21-01-2011 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni);

- **Nota di trascrizione in data 08-01-1991 ai numeri 844/725** della denuncia di successione di [REDACTED] (nato a Torre del Greco-NA il 15-01-1925) deceduto il 19-10-1981, registrata a Napoli al n. 503 vol. 3170, con la quale è pervenuta ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per la quota di diritto di **1/6** complessivo, l'unità immobiliare in oggetto distinta in C.F. al foglio **3**, p.lla **193**, sub **1**;
- **Nota di trascrizione in data 04-10-1990 ai numeri 30417/22765** della denuncia di successione di [REDACTED] a Torre del Greco-NA [REDACTED] il 27-09-1988, registrata a Napoli al n.502 vol. 3170, con la quale è **pervenuta** ai [REDACTED] **Anna (1954)** e [REDACTED], per la quota di diritto di **1/12** ciascuno, l'unità immobiliare in oggetto distinta in C.F. al foglio **3**, p.lla **193**, sub **1**;
- **Nota di trascrizione in data 15-02-1983 ai numeri 4561/3833** della denuncia di successione di Solvino Anna (nata a Torre del Greco-NA il 26-04-1898) deceduta il 26-10-1980, registrata a Napoli al n. 5935 vol. 2573, con la quale è **pervenuta** ai Sig.ri **C** [REDACTED] [REDACTED] **e**, per la quota di diritto di **1/6** ciascuno, nonché ai Sig.ri **Cip** [REDACTED] [REDACTED], per la quota di diritto di **1/24** ciascuno, l'unità immobiliare in oggetto distinta in C.F. al foglio **3**, partita **4185**.

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

2.14 - Normativa urbanistica.

La consistenza immobiliare pignorata secondo il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania del 18-10-1978 n. 2598 ricade in **Zona omogenea A/1 - Centro Antico e Strutture di Interesse Storico**.

Inoltre, l'intero territorio del Comune di Torre del Greco è **sottoposto** ai vincoli di cui all'art.146 del D.Lgs 42/2004, Beni paesaggistici ex legge 29/06/1939 n.1497 ed è **altresi sottoposto** al



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] (nata a Torre del Greco-NA il 03-04-1973);
- [REDACTED] **ella** (nata a Torre del Greco-NA il 15-06-1974)
- [REDACTED] (nata a Torre del Greco-NA il 29-05-1954);
- [REDACTED] (nata a Torre del Greco-NA il 13-02-1957);
- [REDACTED] a Torre del Greco-NA il 21-04-1929);

- **Non è stata rilevata la sussistenza**, inoltre, di pratiche D.I.A. o S.C.I.A. presentate sull'immobile in oggetto a nome di:

Proprietari dell'immobile dal 2011 ad oggi

- [REDACTED] a Ercolano- [REDACTED]
- [REDACTED] **Vi** [REDACTED] (nato a Torre del Greco-NA il [REDACTED])

Proprietari dell'immobile [REDACTED]

- [REDACTED] (nato a Torre del [REDACTED])

[REDACTED] proprietari che si sono succeduti nei seguenti periodi:

Proprietari dell'immobile dal 2011 ad oggi

- [REDACTED] (nata a [REDACTED])
- [REDACTED] [REDACTED] (nato a Torre del Greco-NA il [REDACTED])

Proprietari dell'immobile dal 1998 al 2011

- [REDACTED] (nato a Torre del Greco-NA il 28-07-1967);

Proprietari dell'immobile dal 1980 al 1998

- [REDACTED]
- [REDACTED] (nato a Torre del Greco-NA il [REDACTED] 922);
- [REDACTED] (nato a Torre del Greco-NA [REDACTED]);
- [REDACTED] (nato a Torre del Greco-NA il [REDACTED] -1937);
- [REDACTED] (nato a Torre del Greco-NA [REDACTED] 1925);
- [REDACTED] (nata a Torre del Greco-NA il [REDACTED] 966);
- [REDACTED] (nata a Torre del Greco-NA il [REDACTED] 969);
- [REDACTED] a Torre del Greco-NA il 03 [REDACTED] 3);
- [REDACTED]
- [REDACTED] nata a Torre del Greco-NA il 2 [REDACTED] 4);



- ██████████ a (nata a Torre del Greco-NA ██████████);
- ██████████ (nata a Torre del Greco-██████████);

Occorre richiedere (comunque) un **accertamento di conformità** ai sensi dell'ex art.36 del DPR n.380/01 e ss.mm.ii. **per la regolarizzazione dell'attuale stato di fatto** (non essendo stati rinvenuti elaborati grafici dai quali poter rilevare la conformità urbanistica del bene).

Dunque la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è commerciabile nello stato di fatto e di diritto in cui si presenta all'attualità.

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 sull'immobile staggito, identificato con gli attuali dati catastali, nonché con i precedenti dati catastali.

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 in favore di un soggetto privato (*persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori*) o in favore di un soggetto pubblico (*amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato*).

In particolare dalle visure catastali storiche dell'immobile distinto con l'attuale mappale **non si rileva che quest'ultimo risulti in ditta di un livellario e/o di un concedente.**

2.18 - Parti comuni.

Dal titolo di provenienza del 15-02-2011 rep. 13982 autenticato dal Notaio Tommaso Branno in favore dei debitori esecutati si rileva che *"[...] nella vendita sono compresi i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché le servitù attive e passive esistenti, i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c., del regolamento di condominio, ove esistente, e dei titoli di provenienza che si abbiano per riportati e trascritti e di cui la parte acquirente si dichiara perfettamente edotta [...]"*.

Dunque, per quanto concerne le parti comuni si dovrà fare riferimento all'art. 1117 del c.c..

Per ulteriori approfondimenti al riguardo si rimanda al titolo di provenienza prodotto in allegato.



2.19 - Formalità pregiudizievoli.

Dalla relazione notarile in atti, nonché da ispezioni per immobile e a nome dei debitori eseguiti, si rileva la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI (N.1)

- **Iscrizione ipoteca volontaria del 18-02-2011 ai nn. 6993/1064** a favore della Banca Unicredit Spa, sede di Roma alla Via A. Specchi (c.f. 00348170101), **contro** [REDACTED]
[REDACTED] Torre del Greco-NA [REDACTED] **derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Tommaso Branno del 15-02-2011**, per la somma di €.120.000,00, di cui capitale €.80.000,00, **gravante** sull'intera proprietà dell'immobile in oggetto (foglio 3, p.lla 193, sub 9); - **TITOLO ESECUTIVO NELL'AMBITO DELL'ATTUALE PROCEDURA ESECUTIVA**

TRASCRIZIONI (N.3)

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili dell'08-06-2016 ai nn. 25040/19408**, notificato in data 23-02-2016 rep. 918/2016, a favore di Banca Unicredit Spa, sede di Roma alla Via A. Specchi (c.f. 00348170101), **contro** [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Torre del Greco-NA [REDACTED] **avente ad oggetto** l'intera proprietà dell'immobile in oggetto (foglio 3, p.lla 193, sub 9);
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 07-11-2017 ai nn. 48246/37517**, notificato in data 26-09-2017 rep. 488/2017, a favore di Banca Unicredit Spa, sede di Roma alla Via A. Specchi (c.f. 00348170101), **contro** [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Torre del Greco-NA [REDACTED] **avente ad oggetto** l'intera proprietà dell'immobile in oggetto (foglio 3, p.lla 193, sub 9);
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili dell'08-11-2018 ai nn. 49852/38438**, notificato in data 08-08-2018 rep. 4560/2018, a favore di Banca Unicredit Spa, sede di Milano (c.f. 00348170101), **contro** [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Torre del Greco-NA [REDACTED] **avente ad oggetto** l'intera proprietà dell'immobile in oggetto (foglio 3, p.lla 193, sub 9); - **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 (2016-2017), in quanto il cespite pignorato appartiene ad un fabbricato urbano composto di poche unità immobiliari e pertanto non risulta nominato



l'amministratore di condominio.

2.21 - Esposizione debitoria.

Euro 79.296,32, oltre interessi legali maturati e maturandi fino alla data dell'effettivo soddisfo, giusta atto di precetto notificato in data 20-07-2018.

2.22 - Ragioni del credito.

Contratto di mutuo ipotecario del 15-02-2011 rep. 13983 racc. 5518 per Notar Tommaso Branno, intercorso tra "UniCredit S.p.A." ed i Sig.ri "████████ Nicoletta" (nata a Ercolano-NA il 14-03-1957) e "████████" (nato a Torre del Greco-NA il ██████████) quale parte mutuataria.

Con detto atto la Banca ha erogato alla parte mutuataria, che ha rilasciato quietanza, un mutuo di Euro 80.000,00 e a garanzia delle obbligazioni tutte nascenti dal predetto atto è **stata iscritta in data 18-02-2011 ai numeri 6993/1064 ipoteca volontaria a favore di "UNICREDIT SPA"** e **contro** "████████ ██████████" e "████████ ██████████" sull'unità immobiliare in Torre del Greco (Na) al Largo Bandito n.9 distinta in N.C.E.U. al foglio **3**, p.lla **193**, sub **9** (cat. A/5).

2.23 - Creditori iscritti.

Nessun'altro creditore iscritto all'infuori della Banca "Unicredit S.p.A.".



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

3.1 - Criterio di stima

Osservazioni preliminari la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento

Dai sopralluoghi effettuati è stato possibile eseguire un accurato rilievo metrico e fotografico della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata in Torre del Greco (NA) al Largo Bandito n.9 ed individuata in un UNICO LOTTO come segue:

LOTTO UNICO - Piena proprietà di un appartamento al piano terra di 2,5 vani catastali in Torre del Greco (NA) al Largo Bandito n.9, in N.C.E.U. al foglio 503, p.lla 330, sub 9, cat. A/5, r.c. €. 94,25 (già foglio 3, p.lla 193, sub 9, giusta bonifica d'identificativo catastale del 21-11-2016).

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 “**V_a**” del bene oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

$$V_a = V_u \times S_c$$

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 terra di 2,5 vani catastali in Torre del Greco (NA) al Largo Bandito n.9, in N.C.E.U. al foglio **503**, p.lla **330**, sub **9**, cat. A/5, r.c. €. 94,25 (già foglio **3**, p.lla **193**, sub **9**, giusta bonifica d'identificativo catastale del 21-11-2016).

1. Calcolo della superficie complessiva

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

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

abitazione al piano terra **S_p = 38,00** mq (*Superficie Lorda*)

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone **S_{n1} = 1,20** mq (*Superficie Lorda*)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

coefficienti correttivo balcone **K_{n1} = 0,25** - Norme UNI

segue:



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

$$S_c = 38,00 + (1,20 \times 0,25)$$

$$S_c = 38,00 + 0,30$$

$$S_c = 38,30 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.500,00 \text{ €/mq}$ - popolare - centro antico

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.500,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.310,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A1 x A2 x 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 x B2 x B3 x B4**

Caratteristiche funzionali **B1** = 1,00 (normale)

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

Caratteristiche sociali **B3** = 1,00

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

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

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

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

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

Varianti posizionali **C3** = 0,97 (alloggio posto al piano terra)

Varianti dimensionali **C4** = 1,25 (taglio dimensionale dell'alloggio sotto i 40 mq)

Varianti di conservazione **C5** = 0,90 (opere generali di manutenzione ordinaria)



$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,25 \times 0,90) = 1,09$$

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$V_m = 1.500,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 1,09 = 1,07$$

$$V_u = 1.500,00 \text{ €/mq} \times 1,07 = \underline{1.605,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.605,00 \text{ €/mq} \times 38,30 \text{ mq} = \text{€. } 61.471,50$$

6. Detrazioni per spese tecniche inerenti la richiesta di accertamento di conformità

art.36 del DPR n.380/01 ss.mm.ii.

Spese tecniche (accertamento di conformità), a corpo	€.	2.000,00
Diritti di istruttoria pratiche, per sanatoria (stimati)	€.	1.000,00
Diritti di istruttoria pratiche, diritti di segreteria (stimati)	€.	<u>500,00</u>
Somma	€.	3.500,00

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue:	€.	1.229,43
--------------	----	-----------------

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

Il 5% segue:	€.	3.073,57
--------------	----	-----------------

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

$$\text{€. } 61.471,50 - [\text{€. } 3.500,00 + \text{€. } 1.229,43 + \text{€. } 3.073,57] =$$

$$\text{€. } 61.471,50 - [\text{€. } 7.803,00] = \text{€. } 53.668,50$$

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 53.668,50$$

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 regolarizzazione dell'attuale stato di fatto ed infine, la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

11. Prezzo base

LOTTO UNICO

PREZZO BASE = €. 53.668,50

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	38,30 mq
Valore commerciale per mq:	1.605,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 61.471,50
Correzioni di stima (1):	- €. 3.500,00 / per la regolarizzazione dello stato di fatto
Correzioni di stima (2):	- €. 1.229,43 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. <u>3.073,57</u> / per la mancata operatività della garanzia
Tot detrazioni (1)+(2)+(3):	- €. 7.803,00 / sommano detrazioni
Valore piena proprietà:	€. <u>53.668,50</u>

