

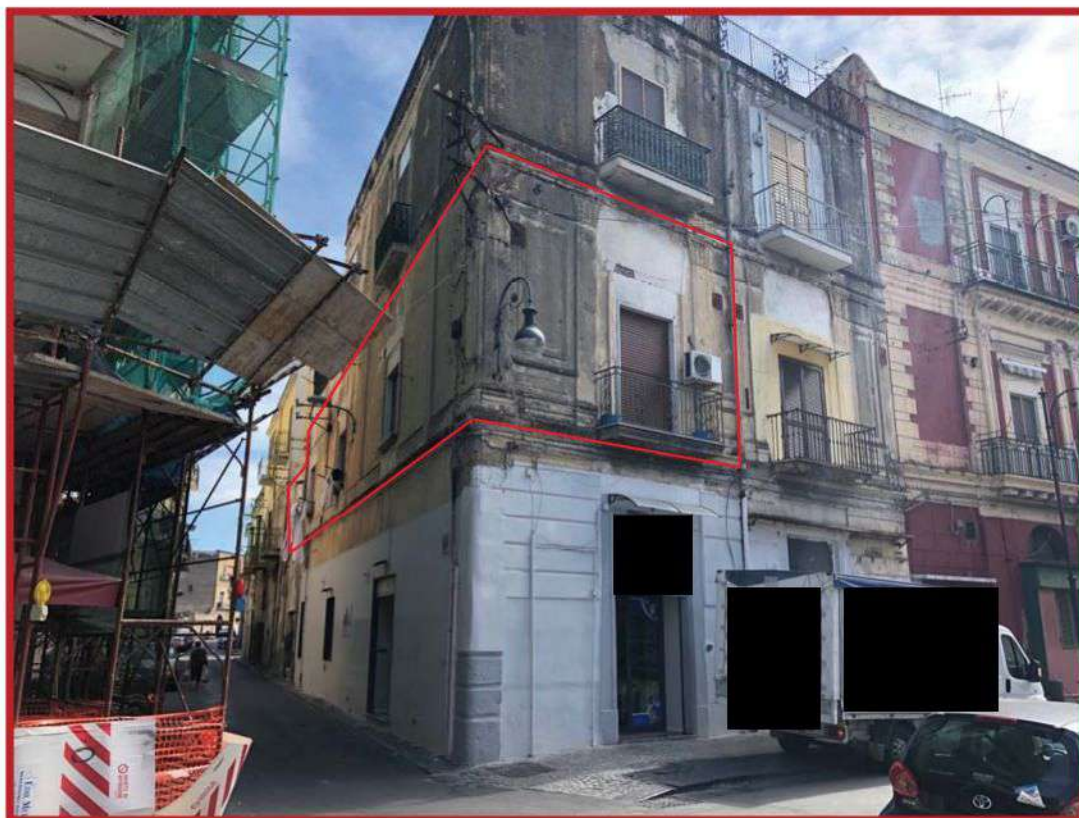
TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

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

Procedura n. 203/2017 RGE

promossa da:

contro



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, 04-09-2018

Il c.t.u.
(dott. arch. Luca Velotti)

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 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.

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 primo** in Torre Annunziata (Na) alla Via Cavour n.4, composto di quattro vani catastali, riportato in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **693**, sub **6** (cat. A/2), r.c. **€ 161,13**.

La consistenza immobiliare in oggetto **confina** a nord e ad est con altre unità immobiliari (beni e/o aventi causa e beni e/o aventi causa), a sud con Corso Vittorio Emanuele III e ad ovest con Via Cavour, salvo altri.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale; inoltre, giusta relazione peritale del CTU, si rileva che il fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito risulta anteriore alla Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n.1150, per cui detto immobile essendo stato costruito in data anteriore al 1942 senza licenza edilizia **può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico**; 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.

Detta consistenza immobiliare ricade in zona "**B**" - **Intensiva esistente** - del vigente P.R.G.I. approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n.4569 del 28.05.1983, pubblicato sul B.U.R.C. n.37 del 27.06.1983.

L'immobile è pervenuto agli esecutati per la piena proprietà, in forza di atto di compravendita dell'08-07-2003 rep.133.772 per Notar Salvatore Di Martino, trascritto a Napoli 2 l'11-07-2003 ai numeri 28.983/20.763.

PREZZO BASE: € 136.644,34

2 - SCHEDA DI SINTESI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Descrizione sintetica del bene.

Trattasi di un appartamento al piano primo in Torre Annunziata (Na) alla Via Cavour n.4, composto di quattro vani catastali.

L'immobile ha una superficie catastale di mq 131,00 circa e l'altezza interna corrisponde a mt 3,05 circa.

Detto immobile risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne (pavimenti, per la maggior parte, in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate) e risulta dotato di impianti primari (con esclusione dell'impianto di riscaldamento con gas metano), nonché di infissi interni (in legno) ed esterni (in legno ed alluminio anodizzato) provvisti di avvolgibili oscuranti in plastica.

La consistenza immobiliare in oggetto si presenta, complessivamente, in **discreto stato** locativo e manutentivo; necessita di opere interne di manutenzione ordinaria leggera.

Dati catastali: il bene immobile risulta **distinto** in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (Na) come segue:

- Foglio **7**, p.lla **693**, sub **6**, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 4, vani 4, s.c. mq 131, r.c. €. 161,13, Via Camillo Benso Conte di Cavour n.6, p.1, in ditta

per la quota di diritto di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: la consistenza immobiliare **confina** a nord e ad est con altre unità immobiliari [REDACTED] a sud con Corso Vittorio Emanuele III e ad ovest con Via Cavour, salvo altri.

2.2 - Stato di occupazione.

Il cespite pignorato risulta occupato dalla [REDACTED] debitrice esecutate

2.3 - Diritti posti in vendita.

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

In particolare i debitori esecutati (

[REDACTED] risultano proprietari

del bene staggito per la quota di diritto di 1/2 ciascuno.

2.4 - Indivisibilità del bene.

L'immobile (con destinazione ad uso abitativa - cat. A/2) così come si presenta all'attualità **non**

risulta divisibile in ulteriori cespiti, in quanto il Comune di Torre Annunziata (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 la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento in **un unico lotto** per la vendita come segue:

- **Piena proprietà di un appartamento al piano primo in Torre Annunziata (Na) alla Via Cavour n.4, composto di quattro vani catastali, riportato in N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 693, sub 6 (cat. A/2), r.c. € 161,13.**

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 **18-09-2017** rep. 4626/2017 e *trascritto* in data **05-10-2017** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai numeri 42.600/33.078, la consistenza immobiliare in oggetto è distinta come segue:

- foglio 7, p.lla 693, sub 6, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 4, p.1, Via Cavour n.6.

Sussiste **corrispondenza** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del **18-09-2017**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **05-10-2017**).

Alla data del pignoramento (del **18-09-2017**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del **05-10-2017**) il bene in oggetto risultava riportato agli atti del catasto (del **09-11-2015**) come segue:

- foglio 7, p.lla 693, sub 6, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, vani 4, s.c. mq 131, r.c. € 161,13, Via Camillo Benso Conte di Cavour n.6, p.1, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie.

Sussiste **corrispondenza** tra i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (del **05-10-2017**) da quelli riportati agli atti del catasto (del **09-11-2015**) alla data della trascrizione medesima.

2.7 - Dati di identificazione catastali.

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

- foglio 7, p.lla 693, sub 6, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, vani 4, s.c. mq 131, r.c. € 161,13, Via Camillo Benso Conte di Cavour n.6, p.1, in ditta

per la quota di diritto di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Non sussiste esatta corrispondenza tra la planimetria catastale del cespite staggito (inserita in Catasto in data **31-12-1939**) e lo stato dei luoghi ivi rilevato, per sopraggiunte variazioni distributive interne.

2.9 - Cronistoria catastale.

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

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

- foglio **7**, p.lla **693**, sub **6**, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 4, vani 4, s.c. mq 131, r.c. €. 161,13, Via Camillo Benso Conte di Cavour n.6, p.1, in ditta

per la quota di diritto di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- foglio **7**, p.lla **693**, sub **6**, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 4, vani 4, r.c. L. 312.000, Via Camillo Benso Conte di Cavour n.6, p.1, in ditta

per la quota di diritto dell'intero, giusta variazione d'ufficio dell'**01-01-1994** per rettifica zona censuaria - art.2, L. 24-03-1993 n.75 n.100000.1/1994;

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

- foglio **7**, p.lla **693**, sub **6**, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 4, vani 4, r.c. L. 520.000, Via Cavour n.6, p.1, in ditta per la quota di diritto dell'intero, giusta variazione del quadro tariffario dell'**01-01-1994**;

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

- foglio **7**, p.lla **693**, sub **6**, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 4, vani 4, r.c. L. 2.128, Via Cavour n.6, p.1, in ditta per la quota di diritto dell'intero, giusta impianto meccanografico del **30-06-1987**.

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

Pignoramento trascritto il 05-10-2017 ai numeri 42.600/33.078

PROVENIENZA:

Con atto di compravendita dell' **08-07-2003** rep.133.772 per Notar Salvatore Di Martino,

trascritto a Napoli 2 l'11-07-2003 ai numeri 28.983/20.763,

hanno acquistato da **la piena proprietà**
dell'immobile in oggetto distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (Na)
al foglio **7**, p.lla **693**, sub **6**, p.1, Via Cavour n.6.

Ad essa l'immobile in oggetto è pervenuto, a sua volta, con **atto di**
compravendita del 22-11-1973 per Notar Michele Di Liegro, trascritto a Napoli 2 l'11-12-
1973 ai numeri 33.140/28.778, da

[A tal proposito si precisa che ha contratto matrimonio con
in cui vigeva il
regime della **separazione legale dei beni** (giusta "*nessuna annotazione marginale*" sull'estratto
di matrimonio allegato) prima dell'entrata in vigore della L.151/1975 - *Riforma del diritto di*
famiglia].

Sostanzialmente il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (del **05-10-2017**) risulta verificato.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento (del **05-10-2017**) risulta invariata.

La situazione della proprietà risulta, altresì, attualmente invariata.

DATA DEI TITOLI DI ACQUISTO - PROSPETTO DI SINTESI:

1) **08-07-2003** (Atto di compravendita dell'**08-07-2003** rep.133.772 per Notar Salvatore Di Martino, trascritto a Napoli 2 l'11-07-2003 ai numeri 28.983/20.763 - immobile distinto con il foglio **7**, p.lla **693**, sub **6**, p.1).

Quota di diritto di 1/1 di piena proprietà di

2) **22-11-1973** (Atto di compravendita del **22-11-1973** per Notar Michele Di Liegro, trascritto a Napoli 2 l'11-12-1973 ai numeri 33.140/28.778 - immobile distinto con il foglio **7**, p.lla **693**, sub **6**, p.1).

Quota di diritto di 1/1 di piena proprietà di

2.11 - Regime patrimoniale.

I debitori eseguiti, ovvero i coniugi

all'atto di acquisto del
bene pignorato in data **08-07-2003** risultavano coniugati in regime di comunione dei beni, giusta
nessuna annotazione sull'estratto di matrimonio allegato

2.12 - Comproprietà del bene.

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà dei debitori eseguiti **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 **05-10-2017**).

Cronistoria delle trascrizioni:

- **Nota di trascrizione in data 11-07-2003 ai nn. 28.983/20.763** dell'atto di compravendita dell'**08-07-2003** rep.133.772 per Notar Salvatore Di Martino, con il quale

hanno acquistato da

la piena proprietà dell'immobile in oggetto distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (Na) al foglio **7**, p.lla **693**, sub **6**, p.1, Via Cavour n.6;

- **Nota di trascrizione in data 11-12-1973 ai nn. 33.140/28.778** dell'atto di compravendita del **22-11-1973** per Notar Michele Di Liegro, con il quale

14-07-1949) ha acquistato dai

la piena proprietà dell'immobile in

oggetto distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (Na) al foglio **7**, p.lla **693**, sub **6**, p.1, Via Cavour n.6.

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

2.14 - Normativa urbanistica.

Il fabbricato urbano di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata ricade in zona "**B**" - **Intensiva esistente** - del vigente P.R.G.I. approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n.4569 del 28.05.1983, pubblicato sul B.U.R.C. n.37 del 27.06.1983.

Inoltre, detto fabbricato urbano ricade in zona "**R.U.A.**" del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) approvato con D.M. 04.07.2002 e pubblicato in data 19.09.2002.

Infine, l'intero territorio del Comune di Torre Annunziata (Na) rientra tra i Comuni della "**zona rossa**" ad alto rischio vulcanico di cui alla legge regionale n.21 del 10.12.2003.

2.15 - Regolarità edilizia.

Il fabbricato urbano, di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata, è stato realizzato in epoca **antecedente all'anno 1939.**

Difatti la planimetria catastale dell'immobile pignorato, distinto con il mappale **693/6**, risulta inserita in atti del catasto in data **31-12-1939**; pertanto si rileva con estrema chiarezza che il

fabbricato urbano di cui fa parte il cespite staggito risulta anteriore alla Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n.1150, per cui **gli immobili costruiti** sia all'interno che all'esterno del centro abitato **in data anteriore al 1942 senza licenza edilizia possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico.**

Non è stata rilevata la sussistenza di licenze e/o concessioni edilizie a nome dei proprietari che si sono succeduti, ovvero a nome di:

-
-
-

Non è stata rilevata la sussistenza, inoltre, di domande di condono edilizio a nome di:

-
-
-

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

-
-
-

L'attuale stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale del cespite in oggetto (inserita in atti del Catasto in data **31-12-1939**), per sopraggiunte variazioni distributive interne.

Occorrerà richiedere un accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/01 (T.U. dell'Edilizia) e ss.mm.ii. per regolarizzare l'attuale stato di fatto.

2.16 - Certificazioni.

La consistenza immobiliare in questione **non risulta dotata** di certificazione di abitabilità e/o agibilità.

Non risulta dotata, 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 dotata**, infine, di certificazione energetica A.P.E. di cui al D.M. 26.06.2015 (ovvero di attestato di certificazione energetica ex D.L.gs 311/2006).

2.17 - Servitù, censo, livello, usi civici.

Non risultano trascritte servitù sull'immobile staggito, identificato con gli attuali dati catastali (foglio **7**, p.lla **693**, sub **6**).

Inoltre, sulla base delle indagini esperite, **non si rileva** che attualmente il bene pignorato

(mappale 693/6) sia gravato da pesi quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sul bene dei debitori pignorati sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

In particolare dalle visure catastali storiche dell'immobile distinto con l'attuale mappale (fol. 7, p.la 693, sub 6) **non si rileva che detto bene risulti in ditta di un livellario e/o di un concedente** (v. titoli di provenienza e note di trascrizione allegate).

2.18 - Parti comuni.

Dal più antico titolo di provenienza del bene staggito, ovvero dall'atto di compravendita del **22-11-1973**, si rileva che *"[...] la consistenza immobiliare [...] è stata trasferita con ogni sua accessione, dipendenza, pertinenza, ed ispecie con **la comunione al portone, all'androne, alla corte ed alle scale [...]**".*

Dal medesimo atto si rileva, altresì, che *"[...] tale porzione di fabbricato **gode**, unitamente alla porzione costituente il secondo piano del fabbricato, **del diritto di comunione ai lastrici solari di copertura dei due vani in secondo piano, salvo il diritto di spandere su tali lastrici il bucato**, riservatosi dalla Signora Sorrentino, rimasta proprietaria degli scantinati e del pianterreno [...]*".

2.19 - Formalità pregiudizievoli.

Da ispezioni effettuate dal sottoscritto architetto per immobile, nonché a nome dei debitori eseguiti sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2):

ISCRIZIONI (N.2)

- **Iscrizione ipoteca volontaria dell'11-07-2003 ai nn. 28.984/5.634,**

- **Iscrizione ipoteca legale del 02-09-2005 ai nn. 48.483/15.773,**

TRASCRIZIONI (N.1)

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 05-10-2017 ai nn. 42.600/33.078.

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 di stima immobiliare (2016-2017), in quanto non risulta nominato l'amministratore di condominio.

La debitrice esecutata, _____ ha dichiarato di corrispondere per le spese di gestione condominiale l'importo di €. 20,00 al mese, la cui amministrazione è gestita in economia dai proprietari dei diversi immobili di cui si compone il fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito.

2.21 - Esposizione debitoria.

2.22 - Ragioni del credito.

Contratto di mutuo ipotecario dell'08-07-2003 rep. 133.773 e racc. 8.961 per Notar Salvatore Di Martino,

2.23 - Creditori iscritti.

-

-

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 Annunziata (Na) alla Via Cavour n.6, **individuata in un unico lotto come segue:**

LOTTO UNICO - Piena proprietà di un appartamento al piano primo in Torre Annunziata (Na) alla Via Cavour n.4, composto di quattro vani catastali, riportato in N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 693, sub 6 (cat. A/2), r.c. €. 161,13

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:

$$\underline{V_a = V_u \times S_c}$$

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 primo in Torre Annunziata (Na) alla Via Cavour n.4, composto di quattro vani catastali, riportato in N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 693, sub 6 (cat. A/2), r.c. €. 161,13

1. Calcolo della superficie complessiva

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

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

al piano primo

$$S_p = 115,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dal locale accessorio (K) h < 2,40 mt

$$S_{n1} = 10,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

dal balcone fronte-strada

$$S_{n2} = 1,60 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

locale accessorio (K) h < 2,40 mt

$$K_{n1} = 0,35 - \text{Norme UNI 10750}$$

balcone

$$K_{n2} = 0,25 - \text{Norme UNI 10750}$$

segue:

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

$$S_c = 115,00 + (10,00 \times 0,35) + (1,60 \times 0,25) =$$

$$S_c = 115,00 + 3,50 + 0,40 =$$

$$S_c = 118,90 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.550,00 \text{ €/mq}$ - zona centrale -

Fonti di informazione:

- O.M.I./Osservatorio del mercato immobiliare (valore max €/mq 1.650,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare/Quotazioni immobiliari (fascia max €/mq 1.478,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari /valore di rif. €/mq 1.550,00 - abitazioni);

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

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 - 5/4 - 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

Caratteristiche posizionali **A1 = 1,20** (tra i 100 mt e i 300 mt)

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

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

$$A = (1,20 \times 1,00 \times 1,00) = 1,20$$

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** (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 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 = 0,85** (alloggio posto al piano primo)

Varianti dimensionali C4 = 0,95 (taglio dimensionale dell'alloggio da 101 mq a 120 mq)
Varianti di conservazione C5 = 0,90 (opere localiz. di manutenzione ordinaria e straordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,90) = 0,73$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

$$Vm = 1.550,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,20 \times 0,98 \times 0,73 = 0,86$$

$$Vu = 1.550,00 \text{ €/mq} \times 0,86 = \underline{1.333,00 \text{ €/mq}} \text{ a. x d.}$$

5. Valore complessivo del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 1.333,00 \text{ €/mq} \times 118,90 \text{ mq} = \text{€. } 158.493,70$$

6. Detrazioni per spese tecniche inerenti la richiesta di accertamento di conformità art.36 del DPR n.380/01 ss.mm.ii. ed ulteriori spese tecniche connesse.

Spese tecniche per accertamento di conformità di sole opere interne, a corpo	€.	3.000,00
Spese tecniche (rettifica planimetria catastale), a corpo	€.	1.000,00
Diritti di istruttoria pratica, per sanatoria (stimati)	€.	1.500,00
Diritti di segreteria (stimati)	€.	<u>500,00</u>
Somma	€.	6.000,00

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 5% segue: €.

7.924,68

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

Il 5% segue: €.

7.924,68

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

$$\text{€. } 158.493,70 - [\text{€. } 6.000,00 + \text{€. } 7.924,68 + \text{€. } 7.924,68] =$$

$$\text{€. } 158.493,70 - [\text{€. } 21.849,36] = \text{€. } 136.644,34$$

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 136.644,34

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 dei luoghi 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.

11. Prezzo base

LOTTO UNICO

PREZZO BASE = €. 136.644,34

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	118,90 mq
Valore commerciale per mq:	1.333,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 158.493,70
Correzioni di stima (1):	- €. 6.000,00 / per regolarizzazione stato dei luoghi
Correzioni di stima (2):	- €. 7.924,68 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. 7.924,68 / per la mancata operatività della garanzia
Totale detrazioni (1)+(2)+(3):	- €. 21.849,36 / sommano detrazioni
Prezzo a base d'asta:	€. <u>136.644,34</u> [riduzione complessiva del 13,80% ca rispetto al valore commerciale]