

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°166/20 R.G.E.

LOTTO N.1

PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO COLLABENTE DISTRIBUITO TRA

IL PIANO TERRA ED IL PRIMO PIANO

VIA MUNICIPIO N.48 – STRIANO (NA)

N.C.E.U. - FOGLIO 9 PARTICELLA 527 - SUB 1

N.C.E.U. - FOGLIO 9 PARTICELLA 527 - SUB 10

G.E. Dr.ssa ANNA MARIA DIANA

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Novembre 2022



INDICE

| | |
|--|-----------|
| Elenco Allegati ai LOTTI..... | 4 |
| 1. PREMESSA..... | 7 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA | 7 |
| 3. FORMAZIONE DEI LOTTI | 7 |
| 4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO - LOTTO N.1 | 8 |
| 4.1 QUESITO n. 1: Verifica della completezza della documentazione ed acquisizione dei certificati di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio | 8 |
| 4.2 QUESITO n. 2: Stato di occupazione dell'immobile e comunicazioni al G.E..... | 9 |
| 4.3 QUESITO n. 3: Descrizione dettagliata dei beni e predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto | 9 |
| <i>4.3.1 Schema sintetico-descrittivo del lotto</i> | <i>13</i> |
| 4.4 QUESITO n. 4: Indicazione dei passaggi di proprietà..... | 13 |
| 4.5 QUESITO n. 5: Identificazione catastale | 15 |
| 4.6 QUESITO n. 6: Accertamento della conformità tra la descrizione attuale e quella pignorata e verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli | 16 |
| <i>4.6.1 Verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i> | <i>16</i> |
| 4.7 QUESITO n. 7: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. | 17 |
| 4.8 QUESITO n. 8: Segnalazioni sull'identificativo catastale | 18 |
| 4.9 QUESITO n. 9: Precisazioni sull'identificativo catastale e sulla quota pignorata | 18 |
| 4.10 QUESITO n. 10: Utilizzazione del bene secondo lo strumento urbanistico | 19 |
| 4.11 QUESITO n. 11: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico | 19 |



| | | |
|-------------|---|-----------|
| 4.12 | QUESITO n. 12: Indicazioni circa l'attestato di certificazione energetica | 19 |
| 4.13 | QUESITO n. 13: Indicazione e formazione di uno o più lotti dei beni pignorati | 19 |
| 4.14 | QUESITO n. 14: Indicazioni sulla consistenza della quota pignorata e sulla divisibilità in natura | 20 |
| 4.15 | QUESITO n. 15: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile..... | 20 |
| 4.16 | QUESITO n. 16: Acquisizione del provvedimento di assegnazione..... | 20 |
| 4.17 | QUESITO n. 17: Indicazioni sui vincoli artistici e sui vincoli condominiali..... | 20 |
| 4.18 | QUESITO n. 18: Rilevare la presenza di domande giudiziali o provvedimenti giudiziali e se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale e verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo | 20 |
| 4.19 | QUESITO n. 19: Procedere alla valutazione dei beni | 21 |
| 4.19.1 | <i>Metodo del valore di trasformazione per aree edificabili.....</i> | 22 |
| 4.19.2 | <i>Prezzo base d'asta</i> | 24 |
| 4.19.3 | <i>Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq.....</i> | 25 |
| 4.19.4 | <i>Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i> | 25 |
| 4.20 | QUESITO n. 20: Segnalazioni sul canone di locazione e sulla sua eventuale inadeguatezza | 25 |



Elenco Allegati ai LOTTI

- 1.** Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 27/06/2022 - LOTTI N.1, N.2;
- 2.** Estratto di matrimonio del debitore esecutato 1 - LOTTI N.1, N.2;
- 3.** Certificato di residenza del debitore esecutato 1 - LOTTI N.1, N.2;
- 4.** Certificato di residenza del debitore esecutato 2 - LOTTO N.1;
- 5.** Certificato di residenza del debitore esecutato 3 - LOTTO N.1;
- 6.** Certificato di residenza della debitrice esecutata - LOTTO N.1;
- 7.** Foto del bene del LOTTO N.1;
- 8.** Planimetrie attuali dei beni del LOTTO N.1;
- 9.** Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 506/348 del 08/01/2021 - LOTTI N.1, N.2;
- 10.** Atto di donazione del 28/05/1999 - LOTTO N.1;
- 11.** Nota di trascrizione dell'atto di donazione nn. 16511/12604 del 28/06/1999 - LOTTO N.1;
- 12.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 16510/12603 del 28/06/1999 - LOTTO N.1;
- 13.** Atto di acquisto del 03/07/2002 - LOTTO N.1;
- 14.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 23753/18662 del 22/07/2002 - LOTTO N.1;
- 15.** Nota di trascrizione accettazione di eredità nn. 8207/5996 del 05/03/2021 - LOTTO N.1;
- 16.** Atto di acquisto del 25/11/2002 - LOTTO N.1;
- 17.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 38517/30509 del 21/12/2002 - LOTTO N.1;
- 18.** Nota di trascrizione accettazione di eredità nn. 8208/5997 del 05/03/2021 - LOTTO N.1;
- 19.** Nota di trascrizione accettazione di eredità nn. 8209/5998 del 05/03/2021 - LOTTO N.1;
- 20.** Nota di trascrizione accettazione di eredità nn. 8204/5993 del 05/03/2021 - LOTTO N.1;
- 21.** Nota di trascrizione accettazione di eredità nn. 8205/5994 del 05/03/2021 - LOTTO N.1;



-
- 22.** Nota di trascrizione accettazione di eredità nn. 8206/5995 del 05/03/2021 - LOTTO N.1;
 - 23.** Visura catastale storica ai terreni della p.lla 527 del foglio 9 su cui è edificato il fabbricato - LOTTI N.1, N.2;
 - 24.** Visura catastale storica della p.lla 527, sub 10, foglio 9, Striano - LOTTO N.1;
 - 25.** Visura catastale storica della p.lla 527, sub 1, foglio 9, Striano - LOTTO N.1;
 - 26.** Ispezione ipotecaria sulla p.lla 527, sub 1, sub 10, sub 3, foglio 9, Striano - LOTTI N.1, N.2;
 - 27.** Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato 1 - LOTTI N.1, N.2;
 - 28.** Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato 2 - LOTTO N.1;
 - 29.** Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato 3 - LOTTO N.1;
 - 30.** Ispezione ipotecaria sulla debitrice esecutata - LOTTO N.1;
 - 31.** Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 15970/1740 del 09/06/2015 - LOTTI N.1, N.2;
 - 32.** Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 28256/3272 del 08/08/2018 - LOTTI N.1, N.2;
 - 33.** Planimetria catastale del fabbricato distribuito tra piano terra e primo piano, p.lla 527, sub 10, foglio 9, Striano - LOTTO N.1;
 - 34.** Planimetria catastale del fabbricato distribuito tra piano terra e primo piano, p.lla 527, sub 1, foglio 9, Striano - LOTTO N.1;
 - 35.** Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Striano - LOTTI N.1, N.2;
 - 36.** Estratto di mappa del foglio 9 del Comune di Striano - LOTTI N.1, N.2;
 - 37.** Certificazione urbanistica con ordinanza sindacale n.35 del 29/09/2015 - LOTTI N.1, N.2;
 - 38.** Verifica di appartenenza del bene pignorato al Demanio della Regione Campania - LOTTI N.1, N.2;
 - 39.** Foto del bene del LOTTO N.2;
 - 40.** Planimetrie attuali dei beni del LOTTO N.2;
 - 41.** Atto di acquisto del 07/03/1996 - LOTTO N.2;
 - 42.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 6965/5669 del 27/03/1996 - LOTTO N.2;
-



- 43.** Visura catastale storica della p.lla 527, sub 3, graffata alla particella 545 sub 4, foglio 9, Striano - LOTTO N.2;
- 44.** Planimetria catastale del fabbricato distribuito tra piano terra e primo piano, p.lla 527, sub 3, graffata con la particella 545 sub 4, foglio 9, Striano - LOTTO N.2;
- 45.** Nota di iscrizione ipoteca giudiziale del 07/10/2021 ai nn. 38879/3948;
- 46.** Adeguata e dettagliata descrizione del bene per l'ordinanza di vendita - LOTTO N.1;
- 47.** Adeguata e dettagliata descrizione del bene per l'ordinanza di vendita - LOTTO N.2;
- 48.** Ricevuta di trasmissione via pec della perizia di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore precedente;
- 49.** Ricevuta di trasmissione via pec della perizia di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto;
- 50.** Ricevuta di trasmissione via pec della perizia di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al custode giudiziario;
- 51.** Ricevuta di trasmissione via posta della perizia di stima dell'Esperto Stimatore, inviata ai debitori esecutati.



1. PREMESSA

Il giorno 18/05/2022 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Anna Maria Diana del Tribunale di Torre Annunziata – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°166/20 del R.G.E., promossa da **Fino 2 Securitisation Srl** (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'Avv. Tecla Bianco, contro i Signori **XXXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX** (debitori eseguiti). C'è stato l'intervento di **Angera Securitisation Srl** (creditore intervenuto) rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Florimonte.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 27/06/2022 sui beni oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni oggetto della procedura esecutiva, riscontrando che il fabbricato è in pessimo stato di conservazione con problemi di staticità, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario Avv. Valeria Collicelli **[all. n. 1]**.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si rappresenta che il debitore esecutato XXXXXXXXX ha acquistato l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9 - particella 527 - sub 3 - graffato con la particella 545 sub 4 con atto di compravendita del 07/03/1996, in costanza di matrimonio con regime della comunione legale dei beni, avendo contratto il matrimonio in Praiano il 22/04/1995 [all. n. 2]; successivamente, il coniugi con atto notarile del 01/12/2005 hanno scelto il regime della separazione dei beni; pertanto, l'immobile pignorato è in quota al 50% del debitore esecutato.

Manca l'avviso ex art. 599 cpc al comproprietario non esecutato.

Bisogna rettificare la trascrizione del pignoramento contro XXXXXXXXX per la sola quota di 1/2 dell'immobile suddetto, in luogo della piena proprietà.

Visto lo stato di conservazione del fabbricato che ha enormi problemi di staticità tali che lo rendono inaccessibile, inutilizzabile ed indivisibile, si è ritenuto di costituire due lotti, ovvero: LOTTO N.1 formato dalla piena proprietà dei seguenti beni:



- Porzione di fabbricato al piano terra in Striano (Na) alla via Municipio n.48 - censito al N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9 - particella 527 - sub 1- categoria A/5 - classe 5 - consistenza 1,0 vani - rendita € 41,32;
- Porzione di fabbricato distribuita tra al piano terra e primo piano in Striano (Na) alla via Municipio n.48 - censito al N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9 - particella 527 - sub 10 (ex sub 2) - categoria A/4 - classe 5 - consistenza 3,0 vani - rendita € 122,40.

LOTTO N.2 formato dalla quota di 1/2 della proprietà del seguente bene:

- Porzione di fabbricato al piano terra in Striano (Na) alla via Municipio n.48 - censito al N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9 - particella 527 - sub 3 - graffato con la particella 545 sub 4 - categoria A/6 - classe 1 - consistenza 5,0 vani - rendita € 131,70.

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO - LOTTO N.1

4.1 QUESITO n. 1: Verifica della completezza della documentazione ed acquisizione dei certificati di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che il LOTTO N.1 è così composto:

- Piena ed intera proprietà in capo a XXXXXXXXX (quota 21/27), XXXXXXXXX (quota 2/27), XXXXXXXXX (quota 2/27), XXXXXXXXX (quota 3/27) di porzione di fabbricato al piano terra in Striano (Na) alla via Municipio n.48 - censito al N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9 - particella 527 - sub 1- categoria A/5 - classe 5 - consistenza 1,0 vani - rendita € 41,32;
- Piena ed intera proprietà in capo a XXXXXXXXX (quota 21/27), XXXXXXXXX (quota 2/27), XXXXXXXXX (quota 2/27), XXXXXXXXX (quota 3/27) di porzione di fabbricato distribuita tra al piano terra e primo piano in Striano (Na) alla via Municipio n.48 - censito al N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9 - particella 527 - sub 10 (ex sub 2) - categoria A/4 - classe 5 - consistenza 3,0 vani - rendita € 122,40.

Visto lo stato di conservazione del fabbricato che ha enormi problemi di staticità tali che lo rendono inaccessibile, inutilizzabile ed indivisibile, si è ritenuto di costituire il LOTTO N.1.

Nei documenti in atti è stata constatata la presenza della certificazione notarile da cui si attesta la ricostruzione catastale dei cespiti pignorati e la loro provenienza antiventennale dalla data di trascrizione del pignoramento del 08/01/2021.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.



È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori esecutati.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini.

È stato eseguito l'avviso ex art. 498 cpc al creditore iscritto che è intervenuto nella procedura esecutiva.

Non vi sono comproprietari oltre ai debitori esecutati.

Non vi sono pignoramenti antecedenti.

Il signor XXXXXXXXX è residente in XXXXXXXXXXXXX [all. n. 3];

Il signor XXXXXXXXX è residente in XXXXXXXXXXXXX [all. n. 4];

Il signor XXXXXXXXX è residente in XXXXXXXXXXXXX [all. n. 5];

La signora XXXXXXXXX è residente in XXXXXXXXXXXXX [all. n. 6].

Si rappresenta che in data successiva alla trascrizione del pignoramento per cui si procede è stata iscritta sugli immobili già pignorati un'altra ipoteca giudiziale del 23/07/2021 iscritta il 07/10/2021 ai nn. 38879/3948 [all. n. 45] contro i debitori esecutati ed a favore di MPS Capital Services Spa e Cassa Depositi e Prestiti ed è stato trascritto sugli immobili già pignorati un nuovo atto di pignoramento del 30/04/2022, trascritto il 21/06/2022 ai nn.23961/19038 contro i debitori esecutati.

4.2 QUESITO n. 2: Stato di occupazione dell'immobile e comunicazioni al G.E.

Gli immobili pignorati appartengono ad un fabbricato collabente con enormi problemi di staticità e, pertanto, non risulta accessibile ed utilizzabile.

4.3 QUESITO n. 3: Descrizione dettagliata dei beni e predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Il LOTTO N.1 è costituito da un fabbricato in pessimo stato di conservazione non accessibile e non utilizzabile, con enormi problemi di staticità, in parte crollato, distribuito tra il piano terra ed il primo piano sito in Striano alla via Municipio n.48; pertanto, il lotto pignorato è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 1 - 4).





Figura 1 via Municipio in Striano con accesso al lotto pignorato



Figura 2 via Municipio in Striano con accesso al lotto pignorato



Figura 3 via Municipio in Striano con accesso al lotto pignorato



Figura 4 individuazione del lotto pignorato alla via Municipio in Striano

Il contesto in cui sorge il LOTTO N.1 è completamente urbanizzato, ovvero esso sorge nel centro storico del Comune di Striano nelle immediate vicinanze di tutti i servizi offerti dalla città, come la fermata della Circumvesuviana ed alle strade di collegamento con i limitrofi comuni di Poggiomarino e di Sarno (Figura 5).



Figura 5 Collocazione del LOTTO N.1 nel contesto del Comune di Striano



Inoltre, il fabbricato è in buona parte crollato ed è in pessime condizioni di manutenzione con enormi problemi di staticità; si precisa che era costituito da una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, distribuito tra il piano terra ed il primo piano.

In particolare il sub 1 aveva una superficie lorda al piano terra di 26,40 mq con altezza utile interna di 3,40 m; il sub 10 aveva una superficie lorda al piano terra di 74,55 mq con altezza utile interna di 2,80 m e 3,40 m, mentre al primo piano la superficie lorda era di 43,70 mq con altezza utile interna di 3,40 m. **[all. n. 7]** (Figure 6, 7).



Figura 6 facciata sud/est del fabbricato crollato



Figura 7 facciata nord/ovest del fabbricato crollato

Dalle planimetrie **[all. n. 8]** del LOTTO N.1 e dalla consistenza catastale è stato possibile dedurre la superficie dei vari vani che costituivano il fabbricato crollato, ovvero (Figura 8):

- ***Porzione di fabbricato sub 10 (superficie lorda interna di 118,25 mq)***
 - Vano 1 al piano terra della superficie utile interna di 23,00 mq ed altezza utile interna di 3,40 m;
 - Vano 2 al piano terra della superficie utile interna di 15,50 mq ed altezza utile interna di 2,80 m;
 - Vano 3 al piano terra della superficie utile interna di 3,20 mq;
 - Vano 4 al primo piano della superficie utile interna di 23,00 mq ed altezza utile interna di 3,40 m.
- ***Porzione di fabbricato sub 1 (superficie lorda interna di 26,40 mq)***



- Vano 5 al piano terra della superficie utile interna di 23,00 mq ed altezza utile interna di 3,40 m.

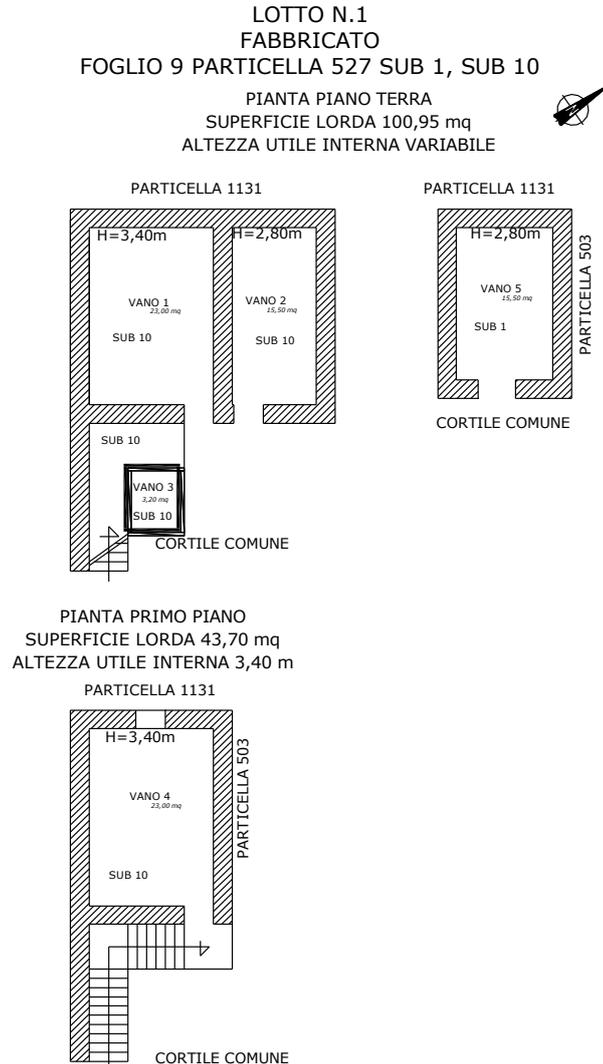


Figura 8 Planimetrie del piano terra e del primo piano del LOTTO N.1

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$ per i vani ad uso abitazione al piano terra ed al primo piano.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **87,70 mq**.

Il fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano è in parte crollato ed ha enormi problemi di staticità al punto che risulta inaccessibile ed inutilizzabile (condizioni di manutenzione scadentissime), non vi sono impianti, rivestimenti, infissi.

Il LOTTO N.1, pertanto, non può essere abitato e risulta necessario la demolizione e la ricostruzione.

4.3.1 Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.1: – Piena ed esclusiva proprietà di **Fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano in pessimo stato di conservazione, parzialmente crollato non utilizzabile e non abitabile con la possibilità della demolizione e successiva ricostruzione** ubicato in Striano alla via Municipio n.48 con la seguente consistenza desunta da quella catastale, ovvero: il sub 1 aveva una superficie lorda al piano terra di 26,40 mq con altezza utile interna di 3,40 m; il sub 10 aveva una superficie lorda al piano terra di 74,55 mq con altezza utile interna di 2,80 m e 3,40 m, mentre al primo piano la superficie lorda era di 43,70 mq con altezza utile interna di 3,40 m.

Il lotto N.1 confina a nord/ovest con la particella 1131, a sud/est con il cortile comune, ad est con la particella 503, è riportato nel **C.F. del Comune di Striano foglio 9, p.lla 527, sub 10 e sub 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto il fabbricato è parzialmente crollato; giusta relazione peritale dell'esperto Ing. Enrico Rossetti, depositata in atti nel novembre 2022; l'intero fabbricato è stato edificato in assenza di titolo in data antecedente all'anno 1942 e per esso, visti i problemi di staticità ed il crollo parziale è stata emessa l'ordinanza sindacale n. 35 del 29/09/2015 che ha inibito l'accesso al fabbricato ed ha disposto la messa in sicurezza. A parere dell'Esperto Stimatore risulta necessario procedere alla demolizione con successiva ricostruzione. Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di donazione del 28/05/1999, trascritto il 28/06/1999 ai nn.16511/12604 e per successione ereditaria.

PREZZO BASE euro 43.000,00.

4.4 QUESITO n. 4: Indicazione dei passaggi di proprietà

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.1, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 04/12/2020, trascritto il **08/01/2021** ai nn. 506/348 **[all. n. 9]**, contro XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Fino 2 Securitisation Srl (creditore procedente), relativamente al fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 10 e sub 1, per la piena proprietà pervenuta ai debitori esecutati in parte per donazione e successione ereditaria (per il sub 10 ed il sub 1 con quota di 20/27 in favore di XXXXXXXX, con quota di 2/27 in favore di XXXXXXXX, con quota di 2/27 in favore di XXXXXXXX e con quota di 3/27 in favore di XXXXXXXX).

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.1:**



-
- **Atto di donazione accettata** del 28/05/1999 **[all. n. 10]**, trascritto il 28/06/1999 ai nn. 16511/12604 **[all. n. 11]** contro XXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla quota di 12/18 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 1 e sub 2 (attuale sub 10);
 - **Atto di acquisto** del 28/05/1999 **[all. n. 10]**, trascritto il 28/06/1999 ai nn. 16510/12603 **[all. n. 12]** contro XXXXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXXX, relativamente alla quota di 9/18 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 1 e sub 2 (attuale sub 10);
 - **Atto di acquisto** del 03/07/2002 **[all. n. 13]**, trascritto il 22/07/2002 ai nn. 23753/18662 **[all. n. 14]** contro XXXXXX ed a favore di XXXXXX, relativamente alla quota di 3/18 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 1 e sub 2 (attuale sub 10);
 - **Testamento olografo** del 10/12/1990, pubblicato il 22/02/2002 e registrato a Napoli il 27/02/2002 al n.2681 contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla quota di 3/18 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 1 e sub 2 (attuale sub 10);
 - **Accettazione di eredità** del 03/07/2002, trascritta il 05/03/2021 ai nn. 8207/5996 **[all. n. 15]** contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla quota di 3/18 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 1 e sub 2 (attuale sub 10);
 - **Atto di acquisto** del 25/11/2002 **[all. n. 16]**, trascritto il 21/12/2002 ai nn. 38517/30509 **[all. n. 17]** contro XXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXX, relativamente alla quota di 3/18 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 1 e sub 2 (attuale sub 10);
-



- **Accettazione di eredità** del 25/11/2002, trascritta il 05/03/2021 ai nn. 8208/5997 [all. n. 18] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla quota di 2/18 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 1 e sub 2 (attuale sub 10);
- **Accettazione di eredità** del 25/11/2002, trascritta il 05/03/2021 ai nn. 8209/5998 [all. n. 19] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla quota di 1/18 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 1 e sub 2 (attuale sub 10);
- **Accettazione di eredità** del 27/04/2012, trascritta il 05/03/2021 ai nn. 8204/5993 [all. n. 20] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla quota di 1/18 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 1 e sub 2 (attuale sub 10);
- **Accettazione di eredità** del 27/04/2012, trascritta il 05/03/2021 ai nn. 8205/5994 [all. n. 21] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla quota di 2/18 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 1 e sub 2 (attuale sub 10);
- **Accettazione di eredità** del 13/10/2017, trascritta il 05/03/2021 ai nn. 8206/5995 [all. n. 22] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXX (quota 6/27), XXXXXXXXX (quota 6/27), XXXXXXXXX (quota 6/27), XXXXXXXXX (quota 9/27), relativamente alla piena proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 1 e sub 2 (attuale sub 10).

Il terreno su cui ricade il fabbricato pignorato è la particella 527 del foglio 9 [all. n. 23].

La porzione di fabbricato di cui all'attuale sub 10 della particella 527 era il sub 2 della particella 527 del foglio 9 in Striano.

4.5 QUESITO n. 5: Identificazione catastale

Il LOTTO N.1 è costituito dal fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, parzialmente crollato e con enormi problemi di staticità non accessibile e non utilizzabile sito



alla via Municipio n.48 in Striano e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti identificazioni catastali:

Dati catastali attuali del sub 10 della particella 527 [all. n. 24]

- Comune di Striano - N.C.E.U. - Foglio **9** - Particella **527** - Sub **10**.

Dati catastali attuali del sub 1 della particella 527 [all. n. 25]

Comune di Striano - N.C.E.U. - Foglio **9** - Particella **527** - Sub **1**.

4.6 QUESITO n. 6: Accertamento della conformità tra la descrizione attuale e quella pignorata e verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Il LOTTO N.1 è costituito dal fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, parzialmente crollato e con enormi problemi di staticità non accessibile e non utilizzabile sito alla via Municipio n.48 in Striano e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali del sub 10 della particella 527 [all. n. 24]

- Dal 18/09/2008 - Comune di Striano - N.C.E.U. - Foglio **9** - Particella **527** - Sub **10**;
- Dal 30/06/1987 - Comune di Striano - N.C.E.U. - Foglio **9** - Particella **527** - Sub **2** - graffata alla particella **529** sub **2**.

Dati catastali attuali del sub 1 della particella 527 [all. n. 25]

- Dal 30/06/1987 - Comune di Striano - N.C.E.U. - Foglio **9** - Particella **527** - Sub **1**.

Il terreno su cui ricade il fabbricato pignorato è la particella 527 del foglio 9 [all. n. 23].

La porzione di fabbricato di cui all'attuale sub 10 della particella 527 era il sub 2 della particella 527 del foglio 9 in Striano.

4.6.1 Verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

I titoli di provenienza antiventennali dalla trascrizione del pignoramento sono un atto di acquisto, un atto di donazione ed una successione ereditaria accettata.

Dalle ricerche ipotecarie eseguite sui beni pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527, sub 1, sub 2, sub 3 e sub 10 [all. n. 26], sul debitore esecutato XXXXXXXX [all. n. 27], sul debitore esecutato XXXXXXXX [all. n. 28], sul debitore esecutato XXXXXXXX [all. n. 29] e sulla debitrice esecutata XXXXXXXX [all. n. 30], non sono emersi atti di disposizione compiuti dai debitori esecutati sui beni oggetto di pignoramento e nemmeno l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e/o formalità pregiudizievoli, ma solamente:



- ***Ipoteca giudiziale*** del 13/05/2015, iscritta il 09/06/2015 ai nn. 15970/1740 **[all. n. 31]**, contro XXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Unicredit Spa (cedente del creditore intervenuto), relativamente alla quota di 18/27 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527, sub 1 e sub 10;
- ***Ipoteca giudiziale*** del 20/11/2013, iscritta il 08/08/2018 ai nn. 28256/3272 **[all. n. 32]**, contro XXXXXXXXX (quota 20/27 dei sub 1, 10), XXXXXXXXX (quota 2/27 dei sub 1, 10), XXXXXXXXX (quota 2/27 dei sub 1, 10), XXXXXXXXX (quota 3/27 dei sub 1, 10) - debitori esecutati - ed a favore di Unicredit Spa (cedente del creditore precedente), relativamente alla piena proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527, sub 1, sub 10;
- ***Atto di pignoramento*** del 04/12/2020, trascritto il **08/01/2021** ai nn. 506/348 **[all. n. 9]**, contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Fino 2 Securitisation Srl (creditore precedente), relativamente al fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 10 e sub 1, per la piena proprietà pervenuta ai debitori esecutati in parte per donazione e successione ereditaria (per il sub 10 ed il sub 1 con quota di 20/27 in favore di XXXXXXXXX, con quota di 2/27 in favore di XXXXXXXXX, con quota di 2/27 in favore di XXXXXXXXX e con quota di 3/27 in favore di XXXXXXXXX).

4.7 QUESITO n. 7: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale del LOTTO N.1 è rappresentato dalla piena proprietà del fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, parzialmente crollato e con enormi problemi di staticità non accessibile e non utilizzabile sito alla via Municipio n.48 in Striano.

Vi sono le planimetrie catastali degli immobili pignorati **[all. n. 33, 34]** cui non corrisponde lo stato dei luoghi in ordine al parziale crollo del fabbricato che lo ha reso instabile, inaccessibile ed inutilizzabile.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione **[all. n. 35]** tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI **[all. n. 36]**, è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 9 e 10).





Figura 9 Localizzazione della particella pignorata



Figura 10 Mappa catastale foglio 9 p.lla 527

I confini del **LOTTO N.1** precedentemente descritto sono:

- A Nord/Ovest con la particella 1131 del foglio 9;
- A Sud/Est con il cortile comune;
- Ad Est con la particella 503 del foglio 9.

4.8 QUESITO n. 8: Segnalazioni sull'identificativo catastale

Non ci sono segnalazioni sull'identificativo catastale, ovvero non ci sono inclusioni di porzioni aliene e/o fusioni catastali.

4.9 QUESITO n. 9: Precisazioni sull'identificativo catastale e sulla quota pignorata

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato **dalla piena proprietà** del LOTTO N.1 costituito dal fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, parzialmente crollato e con enormi problemi di staticità non accessibile e non utilizzabile sito alla via Municipio n.48 in Striano, censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Striano:

- Comune di Striano - N.C.E.U. - Foglio **9** - Particella **527** - Sub **10** - Categoria **A/4** - Classe **5** - Consistenza **3,0 vani [all. n. 24]**;
- Comune di Striano - N.C.E.U. - Foglio **9** - Particella **527** - Sub **1** - Categoria **A/5** - Classe **5** - Consistenza **1,0 vano [all. n. 25]**.

Il LOTTO N.1 oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.



Il diritto reale contenuto nell'atto di pignoramento è la piena proprietà coincidente con quella in titolarità ai debitori esecutati.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, mentre i dati catastali contenuti nell'atto di donazione del sub 10 si riferiscono alla precedente identificazione che era sub 2.

4.10 QUESITO n. 10: Utilizzazione del bene secondo lo strumento urbanistico

Il Comune di Striano è dotato del P.U.C., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30/2021 del 18/10/2022, pubblicato sul B.U.R.C. n. 92 del 31/10/2022 e, secondo lo strumento urbanistico vigente, il LOTTO N.1 ricade in zona TA - tessuto storico, soggetto al vigente Piano di Recupero.

4.11 QUESITO n. 11: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalla richiesta eseguita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Striano è emerso che non sono presenti titoli abilitativi rilasciati, Certificati A.P.E., Certificati di agibilità, richieste di concessioni edilizie in sanatoria e istanze rese ai sensi della Legge Post Sisma 219/81 e che il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente all'anno 1942, ovvero prima della Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942 **[all. n. 37]**.

Inoltre, è stata emessa l'Ordinanza Sindacale n.35 del 29/09/2015 **[all. n. 37]** con cui veniva richiesto ai debitori esecutati la messa in sicurezza del fabbricato a seguito del crollo e degli enormi problemi di staticità, inibendo l'utilizzo e l'ingresso al suddetto edificio, onde preservare la pubblica e la privata incolumità.

A parere dell'Esperto Stimatore risulta necessario procedere alla demolizione con successiva ricostruzione.

4.12 QUESITO n. 12: Indicazioni circa l'attestato di certificazione energetica

Il fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, parzialmente crollato e con enormi problemi di staticità non accessibile e non utilizzabile sito alla via Municipio n.48 in Striano.

4.13 QUESITO n. 13: Indicazione e formazione di uno o più lotti dei beni pignorati

Visto lo stato di conservazione del fabbricato che ha enormi problemi di staticità tali che lo rendono inaccessibile ed inutilizzabile e tenuto conto delle quote in proprietà, si è ritenuto di costituire il LOTTO N.1, composto da un fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo



piano, parzialmente crollato e con enormi problemi di staticità non accessibile e non utilizzabile sito alla via Municipio n.48 in Striano.

4.14 QUESITO n. 14: Indicazioni sulla consistenza della quota pignorata e sulla divisibilità in natura

I beni oggetto della procedura esecutiva sono stati pignorati per l'intero, ovvero per la quota di 1/1.

Inoltre, tali beni appartenendo ad un fabbricato parzialmente crollato e con enormi problemi di staticità, non è divisibile in natura.

4.15 QUESITO n. 15: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, parzialmente crollato e con enormi problemi di staticità non è accessibile e non è utilizzabile.

4.16 QUESITO n. 16: Acquisizione del provvedimento di assegnazione

Sugli immobili pignorati non risultano provvedimenti di assegnazione.

4.17 QUESITO n. 17: Indicazioni sui vincoli artistici e sui vincoli condominiali

Non ci sono vincoli sui beni pignorati.

Il LOTTO N.1 non si trova in un contesto condominiale, in quanto è costituito da un fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, parzialmente crollato e con enormi problemi di staticità non accessibile e non utilizzabile.

4.18 QUESITO n. 18: Rilevare la presenza di domande giudiziali o provvedimenti giudiziali e se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale e verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sui beni pignorati non sono presenti provvedimenti di assegnazione.

Non ci sono altri vincoli ed oneri giuridici sul LOTTO N.1 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ricerche ipotecarie eseguite sui beni pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527, sub 1, sub 2, sub 3 e sub 10 [all. n. 26], sul debitore esecutato XXXXXXXXX [all. n. 27], sul debitore esecutato XXXXXXXXX [all. n. 28], sul debitore esecutato XXXXXXXXX [all. n. 29] e sulla debitrice esecutata XXXXXXXXX [all. n. 30], non sono emersi atti di disposizione compiuti dai debitori esecutati sui beni oggetto di pignoramento e nemmeno l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e/o formalità pregiudizievoli, ma solamente:



- ***Ipoteca giudiziale*** del 13/05/2015, iscritta il 09/06/2015 ai nn. 15970/1740 **[all. n. 31]**, contro XXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Unicredit Spa (cedente del creditore intervenuto), relativamente alla quota di 18/27 della proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527, sub 1 e sub 10;
- ***Ipoteca giudiziale*** del 20/11/2013, iscritta il 08/08/2018 ai nn. 28256/3272 **[all. n. 32]**, contro XXXXXXXXX (quota 20/27 dei sub 1, 10), XXXXXXXXX (quota 2/27 dei sub 1, 10), XXXXXXXXX (quota 2/27 dei sub 1, 10), XXXXXXXXX (quota 3/27 dei sub 1, 10) - debitori esecutati - ed a favore di Unicredit Spa (cedente del creditore precedente), relativamente alla piena proprietà della porzione di fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527, sub 1, sub 10;
- ***Atto di pignoramento*** del 04/12/2020, trascritto il **08/01/2021** ai nn. 506/348 **[all. n. 9]**, contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Fino 2 Securitisation Srl (creditore precedente), relativamente al fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Striano al foglio 9, particella 527 sub 10 e sub 1, per la piena proprietà pervenuta ai debitori esecutati in parte per donazione e successione ereditaria (per il sub 10 ed il sub 1 con quota di 20/27 in favore di XXXXXXXXX, con quota di 2/27 in favore di XXXXXXXXX, con quota di 2/27 in favore di XXXXXXXXX e con quota di 3/27 in favore di XXXXXXXXX).

Il LOTTO N.1 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 38]**.

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori esecutati e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.1.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni ricadenti nel Comune di Striano e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.1.

4.19 QUESITO n. 19: Procedere alla valutazione dei beni

Il LOTTO N.1 è costituito da una porzione di fabbricato in parte crollata ed in parte con un enorme problema di staticità, non risulta accessibile e nemmeno utilizzabile, pertanto, è



necessario demolirlo ed edificare un nuovo fabbricato con la stessa volumetria e la stessa superficie lorda di quello che esisteva.

Al fine di determinare il valore dell'area edificabile è possibile utilizzare quale criterio di stima il valore di trasformazione che rappresenta il valore attribuibile ad un bene (area edificabile) come differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed i costi necessari per eseguire la trasformazione.

Affinché il criterio di stima possa essere utilizzabile è necessario che la trasformazione sia tecnicamente possibile, economicamente conveniente, legalmente ammissibile.

Il valore di trasformazione è pari a.

$V_{dt} = (V_{pt} - K_t) / (1 + rt)^n$ dove:

- V_{pt} è il valore di mercato prima della trasformazione;
- K_t sono i costi necessari per eseguire la trasformazione;
- r è il saggio di interesse;
- n è il tempo in anni necessario ad eseguire la trasformazione.

È necessario desumere il valore di mercato dei beni dopo la trasformazione.

Volendo determinare il valore dell'area edificabile è possibile in via cautelativa avvalersi delle tabelle OMI della zona di mercato in cui deve avvenire la trasformazione.

Per desumere i costi necessari alla trasformazione è possibile avvalersi delle tabelle parametriche.

Il saggio di interesse lo si può desumere sempre dalla tabella OMI come rapporto tra il canone di locazione annuale al metro quadrato e il valore di mercato al metro quadrato, relativamente alla stessa tipologia di immobile ed alla stessa zona di mercato.

4.19.1 Metodo del valore di trasformazione per aree edificabili

Il criterio di stima del valore di trasformazione per l'area edificabile sita in Striano nel centro storico è ottenibile sulla base dei seguenti dati urbanistici:

- Superficie lorda piano terra 100,95 mq;
- Altezza utile interna piano terra 3,40 m,
- Superficie lorda primo piano 43,70 mq;
- Altezza utile interna secondo piano 3,40 m.

Da questi parametri si deduce la possibilità di realizzare un fabbricato di due piani fuori terra con una volumetria complessiva utilizzabile (senza considerare lo spessore dei solai) di



$(100,95 \times 3,40 + 43,70 \times 3,40) = 491,81 \text{ m}^3$, ovvero un piano terra di 100,00 mq con altezza di 2,70 m ed un primo piano di 82,00 mq con altezza di 2,70 m.

Pertanto, la superficie lorda degli appartamenti è complessivamente pari a 182,00 mq.

Il valore dopo la trasformazione è ottenibile in via cautelativa dalle tabelle OMI vigenti ad oggi per il centro storico del Comune di Striano, ovvero:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: STRIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO E IMMEDIATE ADIACENZE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 760 | 1150 | L | 2,3 | 3,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 530 | 810 | L | 1,6 | 2,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 790 | 1200 | L | 2,4 | 3,7 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Dalla tabella OMI si deduce che il valore di mercato utilizzabile è pari a €/mq 1.150,00 valido per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale; tuttavia, trattandosi di nuova costruzione è lecito assumere un incremento del 40% al valore tabellare, pertanto, si assumerà come valore parametrico per le nuove costruzioni il valore di mercato di €/mq 1.610,00.

Il costo parametrico per realizzare un fabbricato delle dimensioni secondo i parametri urbanistici precedenti è di 800,00 €/mq così ripartito:

| | descrizione delle lavorazioni | incidenza % | incidenza €/mq |
|---|---|-------------|----------------|
| 1 | Scavi, movimenti di terra e demolizioni | 3,00% | € 18,00 |
| 2 | Fondazioni | 4,20% | € 25,20 |
| 3 | Strutture c.a. più trattamento a vista | 24,00% | € 144,00 |
| 4 | Murature e tramezzi | 3,50% | € 21,00 |
| 5 | Vespai, sottofondi e pavimenti | 9,00% | € 54,00 |
| 6 | Rivestimenti e zoccolini | 9,65% | € 57,90 |
| 7 | Intonaci e tinteggiature | 6,50% | € 39,00 |
| 8 | Canne e fognature | 1,85% | € 11,10 |
| 9 | Impermeabilizzazioni e copertura | 2,20% | € 13,20 |



| | | | |
|----|---|-------|---------|
| 10 | Opere e serramenti e lattonerie | 9,55% | € 57,30 |
| 11 | Serramenti in pvc | 8,30% | € 49,80 |
| 12 | Impianto di riscaldamento/condizionamento | 7,56% | € 45,36 |
| 13 | Impianto idrosanitario e sollevamento acque | 3,89% | € 23,34 |
| 14 | Impianto elettrico | 6,80% | € 40,80 |

Le spese tecniche hanno un incidenza del 12% sul costo di costruzione, mentre gli oneri urbanistici incidono per il 20% sul costo di costruzione.

Atteso che le spese generali e l'utile dell'impresa incidono per il 26,50% ed l'utile dell'imprenditore incide per il 10% di tutte le spese sostenute si ottengono i seguenti valori:

- Spese tecniche = €/mq 96,00;
- Oneri urbanistici = €/mq 160,00;
- Spese generali ed utile dell'impresa = €/mq 212,00;
- Utile dell'imprenditore = €/mq $(800,00 + 96,00 + 160,00 + 212,00) \times 10\% = \text{€/mq } 126,80$.

Il costo parametrico complessivo è pari a €/mq 1.394,80.

Il saggio di interesse r è desumibile sempre dalla tabella OMI come rapporto tra il canone di locazione parametrico annuale ed il valore di mercato parametrico, ovvero:

$$r = (3,5 \times 12 / 1.150) = 3,65\%$$

Considerando che il tempo intercorrente per eseguire la suddetta edificazione ed immetterla sul mercato è stimabile in un anno, si ha che il valore dell'area edificabile è pari a € 1.610,00 x 182,00 mq - 1.394,80 x 182,00 mq)/(1 + 0,0365) = € **48.105,77**.

4.19.2 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta per l'intera proprietà decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del fabbricato alla data di aggiudicazione, per tener conto della maggiore difficoltà nella vendita a seguito dello stato di conservazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che il fabbricato subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.



Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta per l'intera proprietà di **€ 43.000,00**.

4.19.3 Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq

Il valore di mercato desunto dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) è stato ridotto secondo gli adeguamenti e le correzioni della stima e per la piena proprietà del LOTTO N.1 si è desunto un prezzo a base d'asta di **€ 43.000,00** e, considerando la superficie commerciale pari a **87,70 mq**, si è calcolato un valore di **€ 490,30 al mq**, ovvero:

| <u>Fabbricato p.lla 527 sub 1 e sub 10</u> | | |
|--|------------------------------------|--------------------------------|
| Superficie Commerciale | Valore lordo al mq €/mq | Valore lordo Totale |
| 87,70 mq | 490,30 €/mq. | € 43.000,00 |

4.19.4 Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

I beni oggetto della procedura esecutiva sono stati pignorati per l'intero, ovvero per la quota di 1/1.

Inoltre, tali beni appartenendo ad un fabbricato parzialmente crollato e con enormi problemi di staticità, non è divisibile in natura.

Pertanto, non si tratta di quota indivisa.

4.20 QUESITO n. 20: Segnalazioni sul canone di locazione e sulla sua eventuale inadeguatezza

Il fabbricato distribuito tra il piano terra ed il primo piano, parzialmente crollato e con enormi problemi di staticità non è accessibile e non è utilizzabile.

