

TRIBUNALE DI NOLA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.ssa Miriam VALENTI

Procedura n. 259/2017 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,

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 - Divisibilità 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.

2.24 - Creditori intervenuti.

2.25 - Precisazioni in merito alla consistenza immobiliare pignorata.

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 ed intera proprietà di un **opificio** in Liveri (Na) alla Strada Comunale di Palma, in C.F. al foglio **3**, p.lla **440**, sub **1**, cat. D/1 (opifici), r.c. €. 7.856,00.

VALORE D'ASTA: €. 613.000,00

OFFERTA MINIMA: €. 459.750,00

2 - SCHEDA DI SINTESI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Descrizione sintetica del bene.

Trattasi della piena ed intera proprietà di **un opificio** in Liveri (Na) alla Strada Comunale di Palma.

L'immobile si compone di:

- una palazzina uffici con servizi igienici e spogliatoi articolantesi su due piani (con struttura in c.a. e solai in latero-cemento, con h interna = 3,00 mt per ogni piano);
- un ampio capannone contiguo per le attività di lavorazione artigianale della cera (con struttura prefabbricata, con h interna = 6,00 mt);
- un'ampia area scoperta di esclusiva pertinenza.

L'opificio in oggetto, insistente su un lotto di terreno dell'estensione catastale di are 27.00, si presenta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta dotato di impianti primari.

La consistenza immobiliare si presenta in **discreto stato** locativo e manutentivo.

Necessita, comunque, di opere generali di manutenzione ordinaria e straordinaria (in particolare per la presenza di puntuali infiltrazioni d'acqua meteorica dal tetto di copertura del capannone).

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

- foglio **3**, p.lla **440**, sub **1**, cat. D/1 (opifici), r.c. €. 7.856,00, Via Palma Campania snc, p.T-1, in ditta "...", per la quota di diritto dell'intero, giusta variazione toponomastica del **22-03-2012** n.20144.1/2012.

Confini: la consistenza immobiliare **confina** a nord con Strada Comunale di Palma, ad est con p.lla 433, a sud con p.lla 541 e ad ovest con p.lla 483, salvo altri.

2.2 - Stato di occupazione.

Il cespite pignorato risulta concesso in locazione **dalla** società **"..."** **alla** società **"..."** con contratto registrato a Nola il 10.03.2014.

2.3 - Diritti posti in vendita.

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

2.4 - Divisibilità del bene.

L'immobile (con destinazione ad uso speciale del gruppo D) così come si presenta all'attualità **non risulta facilmente divisibile** in ulteriori cespiti, in quanto l'intero complesso immobiliare è destinato ad un unico uso per il quale è stato costruito.

Pertanto al fine di ottenere un maggior profitto dalla vendita del bene **si esclude l'ipotesi di un frazionamento immobiliare**, considerando il bene staggito nello stato di fatto in cui si trova.

Non si rileva l'indivisibilità del bene, ma la **non conveniente divisibilità** dello stesso.

2.5 - Lotto oggetto di vendita.

Si ritiene di individuare la consistenza immobiliare in oggetto in **un unico lotto** per la vendita come segue:

- **LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un opificio in Liveri (Na) alla Strada Comunale di Palma, in C.F. al foglio 3, p.lla 440, sub 1, cat. D/1 (opifici), r.c. € 7.856,00.**

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 **27.07.2017** rep. 5035 e trascritto in data **19.09.2017** presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV ai numeri 29873/23103, **la consistenza immobiliare in oggetto è distinta come segue:**

- foglio **3**, p.lla **440**, sub **1**, cat. D/1 (opifici), Via Palma Campania, p.T-1.

Sussiste **corrispondenza** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del **27.07.2017**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **19.09.2017**).

Alla data del pignoramento (del **27.07.2017**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del **19.09.2017**) il bene in oggetto risultava riportato agli atti del catasto come segue:

- foglio **3**, p.lla **441**, sub **1**, cat. D/1 (opifici), r.c. € 7.856,00, Via Palma Campania, p.T-1, giusta variazione toponomastica del **22.03.2012** (n.20144.1/2012).

Sussiste **pertanto corrispondenza** tra i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (del **19.09.2017**) da quelli riportati agli atti del catasto (del **22.03.2012**) alla data della trascrizione medesima.

2.7 - Dati di identificazione catastali.

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

- foglio **3**, p.lla **440**, sub **1**, cat. D/1 (opifici), r.c. € 7.856,00, Via Palma Campania snc, p.T-1, in ditta "...", per la quota di diritto dell'intero, giusta variazione toponomastica del **22-03-2012** n.20144.1/2012.

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

Sussiste **grossomodo corrispondenza** tra la planimetria catastale del cespite staggito (inserita in Catasto in data **10.09.2009**) e lo stato dei luoghi ivi rilevato, ad eccezione della tettoia posteriore non indicata in mappa la quale è comunque oggetto di ordinanza di demolizione.

2.9 - Cronistoria catastale.

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

In ordine al mappale 440/1

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

- foglio **3**, p.lla **440**, sub **1**, cat. D/1 (opifici), r.c. €. 7.856,00, Via Palma Campania snc, p.T-1, giusta variazione toponomastica del **22-03-2012** n.20144.1/2012;

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

- foglio **3**, p.lla **440**, sub **1**, cat. D/1 (opifici), r.c. €. 7.856,00, Via Palma Campania snc, p.T-1, giusta variazione nel classamento del **21.07.2010** n.48855.1/2010;

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

- foglio **3**, p.lla **440**, sub **1**, cat. D/1 (opifici), r.c. €. 7.856,00, Via Palma Campania snc, p.T-1, giusta ampliamento del **10.09.2009** n.58089.1/2009;

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

- foglio **3**, p.lla **440**, cat. D/1 (opifici), r.c. €. 7.426,65 (L. 14.380.000), Via Palma Campania n.6, p.T-1, giusta variazione del **17.07.2001** n.5692.1/2001;

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

- foglio **3**, p.lla **440**, cat. D/1 (opifici), r.c. L. 14.380.000, Via per Palma - Zona Industriale n.6, p.T-1, giusta costituzione del **17.07.2001** n.5692.1/2001.

L'immobile risulta intestato come segue:

- In ditta “...” dal **23.10.2018**
- In ditta “...” dal **17.07.2001** al **23.10.2018**

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

Pignoramento trascritto il 19.09.2017 ai numeri 29873/23103

PROVENIENZA:

Con atto di scissione del 23.10.2018 rep. 1618 per Notar Raffaele Federico, trascritto a Caserta-SMCV il 02.11.2018 ai numeri 36653/28721, la società “...”, ha dato luogo alla scissione parziale della medesima società, con atto deliberato in data 11.09.2018, realizzata mediante assegnazione del proprio patrimonio attivo e passivo alla società “...”, avente ad oggetto, tra l'altro, l'opificio in Liveri distinto nel C.F. al foglio 3, p.lla 440, sub 1.

[Si precisa che l'atto in oggetto è successivo al pignoramento immobiliare (del 27.07.2017) e alla sua trascrizione (del 19.09.2017)].

Con **atto di compravendita del 13.05.1998 rep. 3589 per Notar Raffaele Serpico**, trascritto a Caserta-SMCV il 23.05.1998 ai numeri 10782/8799, la società "...", **ha acquistato la zona di terreno** in Liveri distinta nel C.T. al foglio 3, p.lla 422, are 27.00, **sulla quale è stato edificato l'opificio in oggetto, da "..."** e "...".

Nell'atto si precisava che la compravendita era subordinata alla condizione che la società acquirente entro un anno venisse omologata dal Tribunale competente e risultasse iscritta nel registro delle imprese di Napoli.

Difatti con successivo **atto di avveramento del 10.05.1999 rep. 4118 per Notar Raffaele Serpico**, trascritto a Caserta-SMCV il 05.10.1999 ai numeri 25481/1690, la società "..." **ha dato luogo all'avveramento delle condizioni apposte con l'atto di compravendita del 13.05.1998 rep. 3589 per Notar Raffaele Serpico.**

Con **atto di compravendita del 24.03.1977 per Notar Armando Serpico**, trascritto a Caserta-SMCV il 21.04.1977 ai numeri 8703/7673, i Sig.ri "...", e "...", per la quota di 1/2 di usufrutto ciascuno e "...", per la quota di 1/1 di nuda proprietà, **hanno acquistato la zona di terreno della maggiore estensione** distinta nel C.T. al foglio 3, p.lla 48, ha 1.09.94 (da cui ha avuto origine la p.lla 422 di are 27.00 di cui all'atto di compravendita del 13.05.1998), **da "..."**.

L'usufrutto spettante a "..." si è consolidato alla restante quota di usufrutto al decesso di quest'ultimo avvenuto in data **15.06.1992**.

Sostanzialmente il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (del **19.09.2017**) risulta verificato.

DATA DEI TITOLI DI ACQUISTO - PROSPETTO DI SINTESI:

1) **23.10.2018** (Atto di scissione del **23.10.2018** rep.1618 per Notar Raffaele Federico, trascritto a Caserta-SMCV il 02.11.2018 ai numeri 36653/28721 – immobile distinto nel C.F. al foglio 3, p.lla 440, sub 1)

Quota di 1/1 di piena proprietà di "..."

2) **10.05.1999** (Atto di avveramento del **10.05.1999** rep.4118 per Notar Raffaele Serpico, trascritto a Caserta-SMCV il 05.10.1999 ai numeri 25481/1690 – immobile distinto nel C.T. al foglio 3, p.lla 422, are 27.00)

Quota di 1/1 di piena proprietà di "..."

3) **13.05.1998** (Atto di compravendita del **13.05.1998** rep. 3589 per Notar Raffaele Serpico, trascritto a Caserta-SMCV il 23.05.1998 ai numeri 10782/8799 – immobile distinto nel C.T. al foglio 3, p.lla 422, are 27.00)

Quota di 1/1 di piena proprietà di "..."

4) **24.03.1977** (Atto di compravendita del 24.03.1977 per Notar Armando Serpico, trascritto a Caserta-SMCV il 21.04.1977 ai numeri 8703/7673 – immobile distinto nel C.T. al foglio 3, p.lla 48, ha 1.09.94)

Quota di 1/2 ciascuno di usufrutto di “...” * e “...”

Quota di 1/1 di nuda proprietà di “...”

(*) L'usufrutto spettante a “...” si è consolidato alla restante quota di usufrutto al decesso di quest'ultimo in data 15.06.1992.

2.11 - Regime patrimoniale.

La debitrice è una S.r.l.

2.12 - Comproprietà del bene.

Non sussistono comproprietari.

2.13 - Continuità nelle trascrizioni.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (del 19.09.2017).

Cronistoria delle trascrizioni:

- **Nota di trascrizione in data 02.11.2018 ai numeri 36653/28721 dell'atto di scissione del 23.10.2018 rep.1618 per Notar Raffaele Federico con il quale la società “...” ha dato luogo alla scissione parziale della medesima società realizzata mediante assegnazione del proprio patrimonio attivo e passivo alla società “...”, avente ad oggetto, tra l'altro, l'opificio in Liveri distinto nel C.F. al foglio 3, p.lla 440, sub 1;**
- **Nota di trascrizione in data 05.10.1999 ai numeri 25481/1690 dell'atto di avveramento del 10.05.1999 rep. 4118 per Notar Raffaele Serpico con il quale la società “...” ha dato luogo all'avveramento delle condizioni apposte con l'atto di compravendita del 13.05.1998 rep. 3589 per Notar Raffaele Serpico;**
- **Nota di trascrizione in data 23.05.1998 ai numeri 10782/8799 dell'atto di compravendita del 13.05.1998 rep. 3589 per Notar Raffaele Serpico con il quale la società “...” ha acquistato la zona di terreno in Liveri distinta nel C.T. al foglio 3, p.lla 422, are 27.00, sulla quale è stato edificato l'opificio in oggetto, da “...” e “...”;**
- **Nota di trascrizione in data 21.04.1977 ai numeri 8703/7673 dell'atto di compravendita del 24.03.1977 per Notar Armando Serpico, con il quale i Sig.ri “...” e “...”, per la quota di 1/2 di usufrutto ciascuno e “...” per la quota di 1/1 di nuda proprietà, hanno acquistato la zona di terreno della maggiore estensione distinta nel C.T. al foglio 3, p.lla 48, ha 1.09.94 (da cui ha avuto origine la p.lla 422 di are 27.00 di cui all'atto di compravendita del 13.05.1998), da “...”.**

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

2.14 - Normativa urbanistica.

L'immobile in oggetto sito in Liveri (NA) alla Strada Comunale per Palma ricade in zona "D3" - **Piano di insediamento produttivo artigianale e commerciale** - del vigente P.R.G. (v. estratto Piano di Zonizzazione allegato).

2.15 - Regolarità edilizia.

Il complesso immobiliare pignorato risulta edificato in forza di **Concessione Edilizia U/9 del 07.01.1999** rilasciata dal Comune di Liveri (NA) al Sig. "...", in qualità di amministratore unico della società "...".

Con la predetta C.E. è stata autorizzata la costruzione di un opificio industriale per la lavorazione della cera composto di una palazzina uffici articolantesi su due livelli e di un capannone formato da un unico ambiente (a tutt'altezza) per il posizionamento e l'alloggio dei macchinari occorrenti per la produzione, il confezionamento e lo stoccaggio della cera.

In data 11.08.2004 è stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità limitatamente al solo piano terra, in quanto il primo piano della palazzina uffici non risultava ancora ultimato.

Per riscontrate difformità dall'originario titolo edilizio è stato presentato un **accertamento di conformità** ex art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. **in data 09.03.2012 con prot. n.1151** dal "...", al fine di regolarizzare le difformità della palazzina uffici per intervenute variazioni distributive interne e dei prospetti esterni.

Con il pagamento dell'importo di Euro 516,00, di cui al provvedimento dell'UTC di Liveri (NA) notificato il 04.05.2012 al Sig. "...", il predetto accertamento di conformità ha assunto a tutti gli effetti di legge titolo di sanatoria.

Dal sopralluogo effettuato in sito si è constatato che la palazzina uffici, ovvero il primo piano della stessa, risulta adibito ad abitazione del Sig. "...", con uso diverso da quello assentito con l'ultimo titolo edilizio rilasciato sul cespite staggito (accertamento di conformità DPR 380/01).

Dunque occorrerà ripristinare l'originaria destinazione ad uso uffici.

Inoltre, in atti dell'UTC di Liveri (NA) si è potuto constatare che le tettoie esterne al corpo di fabbrica adibito a capannone industriale-artigianale, per la maggior parte chiuse su tutti e quattro i lati, risultano oggetto di ordinanza di demolizione n.450 del 12.08.2002.

Occorrerà richiedere un ulteriore accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/01 e s.m.i. per mettere in pristino l'originaria destinazione d'uso urbanistica del piano primo della palazzina uffici e per ottemperare alla citata ordinanza di demolizione riguardante le tettoie esterne.

2.16 - Certificazioni.

La consistenza immobiliare in questione **risulta dotata** di certificazione di agibilità rilasciata in data 11.08.2004 con esclusione del piano primo della palazzina uffici.

Non risulta dotata, invece, 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 di cui al D.M. 20.12.2012 (Prevenzione incendi) e **non risulta dotata**, inoltre, 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 / Cat. E/8 - Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili).

() NOTA: Occorre precisare che dall'analisi della disciplina contenuta nel D.lgs.192 del 2005, di derivazione comunitaria, si ricava che la ratio dell'intervento legislativo è quella di sollecitare il mercato a considerare il livello energetico dell'immobile tra le qualità dello stesso; pertanto la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); dunque non si rende necessario provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E.]*

2.17 - Servitù, censo, livello, usi civici.

Non risultano trascritte servitù sull'immobile staggito, identificato con gli attuali dati catastali (mappale **440/1**).

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 della società debitrice sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Non si rileva, altresì, che il diritto sul bene della società debitrice 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 (**440/1**) **non si rileva che detto bene risulti in ditta di un livellario e/o di un concedente** (v. titoli di provenienza, note di trascrizione e visure catastali allegate).

2.18 - Parti comuni.

Dal titolo di provenienza del suolo sul quale insiste il complesso immobiliare in oggetto, ovvero dall'atto di compravendita del **13.05.1998** non si rileva la sussistenza di parti comuni.

Nel citato atto si rileva che “[...] Il terreno [...] è trasferito a corpo, nell'attuale stato di fatto, con ogni inerente diritto, ragione ed azione, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive o passive, se e come esistenti [...]”.

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

2.19 - Formalità pregiudizievoli.

Da ispezioni effettuate dal sottoscritto architetto per immobile (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV) sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI (N.5)

- **Ipoteca volontaria iscritta il 08.11.2001 ai numeri 31767/3448**, a favore di "...", contro "...", e contro "...", derivante da concessione a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio Carlo Iaccarino del 07.11.2001 rep. 284523, per la somma erogata di "...", gravante per l'importo di "..." sull'intera proprietà dell'immobile in oggetto (C.F. al foglio **3**, p.lla **440**, p.T-1 e C.T. al foglio **3**, p.lla **422**, are 27.00);
- **Ipoteca volontaria iscritta il 01.06.2006 ai numeri 32966/13033**, a favore di "...", contro "...", derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del Notaio Raffaele Serpico del 30.05.2006 rep. 7456, per la somma erogata di "...", gravante per l'importo di "..." sull'intera proprietà dell'immobile in oggetto (C.F. al foglio **3**, p.lla **440**, p.T-1) - ***TITOLO ESECUTIVO DELL'ATTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA***;
- **Ipoteca legale iscritta il 14.03.2007 ai numeri 17926/6686**, a favore di "...", contro "...", derivante da atto amministrativo del 07.03.2007 rep. 119329/71, per la somma di "...", gravante per l'importo di "..." sull'intera proprietà dell'immobile in oggetto (C.F. al foglio **3**, p.lla **440**, p.T-1);
- **Ipoteca legale iscritta il 15.07.2015 ai numeri 20450/2346**, a favore di "...", contro "...", derivante da atto amministrativo del 14.07.2015 rep. 2959/7115, per la somma di "...", gravante per l'importo di "..." sull'intera proprietà dell'immobile in oggetto (C.F. al foglio **3**, p.lla **440**, sub **1**);
- **Ipoteca legale iscritta il 08.10.2015 ai numeri 28888/3338**, a favore di "...", contro "...", derivante da atto amministrativo del 30.09.2015 rep. 3208/7115, per la somma di "...", gravante per l'importo di "..." sull'intera proprietà dell'immobile in oggetto (C.F. al foglio **3**, p.lla **440**, sub **1**);

TRASCRIZIONI (N.1)

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto il 19.09.2017 ai numeri 29873/23103**, notificato in data 27.07.2017 rep. 5035, a favore di "...", contro "...", avente ad oggetto l'intera proprietà dell'immobile in esame (C.F. al foglio **3**, p.lla **440**, sub **1**, p.T-1) - ***PIGNORAMENTO DELL'ATTUALE PROCED. ESPROPRIATIVA***

Le formalità pregiudizievoli elencate saranno cancellate nel corso della procedura.

2.20 - Vincoli ed oneri condominiali.

Non si rileva la sussistenza di spese condominiali in quanto non risulta costituito il condominio, perché trattasi di un complesso immobiliare indipendente.

2.21 - Esposizione debitoria.

“...”, oltre interessi di mora dal 21.03.2017 e accessori, a norma di legge e di contratto, spese e diritti dipendenti dall’atto di precetto notificato il **07.06.2017** e da quelli successivi occorrendi.

2.22 - Ragioni del credito.

Contratto di mutuo del **30.05.2006** rep. 7456 per Notar Raffaele Serpico, intercorso tra la “...” ed il Sig. “...” nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società “...”, quale parte mutuataria nonché datrice d’ipoteca.

Con detto atto la “...” ha erogato alla parte mutuataria, un mutuo di “...” e a garanzia delle obbligazioni tutte nascenti dal predetto atto è stata iscritta in data **01.06.2006** ai numeri **32966/13033** ipoteca volontaria per la somma di “...” a favore di “...” contro “...”, gravante per la quota dell’intero sull’unità immobiliare in Liveri (Na) distinta in N.C.E.U. al foglio **3**, p.lla **440**, p.T-1.

2.23 - Creditori iscritti.

- “...” per la somma di “...”
- “...” per la somma di “...”
- “...” per la somma di “...”

2.24 - Creditori intervenuti.

- “...” per la somma di “...”, nascente da decreto ingiuntivo n.1404/17 emesso dal Tribunale di Nola in data 05.06.2017 e munito di formula esecutiva il 19.02.2018.
- “...” per la somma di “...”.

2.25 - Precisazioni in merito alla consistenza immobiliare pignorata.

Al cespite pignorato risulta annessa, di fatto, una ulteriore zona di terreno distinta in C.T. al foglio 3, p.lla 541, are 3.56, la quale non risulta delimitata della contigua p.lla 440 sulla quale insiste l’opificio pignorato e distinto in C.F. al foglio 3, p.lla 440, sub 1. Occorrerebbe procedere al pignoramento anche di quest’ultima zona di terreno, che, con la contigua p.lla 440 sulla quale insiste l’opificio pignorato, da origine ad un unico complesso immobiliare.

In alternativa si potrebbe dividere, con una recinzione di nuova realizzazione, detta zona di terreno dalla contigua particella di terreno sulla quale insiste l’opificio pignorato, in quanto la zona di terreno distinta con la p.lla 541, non pignorata, dispone comunque di un ingresso indipendente dalla strada posta alle spalle di Via Palma.

La suddetta p.lla 541 di are 3.56 è sempre di proprietà della società “...” giusta il già citato di scissione del 23.10.2018 rep. 1618 per Notar Raffaele Federico, trascritto a Caserta-SMCV il 02.11.2018 ai numeri 36653/28721, con il quale la società “...”, ha dato luogo alla scissione parziale della medesima società, con atto deliberato in data 11.09.2018, realizzata mediante assegnazione del proprio patrimonio attivo e passivo alla società “...”, avente ad oggetto anche la predetta zona di terreno in C.T. al foglio 3, p.lla 541, are 3.56.

Alla società “...”, a sua volta, la predetta zona di terreno è pervenuta con atto di compravendita del 04.07.2008 rep. 8179 per Notar Raffaele

Serpico, trascritto a Caserta-SMCV il 18.07.2008 ai numeri 34252/23621, da “...”

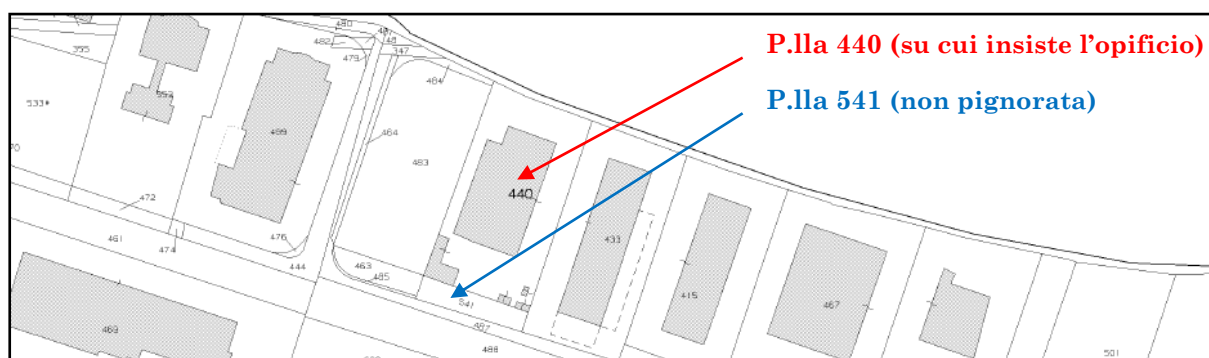


Fig.1 - Estratto di mappa delle p.lle 440 e 541 (all'attualità)

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 Liveri (Na) alla Strada Comunale di Palma, **individuata in un unico lotto come segue:**

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un opificio in Liveri (Na) alla Strada Comunale di Palma, in C.F. al foglio 3, p.lla 440, sub 1, cat. D/1 (opifici), r.c. €. 7.856,00.

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 immobiliare

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**.

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

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

Il valore “**Va**” del bene oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

$$\mathbf{Va = Vu \times Sc}$$

Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle allegate, riportate in “*Stima degli Immobili*” di Graziano Castello (v. allegati).

Pertanto, sulla scorta della documentazione agli atti si procede alla determinazione del valore del lotto unico all'attualità.

VALUTAZIONE

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un ufficio in Liveri (Na) alla Strada Comunale di Palma, in C.F. al foglio 3, p.lla 440, sub 1, cat. D/1 (opifici), r.c. € 7.856,00.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$\mathbf{Sc = Sp + Sommatoria (Kn \times Sn)}$$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

corpo uffici al piano terra

Sp1 = 110,00 mq (Superficie Lorda)

corpo uffici al piano primo

Sp2 = 107,00 mq (Superficie Lorda)

capannone

Sp3 = 640,00 mq (Superficie Lorda)

Le superfici accessorie sono date:

area scoperta pertinenziale a lordo delle tettoie

Sn1 = 1.900,00 mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

area scoperta

Kn1 = 0,05 - Norme UNI 10750

segue:

$$S_c = Sp1 + Sp2 + Sp3 + (Sn1 \times Kn1)$$

$$S_c = 110,00 + 107,00 + 640,00 + (1.900,00 \times 0,05) =$$

$$S_c = 110,00 + 107,00 + 640,00 + 95,00 =$$

$$S_c = 952,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 750,00 \text{ €/mq}$ - zona semicentrale - laboratori

Fonti di informazione:

- Borsino Immobiliare/Quotazioni immobiliari (fascia max €/mq 557,00 - laboratori);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari /valore di rif. €/mq 850,00 - commerciali);

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 = 1,00** (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** (presenza dei servizi primari)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,99** (lavori generali su parti comuni)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99) = 0,99$$

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

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,99** (opere generali di manutenzione ordinaria e straordinaria)

$$C = (1,00 \times 1,00 \times 0,99) = 0,99$$

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$V_m = 750,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,99 = 0,98$$

$$V_u = 750,00 \text{ €/mq} \times 0,98 = \underline{735,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 735,00 \text{ €/mq} \times 952,00 \text{ mq} = \text{€. 699.720,00}$$

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

Opere di smontaggio e trasporto a rifiuto delle tettoie esterne	€.	35.000,00
Opere di delimitazione della p.lla 440 dalla p.lla 541 + spostamenti impiantistici	€.	15.000,00
Spese tecniche per accertamento di conformità, a corpo	€.	5.000,00
Spese tecniche (rettifica planimetria catastale), a corpo	€.	1.000,00
Diritti di istruttoria pratica (stimati)	€.	1.500,00
Diritti di segreteria (stimati)	€.	<u>1.500,00</u>
Sommano	€.	59.000,00

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue: €. 13.994,40

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

Il 2% segue: €. 13.994,40

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

$$\text{€. 699.720,00} - [\text{€. 59.000,00} + \text{€. 13.994,40} + \text{€. 13.994,40}] =$$

$$\text{€. 699.720,00} - [\text{€. 86.988,80}] = \text{€. 612.731,20}$$

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 612.731,20

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 = €. 612.731,20 / Si arrotonda per eccesso a €. 613.000,00

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	952,00 mq
Valore commerciale per mq:	735,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 699.720,00
Correzioni di stima (1):	- €. 59.000,00 / per la regolarizzazione dello stato dei luoghi
Correzioni di stima (2):	- €. 13.994,40 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. <u>13.994,40</u> / per la mancata operatività della garanzia
Totale detrazioni (1+2+3):	- €. 86.988,80 / sommano detrazioni
Sommano:	€. 612.731,20
Prezzo a base d'asta:	€. 613.000,00 (ARROTONDAMENTO)

4 - ALLEGATI

4.1 - Elenco allegati

- N° **01**_stralcio aerofotogrammetrico
- N° **02**_rilievi metrici
- N° **03**_illustrazioni fotografiche
- N° **04**_documentazione catastale

ALLEGATI

Stralcio aerofotogrammetrico

Immobile in Liveri alla Strada Comunale di Palma

- *Stato di fatto*

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO



LIVERI (NA) - STRADA COMUNALE DI PALMA

Rilievo metrico

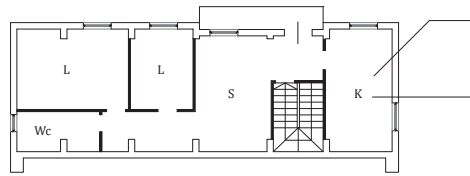
Immobile in Liveri alla Strada Comunale di Palma

- *Stato di fatto*

LOTTO UNICO

Opificio in Liverni (NA)
Strada Statale per Palma

107,00 mq



PALAZZINA UFFICI P.1

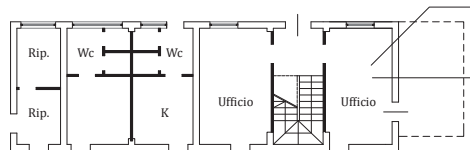
PIANO PRIMO

1.900,00 mq

Via per Palma Campania

P.lla 440

110,00 mq



h=3,00 mt

PALAZZINA UFFICI P.T

640,00 mq

TETTOIE P.T

CAPANNONE P.T

P.lla 483

h=6,00 mt

P.lla 433

AREA ESTERNA

h=4,00 mt

TETTOIE P.T

h=4,60 mt

DEPOSITI

AREA ESTERNA

PIANO TERRA

P.lla 541

Calcolo della superficie commerciale

Corpo uffici p.T.	mq	110,00
Corpo uffici p.1.	mq	107,00
Capannone p.T.	mq	640,00
Area scoperta	mq	1.900,00

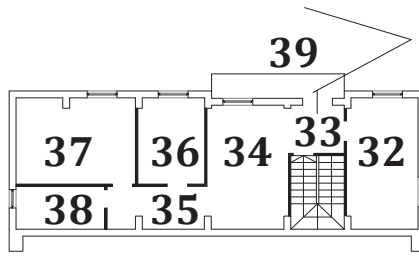
Illustrazioni fotografiche

Immobile in Liveri alla Strada Comunale di Palma

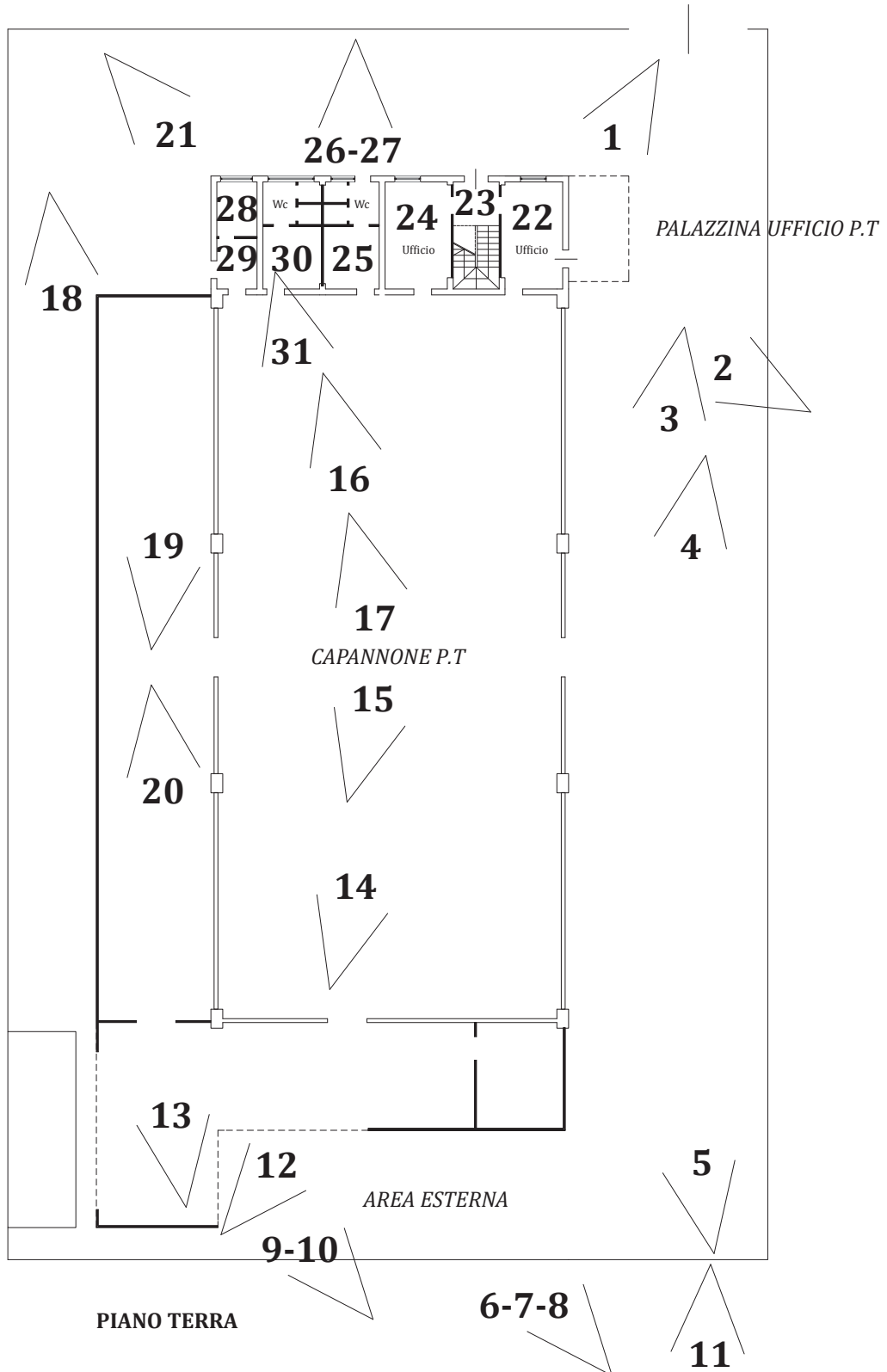
- *Stato dei luoghi alla data di primo accesso*

Opificio in Liveri (NA)
Strada Statale per Palma

CONI OTTICI



PALAZZINA UFFICIO P.1



Esterno opificio



Foto n.1



Foto n.2

Esterno opificio



Foto n.3



Foto n.4

Esterno opificio



Foto n.5

Foto n.6



Esterno opificio



Foto n.7



Foto n.8

Esterno opificio



Ampliamenti esterni da demolire

Foto n.9



Foto n.10

Esterno opificio



Foto n.11



Foto n.12

Ampliamenti esterni da demolire



Interno capannone

Foto n.13

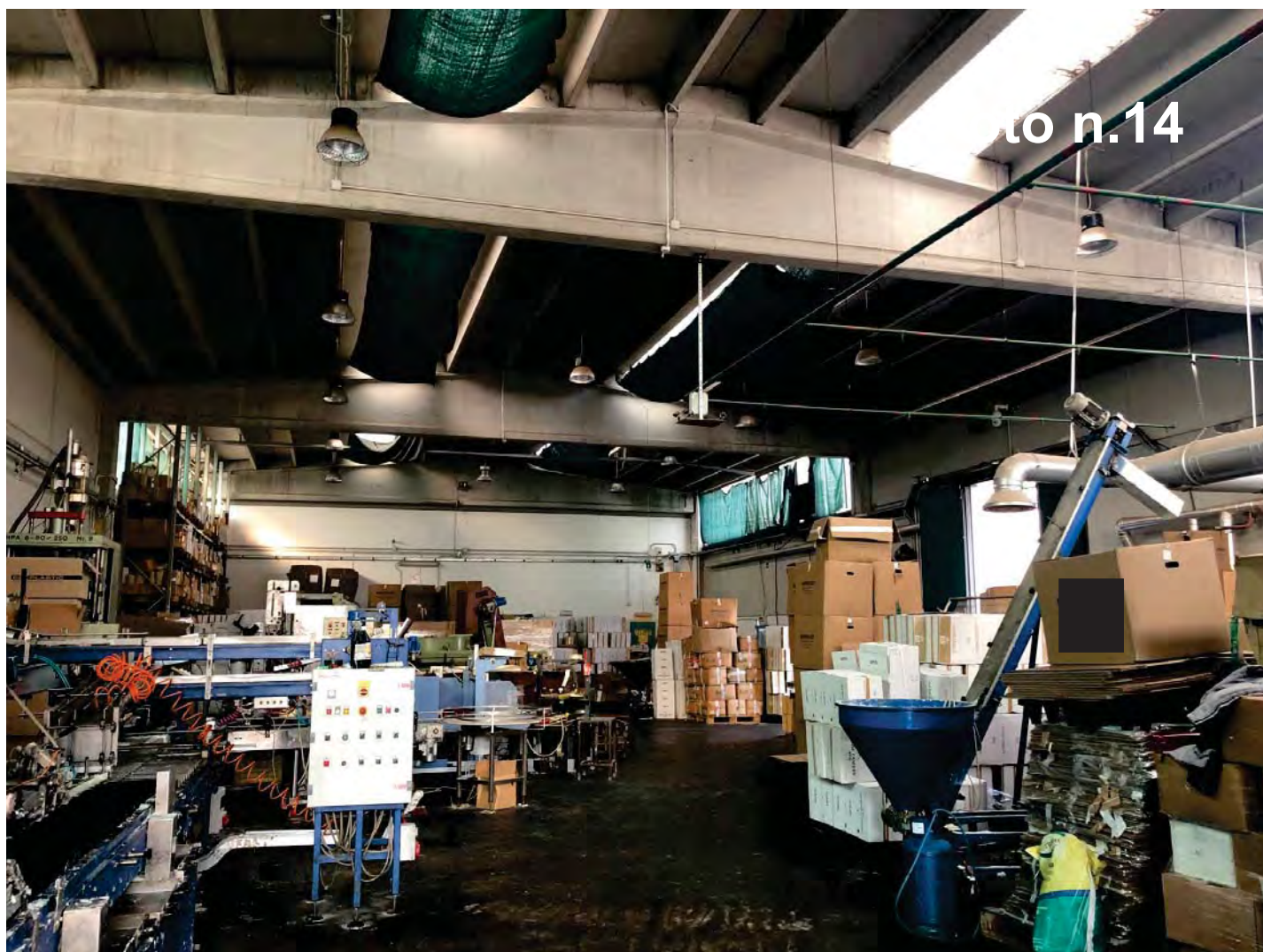


Foto n.14

Interno capannone

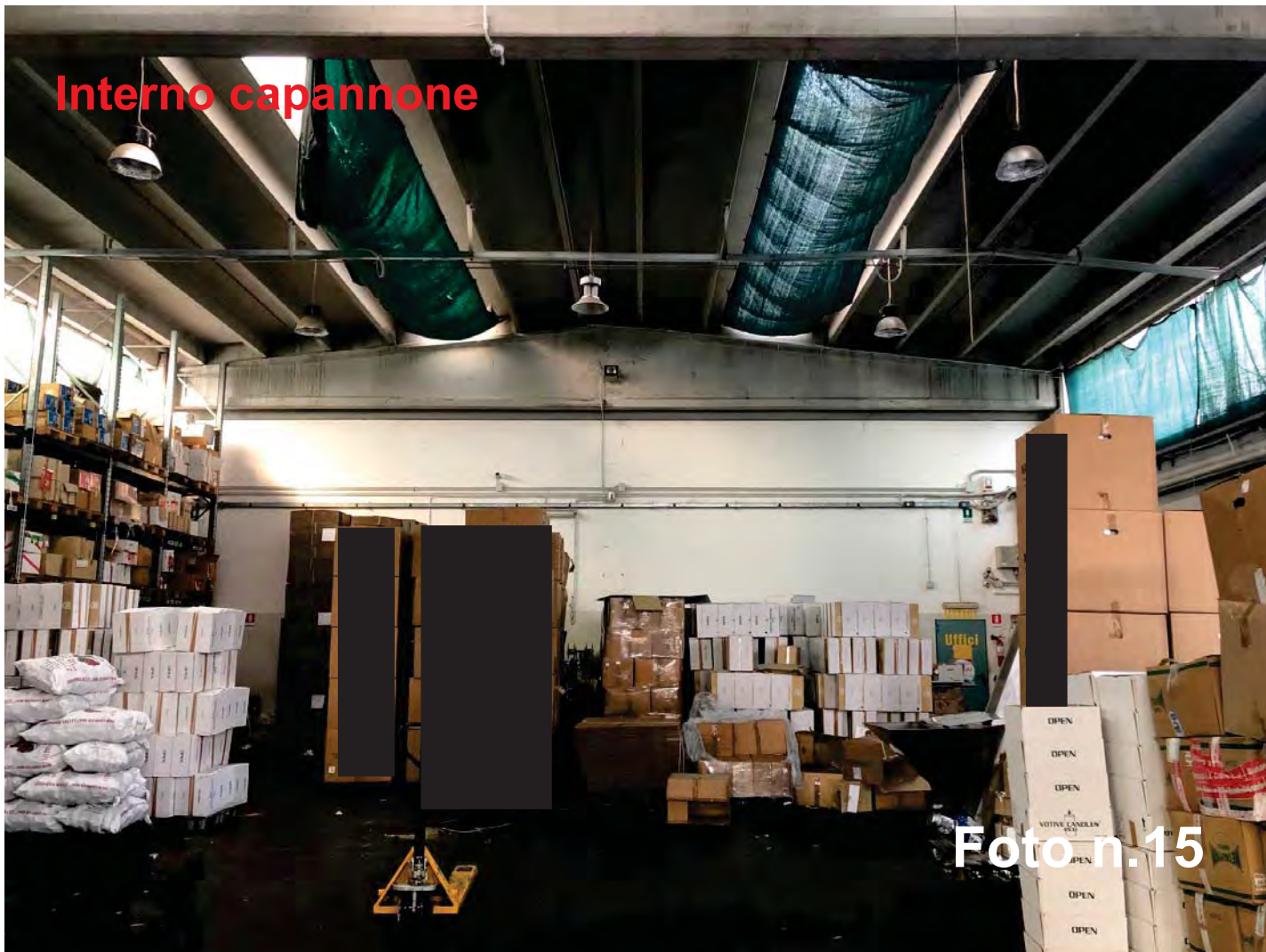


Foto n.15



Foto n.16

Interno capannone



Foto n.17

Foto n.18

Ampliamenti esterni da demolire



Interno ampliamento laterale

Ampliamenti da demolire

Foto n.19



Foto n.20

Ampliamenti da demolire

Palazzina uffici



Foto n.21



Foto n.22

Interno palazzina uffici



Foto n.23



Foto n.24

Interno palazzina uffici



Foto n.25



Foto n.26

Interno palazzina uffici



Foto n.27



Foto n.28

Interno palazzina uffici



Foto n.29



Foto n.30

Interno palazzina uffici



Foto n.31



Foto n.32

Interno palazzina uffici



Foto n.33



Foto n.34

Interno palazzina uffici



Foto n.35



Foto n.36

Interno palazzina uffici



Foto n.37



Foto n.38

Palazzina uffici



Foto n.39

Copertura opificio



Foto n.40

Copertura opificio



Foto n.41



Foto n.42

Documentazione catastale

Immobile in Liveri alla Strada Comunale di Palma

Catasto Fabbricati

- *Planimetria foglio 3, particella 440, sub 1*

Catasto Terreni

- *Vax foglio 3, p.lla 440*

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0747379 del 10/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Liveri

Via Per Palma Campania

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 440
Subalterno: 1

Compilata da:
Fortunato Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Avellino

N. 2255

Scheda n. 1

Scala 1:500

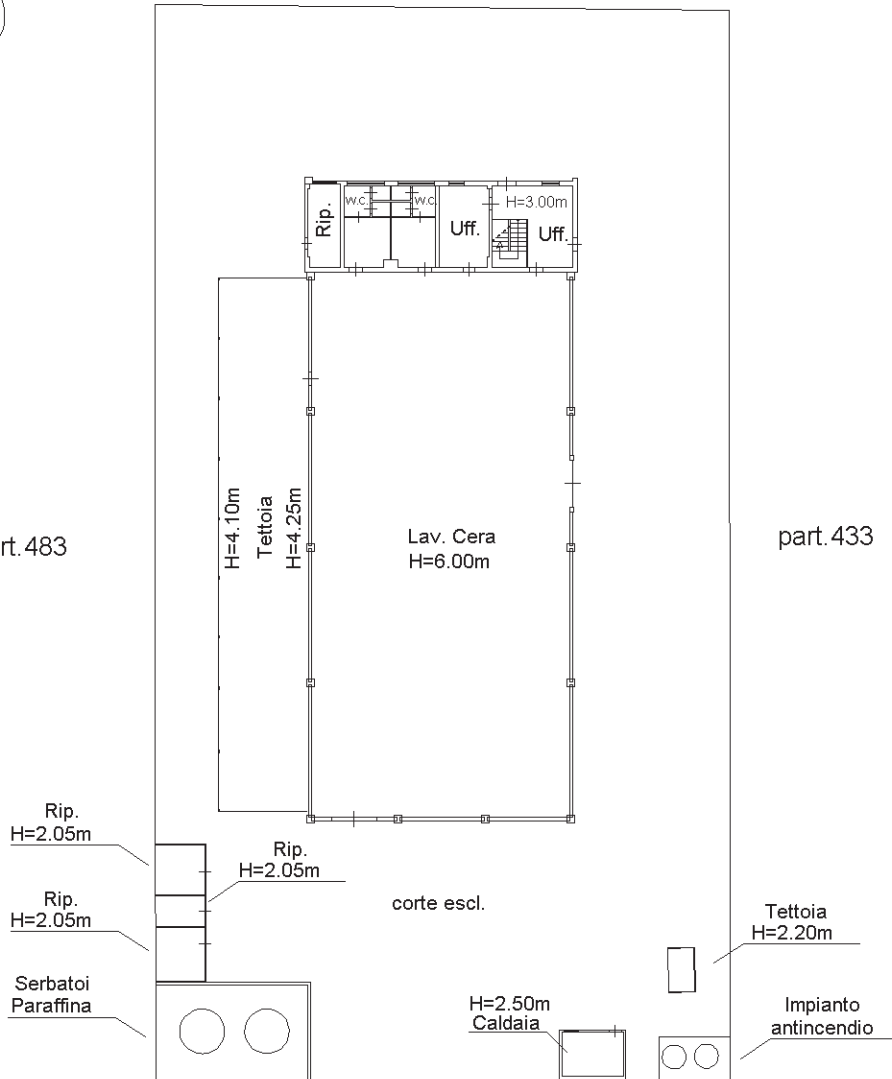
Piano Terra

Via Per Palma Campania



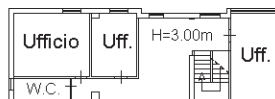
part.483

part.433



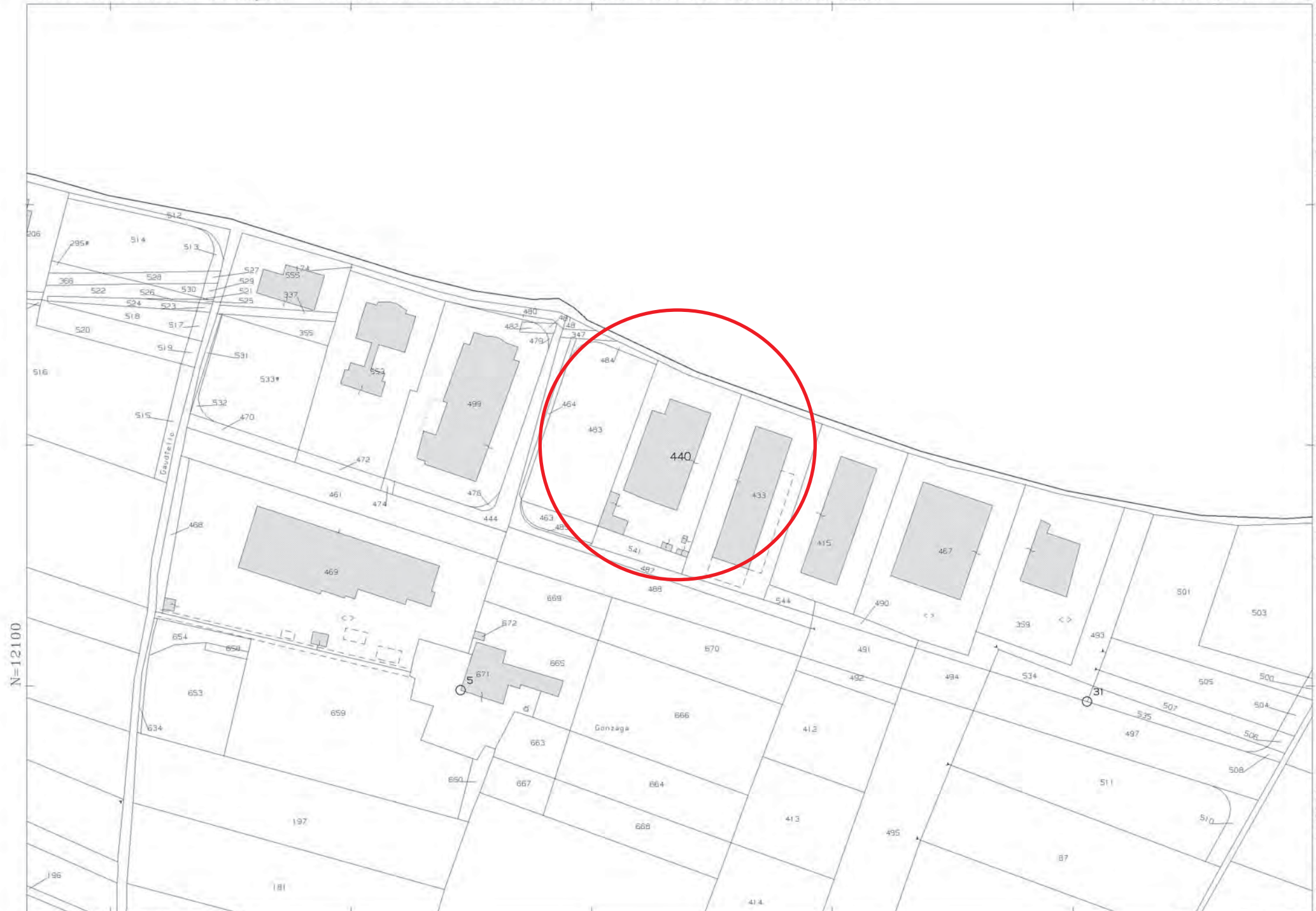
part.541

Primo Piano



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di LIVERI (E620) - < Foglio: 3 - Particella: 440 - Subalterno: 1 >
VIA PALMA CAMPANIA SNC piano: T-I;

Ultima planimetria in atti



N=12100

E=13900

1 Particella: 440

6-Feb-2019 10:38:17
Prot. n. T83136/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: LIVERI
Foglio: 3