

TRIBUNALE DI NOLA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.ssa Roberta Guardasole

Procedura n. 294/2017 RGE - (Udienza 04-12-2018)

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

DATA PIGNORAMENTO

20-09-2017 rep. n. 5781/2017

DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

02-10-2017 presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV ai numeri 31160/24103

DEBITORE

[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

BENI PIGNORATI

Unità immobiliari per civili abitazioni in Liveri (Na), Via Cupa, in NCEU al foglio 1, p.lla 55, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15, nonché sub 32-33

S. Sebastiano al Vesuvio,

Il c.t.u.

(dott. arch. Luca Velotti)

Studio Tecnico in Via Michelangelo n.3
S. Sebastiano al Vesuvio (Na)
tel./fax. 081 771.19.16 – cel. 338.26.89.851
e-mail: luca.velotti@tin.it
pec: luca.velotti@archiworldpec.it



1 - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

1.1 - Riepilogo bando d'asta.

2 - SCHEDE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Descrizione sintetica dei beni.

2.2 - Stato di occupazione.

2.3 - Diritti posti in vendita.

2.4 - Indivisibilità dei beni.

2.5 - Lotti 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 le planimetrie catastali.

2.9 - Cronistoria catastale.

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

2.11 - Continuità nelle trascrizioni.

2.12 - Normativa urbanistica.

2.13 - Regolarità edilizia.

2.14 - Certificazioni.

2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.

2.16 - Parti comuni.

2.17 - Formalità pregiudizievoli.

2.18 - Vincoli ed oneri condominiali.

2.19 - Esposizione debitoria.

2.20 - Ragioni del credito.

2.21 - Altri creditori iscritti ed intervenuti.

3 - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

3.1 - Criterio di stima.

3.2 - Prospetto riepilogativo.

3.3 - Quadro di sintesi.

4 - VARIAZIONI CATASTALI

4.1 - Attribuzione di nuovi identificativi catastali.

4.2 - Precisazioni in merito al piano seminterrato non oggetto di pignoramento.

5 - ALLEGATI

5.1 - Elenco allegati.



1 - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

1.1 - Riepilogo bando d'asta.

LOTTO N.1

Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **53** (ex sub **3-4-5**), p.T., cat. A/2, vani 12, r.c. € 743,70

L'immobile **confina** a nord con area scoperta, ad est con corpo scala e con altro appartamento, a sud con p.lla 497 e ad ovest con area scoperta.

PREZZO BASE: € 188.132,48

LOTTO N.2

Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **54** (ex sub **2-3**), p.T., cat. A/2, vani 6,5, r.c. € 402,84

L'immobile **confina** a nord con corpo scala e con altro appartamento, ad est con p.lla 497, a sud con p.lla 497 e ad ovest con altro appartamento.

PREZZO BASE: € 113.540,80

LOTTO N.3

Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **55** (ex sub **1-2**), p.T., cat. A/2, vani 6,5, r.c. € 402,84

L'immobile **confina** a nord con area scoperta, ad est con area scoperta e con p.lla 497, a sud con altro appartamento e ad ovest con corpo scala.

PREZZO BASE: € 113.540,80

LOTTO N.4

Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **49** (ex sub **9-10**), p.l., cat. A/2, vani 10, r.c. € 619,75.

L'immobile **confina** a nord con area scoperta, ad est con corpo scala e con altro appartamento, a sud con p.lla 497 e ad ovest con area scoperta.



PREZZO BASE: €. 162.650,56

LOTTO N.5

Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Livieri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 8, p.1., cat. A/2, vani 4, r.c. €. 247,90

L'immobile **confina** a nord con corpo scala e con altro appartamento, ad est con altro appartamento, a sud con p.lla 497 e ad ovest con altro appartamento.

PREZZO BASE: €. 72.562,40

LOTTO N.6

Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Livieri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 7, p.1., cat. A/2, vani 5, r.c. €. 309,87

L'immobile **confina** a nord con corpo scala e con altro appartamento, ad est con p.lla 497, a sud con p.lla 497 e ad ovest con altro appartamento.

PREZZO BASE: €. 91.180,48

LOTTO N.7

Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Livieri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 6, p.1., cat. A/2, vani 5, r.c. €. 309,87

L'immobile **confina** a nord con area scoperta, ad est con area scoperta, a sud con altro appartamento e ad ovest con corpo scala.

PREZZO BASE: €. 84.026,56

LOTTO N.8

Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Livieri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 15, p.2., cat. A/2, vani 5, r.c. €. 309,87

L'immobile **confina** a nord con area scoperta, ad est con corpo scala, a sud con altro appartamento e ad ovest con area scoperta.



PREZZO BASE: €. 97.597,12

LOTTO N.9

Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Livieri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 56 (ex sub 13-14), p.2., cat. A/2, vani 6, r.c. €. 371,85

L'immobile **confina** a nord con altro appartamento e con corpo scala, ad est con altro appartamento, a sud con p.lla 497 e ad ovest con area scoperta.

PREZZO BASE: €. 108.137,92

LOTTO N.10

Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Livieri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 57 (ex sub 12-13), p.2., cat. A/2, vani 6,5, r.c. €. 402,84

L'immobile **confina** a nord con corpo scala e con altro appartamento e con corpo scala, ad est con p.lla 497, a sud con p.lla 497 e ad ovest con altro appartamento.

PREZZO BASE: €. 119.718,88

LOTTO N.11

Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Livieri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 58 (ex sub 11-12), p.2., cat. A/2, vani 6,5, r.c. €. 402,84

L'immobile **confina** a nord con area scoperta, ad est con area scoperta e con area scoperta e con p.lla 497, a sud con altro appartamento e ad ovest con corpo scala.

PREZZO BASE: €. 128.781,76

LOTTO N.12

Piena proprietà di un sottotetto al piano terzo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Livieri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 32, p.3., in corso di costruzione

L'immobile **confina** a nord con area scoperta, ad est con corpo scala e con terrazzo scoperto, a sud con p.lla 497 e ad ovest con area scoperta.



PREZZO BASE: €. 49.980,00 (*)

LOTTO N.13

Piena proprietà di un sottotetto al piano terzo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 33, p.3., in corso di costruzione

L'immobile **confina** a nord con area scoperta, ad est con area scoperta e con p.lla 497, a sud con p.lla 497 e ad ovest corpo scala e con terrazzo scoperto.

PREZZO BASE: €. 49.980,00 (*)

() **PRECISAZIONE:** Il valore commerciale attribuito ai lotti 12 e 13 (oggetto di domanda di condono per immobili ad uso abitativo) tiene conto del fatto che detti beni attualmente si presentano allo stato rustico e necessitano di opere di completamento; in caso di eventuale ed ipotetico diniego delle domande di condono, per decadenza della condizione di ultimazione dei lavori entro il termine di presentazione della domanda stessa, il valore commerciale di detti immobili, quali sottotetti non abitabili, risulterebbe altrettanto congruo.*

***NOTA:** I nuovi subalterni 49, 53, 54, 55, 56, 57, 58 risultano costituiti con variazione catastale del 24-11-2018 giusta provvedimento del G.E. del 19-07-2018.*



2 - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Descrizione sintetica dei beni.

La consistenza immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, sito nel Comune di Liveri (Na) alla Via Cupa - (**fig.n.1** e **fig.n.2**)



Fig.n.1 - Ubicazione fabbricato urbano per civili abitazioni

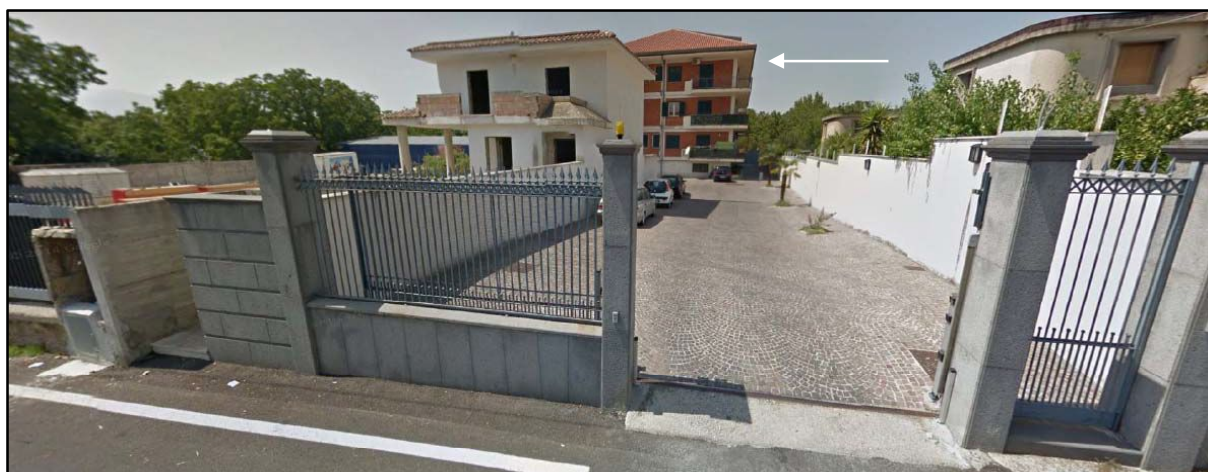


Fig.n.2 - Vista del fabbricato urbano da Via Cupa

Gli immobili pignorati sono posti al piano rialzato, piano primo, piano secondo e piano terzo e sono di seguito elencati:

- 1) Fl. 1, p.lla 55, sub 1, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p.T.;
- 2) Fl. 1, p.lla 55, sub 2, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p.T.;
- 3) Fl. 1, p.lla 55, sub 3, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 4, p.T.;
- 4) Fl. 1, p.lla 55, sub 4, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p.T.;
- 5) Fl. 1, p.lla 55, sub 5, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p.T.;



- 6) Fl. 1, p.lla 55, sub 6, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p. 1;
- 7) Fl. 1, p.lla 55, sub 7, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p. 1;
- 8) Fl. 1, p.lla 55, sub 8, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 4, p. 1;
- 9) Fl. 1, p.lla 55, sub 9, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p. 1;
- 10) Fl. 1, p.lla 55, sub 10, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p. 1;
- 11) Fl. 1, p.lla 55, sub 11, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p. 2;
- 12) Fl. 1, p.lla 55, sub 12, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p. 2;
- 13) Fl. 1, p.lla 55, sub 13, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 4, p. 2;
- 14) Fl. 1, p.lla 55, sub 14, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p. 2;
- 15) Fl. 1, p.lla 55, sub 15, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), vani 5, p. 2;
- 16) Fl. 1, p.lla 55, sub 32, cat. C (*fabbricato in corso di costruzione*), p.3;
- 17) Fl. 1, p.lla 55, sub 33, cat. C (*fabbricato in corso di costruzione*), p.3;

La consistenza immobiliare pignorata **non corrisponde** allo stato di fatto riscontrato sui luoghi di causa, in quanto il fabbricato urbano di cui fanno parte i cespiti staggiti è stato oggetto di lavori di redistribuzione interna degli appartamenti posti ai piani rialzato, primo e secondo, con **riduzione delle unità immobiliari da 15 ad 11** (giusta pratica DIA prot.1613 del 31-03-2006 e successiva integrazione prot.2649 del 23-05-2006), pertanto occorrerà inserire in mappa al censuario 7 (sette) delle attuali 11 (undici) unità immobiliari così come si presentano all'attualità, **attribuendo ad ognuna di esse un nuovo identificativo catastale e quindi un nuovo subalterno** (presumibilmente dal 49 in poi, previa presentazione di 7 distinte pratiche Docfa).

In particolare i 4 (quattro) immobili che non hanno subito significative variazioni dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali sono quelli distinti con i subalterni **6-7-8** (al p.1) e **15** (al p.2).

Per quanto concerne gli altri due immobili posti al piano terzo-sottotetto, oggetto di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L.326/03 (pratica n.3, prot. 5202 del 09-12-2004 e pratica n.4, prot. 5204 del 09-12-2004), distinti con i subalterni **32** e **33**, ad essi non risultano associate in Catasto le relative planimetrie, in quanto detti beni sono distinti come *unità in corso di costruzione*, pertanto, non essendo ancora ultimate le relative opere edili non si provvederà all'inserimento in mappa delle relative planimetrie mancanti.

Attribuito l'appropriato identificativo catastale ad ogni singolo bene di cui si compone la consistenza immobiliare pignorata, in conformità dello stato dei luoghi ivi esistente, **si potrà procedere alla individuazione e determinazione dei lotti per la vendita.**

La consistenza immobiliare ispezionata, ad eccezione delle unità poste al piano terzo-sottotetto,



risulta completa nelle rifiniture interne ed esterne e tutti i cespiti sono provvisti di impianti primari.

Detti beni sono provvisti, altresì, di infissi interni in legno ed esterni in legno e/o in alluminio e la maggior parte di essi sono provvisti di napoletane in ferro e/o in alluminio.

Le due unità immobiliari poste al piano terzo-sottotetto si presentano ancora allo stato rustico.

Attualmente l'intera consistenza immobiliare pignorata **confina** come segue:

- a **nord** con area scoperta (individuata con la p.lla 55);
- ad **est** con area scoperta e con p.lla 497;
- a **sud** con p.lla 497;
- ad **ovest** con area scoperta (individuata con la p.lla 55).

2.2 - Stato di occupazione.

Tutti gli immobili, ad eccezione delle due unità poste al piano terzo-sottotetto, risultano occupati come segue:

Piano rialzato

- L'appartamento al p.R. (con ingresso dalla prima porta a destra di chi sale le scale) è abitato dalla Sig.ra [redacted] coniuge del debitore esecutato;
- L'appartamento al p.R. (con ingresso dalla porta di fronte di chi sale le scale) è abitato dalla Sig.ra [redacted] con contratto con decorrenza dall'01-09-2017 al 31-08-2021;
- L'appartamento al p.R. (con ingresso dall'ultima porta a sinistra di chi sale le scale) è abitato dall' [redacted] con contratto con decorrenza dall'01-02-2017 al 31-01-2018;

Piano primo

- L'appartamento al p.1 (con ingresso dalla prima porta a destra di chi sale le scale) è abitato dal Sig. [redacted] con contratto con decorrenza dall'01-09-2017 al 31-08-2021;
- L'appartamento al p.1 (con ingresso dalla porta di fronte a destra di chi sale le scale) è abitato dalla Sig.ra [redacted] con contratto con decorrenza dal 15-07-2017 al 14-07-2021;
- L'appartamento al p.1 (con ingresso dalla porta a di fronte a sinistra di chi sale le scale) è abitato da [redacted] con contratto con decorrenza dall'01-02-2017 al 31-01-2018;
- L'appartamento al p.1 (con ingresso dall'ultima porta a sinistra di chi sale le scale) è abitato da [redacted] con contratto con decorrenza dall'01-02-2017 al 31-01-2018;

Piano secondo

- L'appartamento al p.2 (con ingresso dalla prima porta a destra di chi sale le scale) è occupato dal debitore esecutato;



- L'appartamento al p.2 (con ingresso dalla porta di fronte a destra di chi sale le scale) è libero;
- L'appartamento al p.2 (con ingresso dalla porta a di fronte a sinistra di chi sale le scale) è occupato dall'████████████████████ con contratto con decorrenza dall'01-02-2017 al 31-01-2018;
- L'appartamento al p.2 (con ingresso dall'ultima porta a sinistra di chi sale le scale) è occupato da ████████████████████ con contratto con decorrenza dal 04-07-2017 al 03-07-2021;

Piano terzo-sottotetto

- Il locale sottotetto (con ingresso dalla porta a destra di chi sale le scale) è libero;
- Il locale sottotetto (con ingresso dalla porta a sinistra di chi sale le scale) è libero;

Per maggiori approfondimenti, si veda l'allegato verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al nominato custode giudiziario.

2.3 - Diritti posti in vendita.

I cespiti staggiti sono stati pignorati per **la piena proprietà** in capo al debitore esecutato.

2.4 - Indivisibilità dei beni.

Gli immobili **risulterebbero divisibili** in ulteriori cespiti, **previa chiusura** della pratica DIA in itinere e **previa definizione** della domanda di condono edilizio.

2.5 - Lotti oggetto di vendita.

Si ritiene di individuare i beni immobili pignorati in **13 (tredici) distinti lotti** per la vendita come segue:

LOTTO N.1

- 1) Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 53 (previa presentazione pratica Docfa), p.T;
(L'immobile, con ingresso dalla prima porta a destra di chi sale le scale, risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta provvisto di impianti primari; detto bene si presenta in buono stato conservativo)

LOTTO N.2

- 2) Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 54 (previa presentazione pratica Docfa), p.T;
(L'immobile, con ingresso dalla porta di fronte di chi sale le scale, risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta provvisto di impianti primari; detto bene si presenta in discreto stato conservativo)



LOTTO N.3

- 3) Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **55** (previa presentazione pratica Docfa), p.T;
(L'immobile, con ingresso dall'ultima porta a sinistra di chi sale le scale, risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta provvisto di impianti primari; detto bene si presenta in discreto stato conservativo)

LOTTO N.4

- 4) Piena proprietà di un appartamento al piano primo** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **49** (previa presentazione pratica Docfa), p.1;
(L'immobile, con ingresso dalla prima porta a destra di chi sale le scale, risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta provvisto di impianti primari; detto bene si presenta in buono stato conservativo)

LOTTO N.5

- 5) Piena proprietà di un appartamento al piano primo** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **8**, p.1;
(L'immobile, con ingresso dalla porta di fronte a destra di chi sale le scale, risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta provvisto di impianti primari; detto bene si presenta in discreto stato conservativo)

LOTTO N.6

- 6) Piena proprietà di un appartamento al piano primo** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **7**, p.1;
(L'immobile, con ingresso dalla porta a di fronte a sinistra di chi sale le scale, risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta provvisto di impianti primari; detto bene si presenta in discreto stato conservativo)

LOTTO N.7

- 7) Piena proprietà di un appartamento al piano primo** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **6**, p.1;
(L'immobile, con ingresso dall'ultima porta a sinistra di chi sale le scale, risulta completo



nelle rifiniture interne ed esterne e risulta provvisto di impianti primari; detto bene si presenta in discreto stato conservativo)

LOTTO N.8

- 8) Piena proprietà di un appartamento al piano secondo** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **15**, p.2;

(L'immobile, con ingresso dalla prima porta a destra di chi sale le scale, **risulta completo** nelle rifiniture interne ed esterne e risulta provvisto di impianti primari; detto bene si presenta in mediocre stato conservativo)

LOTTO N.9

- 9) Piena proprietà di un appartamento al piano secondo** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **56** (previa presentazione pratica Docfa), p.2;

(L'immobile, con ingresso dalla porta di fronte a destra di chi sale le scale, non risulta del tutto completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta provvisto di impianti primari; detto bene si presenta in mediocre stato conservativo)

LOTTO N.10

- 10) Piena proprietà di un appartamento al piano secondo** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **57** (previa presentazione pratica Docfa), p.2;

(L'immobile, con ingresso dalla porta a di fronte a sinistra di chi sale le scale, risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta provvisto di impianti primari; detto bene si presenta in discreto stato conservativo)

LOTTO N.11

- 11) Piena proprietà di un appartamento al piano secondo** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **58** (previa presentazione pratica Docfa), p.2;

(L'immobile, con ingresso dall'ultima porta a sinistra di chi sale le scale, risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta provvisto di impianti primari; detto bene si presenta in discreto stato conservativo)

LOTTO N.12

- 12) Piena proprietà di un sottotetto al piano terzo** di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al



fl. 1, p.lla 55, sub 32, p.3;

(L'immobile, con ingresso dalla porta a destra di chi sale le scale, risulta allo stato rustico e privo di impianti)

LOTTO N.13


13) Piena proprietà di un sottotetto al piano terzo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 33, p.3;

(L'immobile, con ingresso dalla porta a sinistra di chi sale le scale, risulta allo stato rustico e privo di impianti)

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 20-09-2017 rep. 5781 e trascritto in data 02-10-2017 presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV ai numeri 31160/24103, **il complesso immobiliare in oggetto è distinto come segue:**

In Liveri (NA) alla Via Cupa

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di 

- 1) Fl. 1, p.lla 55, sub 1, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.T.;
- 2) Fl. 1, p.lla 55, sub 2, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.T.;
- 3) Fl. 1, p.lla 55, sub 3, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 4, p.T.;
- 4) Fl. 1, p.lla 55, sub 4, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.T.;
- 5) Fl. 1, p.lla 55, sub 5, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.T.;
- 6) Fl. 1, p.lla 55, sub 6, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.1;
- 7) Fl. 1, p.lla 55, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.1;
- 8) Fl. 1, p.lla 55, sub 8, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 4, p.1;
- 9) Fl. 1, p.lla 55, sub 9, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.1;
- 10) Fl. 1, p.lla 55, sub 10, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.1;
- 11) Fl. 1, p.lla 55, sub 11, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.2;
- 12) Fl. 1, p.lla 55, sub 12, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.2;
- 13) Fl. 1, p.lla 55, sub 13, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 4, p.2;
- 14) Fl. 1, p.lla 55, sub 14, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.2;
- 15) Fl. 1, p.lla 55, sub 15, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), vani 5, p.2;
- 16) Fl. 1, p.lla 55, sub 32, cat. C (fabbricato in corso di costruzione), p.3;



17) Fl. 1, p.lla 55, sub 33, cat. C (*fabbricato in corso di costruzione*), p.3;

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del 20-09-2017) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del 02-10-2017).

Alla data del pignoramento (del 20-09-2017) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del 02-10-2017) il complesso immobiliare in esame risultava riportato agli atti del catasto come segue:

In Catasto Fabbricati del Comune di Liveri (NA) alla Via Cupa n.

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- 1) Fl. 1, p.lla 55, sub 1, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. € 309,87;
- 2) Fl. 1, p.lla 55, sub 2, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. € 309,87;
- 3) Fl. 1, p.lla 55, sub 3, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 4, p.T., r.c. € 247,90;
- 4) Fl. 1, p.lla 55, sub 4, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. € 309,87;
- 5) Fl. 1, p.lla 55, sub 5, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. € 309,87;
- 6) Fl. 1, p.lla 55, sub 6, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. € 309,87;
- 7) Fl. 1, p.lla 55, sub 7, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. € 309,87;
- 8) Fl. 1, p.lla 55, sub 8, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 4, p.1, r.c. € 247,90;
- 9) Fl. 1, p.lla 55, sub 9, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. € 309,87;
- 10) Fl. 1, p.lla 55, sub 10, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. € 309,87;
- 11) Fl. 1, p.lla 55, sub 11, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.2, r.c. € 309,87;
- 12) Fl. 1, p.lla 55, sub 12, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.2, r.c. € 309,87;
- 13) Fl. 1, p.lla 55, sub 13, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 4, p.2, r.c. € 247,90;
- 14) Fl. 1, p.lla 55, sub 14, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.2, r.c. € 309,87;
- 15) Fl. 1, p.lla 55, sub 15, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.2, r.c. € 309,87;
- 16) Fl. 1, p.lla 55, sub 32, cat. F/3 (*unità in corso di costruzione*), p.3;
- 17) Fl. 1, p.lla 55, sub 33, cat. F/3 (*unità in corso di costruzione*), p.3;

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (del 02-10-2017) da quelli riportati agli atti del catasto alla data della trascrizione medesima.

2.7 - Dati di identificazione catastali.

La consistenza immobiliare pignorata alla data del 06-07-2018 (di cui alle allegate visure storiche) è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Liveri (Na) come segue:

- Fl. 1, p.lla 55, sub 1, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. € 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 2, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. € 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;



- Fl. 1, p.lla 55, sub 3, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 4, p.T., r.c. €. 247,90, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 4, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. €. 309,87, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 5, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. €. 309,87, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 6, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. €. 309,87, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 7, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. €. 309,87, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 8, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 4, p.1, r.c. €. 247,90, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 9, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. €. 309,87, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 10, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. €. 309,87, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 11, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.2, r.c. €. 309,87, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 12, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.2, r.c. €. 309,87, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 13, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 4, p.2, r.c. €. 247,90, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 14, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.2, r.c. €. 309,87, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 15, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.2, r.c. €. 309,87, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 32, cat. F/3 (*unità in corso di costruzione*), p.3, giusta variazione del **22-12-2009** prot. NA1116330 in atti dal 22-12-2009 per verifica stato attuale u.i. n.100681.1/2009;
- Fl. 1, p.lla 55, sub 33, cat. F/3 (*unità in corso di costruzione*), p.3, giusta variazione del **22-12-2009** prot. NA1116330 in atti dal 22-12-2009 per verifica stato attuale u.i. n.100682.1/2009;

in ditta [REDACTED] per la piena proprietà.



2.8 - Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

In ordine ai subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali degli immobili in oggetto (inserite in Catasto in data **29-06-1982**) e lo stato dei luoghi ivi rilevato, in quanto il fabbricato urbano di cui fanno parte i cespiti staggiti è stato oggetto di lavori di redistribuzione interna degli appartamenti posti ai piani rialzato, primo e secondo, con riduzione delle unità immobiliari da 15 ad 11 (giusta pratica DIA prot. 1613 del 31-03-2006 e successiva integrazione prot. 2649 del 23-05-2006); solo gli immobili distinti con i subalterni **6-7-8** e **15** non hanno subito sostanziali variazioni rispetto alle planimetrie catastali in atti al censuario; pertanto occorrerà inserire in atti del Catasto Fabbricati le altre 7 (sette) unità immobiliari così come si presentano all'attualità (con pratiche Docfa).

In ordine ai subalterni 32-33

Non risultano inserite in mappa al censuario le planimetrie catastali degli immobili in esame, poste al piano terzo-sottotetto, oggetto, tra l'altro, di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. 326/03 (pratica n.3, prot. 5202 del 09-12-2004 e pratica n.4, prot. 5204 del 09-12-2004); non si provvederà ad inserire in atti del Catasto Fabbricati le planimetrie mancanti in quanto detti beni si presentano tutt'ora allo stato rustico.

2.9 - Cronistoria catastale.

Dalle visure eseguite in data **06-07-2018** presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, Comune censuario di Liveri, risulta quanto segue:

Mappale 55/1

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

- Fl. **1**, p.lla **55**, sub **1**, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. €. 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. **1**, p.lla **55**, sub **1**, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/2

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

- Fl. **1**, p.lla **55**, sub **2**, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. €. 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. **1**, p.lla **55**, sub **2**, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.T., r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;



Mappale 55/3

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 3, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 4, p.T., r.c. €. 247,90, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 3, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 4, p.T., L. 664, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/4

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 4, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.T., r.c. €. 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 4, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.T., r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/5

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 5, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.T., r.c. €. 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 5, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.T., r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/6

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 6, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.1, r.c. €. 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 6, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.1, r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/7

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 7, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.1, r.c. €. 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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



- Fl. 1, p.lla 55, sub 7, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/8

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 8, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 4, p.1, r.c. €. 247,90, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 8, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 4, p.1, r.c. L. 664, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/9

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 9, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. €. 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 9, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/10

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 10, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. €. 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 10, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.1, r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/11

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 11, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.2, r.c. €. 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 11, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.2, r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/12

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 12, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl.3, vani 5, p.2, r.c. €. 309,87, giusta



variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 12, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.2, r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/13

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 13, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 4, p.2, r.c. €. 247,90, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 13, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 4, p.2, r.c. L. 664, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/14

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 14, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.2, r.c. €. 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 14, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.2, r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/15

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 15, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.2, r.c. €. 309,87, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 15, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl.3, vani 5, p.2, r.c. L. 830, giusta impianto meccanografico del 30-06-1987;

Mappale 55/32

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 32, cat. F/3 (unità in corso di costruzione), p.3, giusta variazione del 22-12-2009 prot. NA1116330 in atti dal 22-12-2009 per verifica stato attuale u.i. n.100681.1/2009;

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

- Fl. 1, p.lla 55, sub 32, cat. F/3 (unità in corso di costruzione), p.3, giusta unità afferenti edificate in sopraelevazione del 02-05-2006 prot. NA0245351 in atti dal 02-05-2006 n.



3308.1/2006;

Mappale 55/33

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

- Fl. **1**, p.lla **55**, sub **33**, cat. F/3 (*unità in corso di costruzione*), p.3, giusta variazione del 22-12-2009 prot. NA1116330 in atti dal 22-12-2009 per verifica stato attuale u.i. n.100682.1/2009;

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

- Fl. **1**, p.lla **55**, sub **33**, cat. F/3 (*unità in corso di costruzione*), p.3, giusta unità afferenti edificate in sopraelevazione del 02-05-2006 prot. NA0245351 in atti dal 02-05-2006 n. 3308.1/2006;

Tutti i cespiti staggiti risultano attualmente

per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Inoltre, il fabbricato urbano di cui fanno parte i cespiti staggiti insiste sulla p.lla **55** di **are 13.45**, qualità **ente urbano**, giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 26-11-2004 prot. NA0780451 in atti dal 26-11-2004 n. 175723.1/2004.

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

Gli immobili staggiti siti in Liveri (NA) alla Via Cupa (mappali 55/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-32-33), facenti parte di un fabbricato urbano per civili abitazioni articolantesi su cinque livelli, composto di piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo e piano terzo-sottotetto, sono di proprietà di

per la quota di diritto dell'intero, in regime di separazione dei beni, in forza di **atto di assegnazione a socio di beni immobili del 29-12-2016 rep. 92.489 fasc. 27.129 per Notar Cristiano Masi**, trascritto a Caserta-SMCV il 26-01-2017 ai numeri 2795/2279, da potere della

[A tal proposito si precisa che

per Notar Giuseppe

Lallo i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali].

Ad essa detti immobili sono pervenuti con **atto di conferimento di immobili in Società de**

trascritto a Caserta-SMCV il 19-12-2006 ai numeri 75930/37685, con il quale i Sig.ri



[redacted] conferirono per la quota indivisa di 1/2 ciascuno tutte le porzioni immobiliari in oggetto nella [redacted]

Nel quadro "D" della nota di trascrizione di tale atto di conferimento è precisato quanto segue: *"sull'area di sedime e quella di pertinenza del fabbricato, distinta al Catasto Terreni del Comune di Liveri al foglio 1, con il mappale 55, Ente Urbano, della superficie di are 13.45, senza redditi, le parti hanno dato atto che con atto a rogito del Notaio D'Alessandro Dr. Renato del 20-07-1982, trascritto a Caserta-SMCV il 27-07-1982 al numero 16.314 è stata ceduta all'ENEL la piena ed esclusiva proprietà di un locale sotterraneo in muratura, a se stante, insistente sul mappale 55 ed avente accesso dalla Via Cupa attraverso un viale privato, sul quale è stato costituito a favore dell'ENEL il diritto permanente di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo di trasporto ed in ogni ora del giorno e della notte, per consentire l'accesso al personale addetto all'esercizio ed alla manutenzione delle apparecchiature situate nel suddetto locale. I soci conferenti hanno rinunciato a qualunque ipoteca legale che possa comunque sorgere da questo atto. Effetti attivi e passivi decorrenti dal 28-11-2006".*

Per ulteriori approfondimenti in merito si veda l'allegato atto del 28-11-2006 a rogito del Notaio Cristiano Masi ed il precedente atto del 20-07-1982 a rogito del Notaio Renato D'Alessandro.

Inoltre, ai predetti soci [redacted] il fabbricato urbano, di cui fanno parte, tra l'altro, i cespiti in oggetto, è pervenuto, a sua volta, per edificazione effettuata su un lotto di terreno esteso per are 50.22 censito in Catasto Terreni al foglio 1, p.lla 55, dagli stessi acquistato, per la nuda proprietà e per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, quale bene personale, con **atto di compravendita del 23-10-1980 rep. 244 racc. 151 per Notar Emilio Ruocco**, trascritto a Caserta-SMCV il 15-11-1980 ai numeri 22938/20541. [redacted]

[redacted] con precisazione che, col medesimo atto, l'intero diritto di usufrutto veniva acquistato da [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

Poiché [redacted] anche l'usufrutto ad essi spettante si è consolidato alla nuda proprietà e i richiamati [redacted] sono divenuti pieni proprietari del terreno de quo.

I suddetti [redacted] [redacted] acquistarono dai [redacted]



censito in Catasto Terreni al foglio 1, p.lla 55, sul quale insiste il fabbricato urbano di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto;

Si precisa che [redacted] pertanto l'usufrutto ad essi spettante si è consolidato alla nuda proprietà e i richiamati [redacted] sono divenuti pieni proprietari del terreno de quo.

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

2.12 - Normativa urbanistica.

Gli immobili in oggetto siti in Liveri (NA) alla Via Cupa, facenti parte di un fabbricato urbano per civili abitazioni, ricadono in zona "B1" - **Omogenea centrale intensiva** - del vigente P.R.G. (si veda a tal proposito il CDU del 05-12-2016 allegato al titolo di provenienza del 29-12-2016).

In tali zone sono consentite le ristrutturazioni edilizie a parità di volumetria preesistente; le aree libere potranno accogliere nuovi edifici purchè la superficie di intervento sia superiore a mq 350; l'indice di fabbricabilità è pari a 1,8 mq/mc; il rapporto di copertura è pari a 0,25; l'altezza max consentita è pari a 10,50 mt; la volumetria max realizzabile è pari a 3.000 mc; la distanza minima dai confini è pari a mt 5,00 e la distanza minima tra fabbricati è pari a mt 10,00; in tutte le zone sono vietate costruzioni a muro cieco sul confine; sono ammesse edificazioni in aderenza a fabbricati preesistenti.

2.13 - Regolarità edilizia.

Gli immobili staggiti siti in Liveri (Na), alla Via Cupa, fanno parte di un fabbricato urbano articolantesi su cinque livelli edificato in forza di C.E. n.5905/78 del 12-10-1978 e Variante n.1356/80 del 19-09-1980 (NA) - Pratica Edilizia 7006/1978 - per *"la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni"*.

Con successiva DIA prot. 1613 del 31-03-2006 e relativa integrazione prot. 2649 del 23-05-2006 sono stati autorizzati i lavori di redistribuzione interna degli appartamenti posti ai piani rialzato, primo e secondo, con conseguente riduzione delle unità immobiliari da 15 ad 11.

Per detta pratica Dia non risulta presentato il certificato di ultimazione dei lavori, pur essendo gli stessi già ultimati.

Non risulta presentato neanche il nuovo accatastamento degli appartamenti che hanno avuto origine a seguito della redistribuzione interna del fabbricato urbano con conseguente riduzione, come già detto, del numero delle unità immobiliari.

Lo stato dei luoghi ivi riscontrato non coincide con gli elaborati grafici allegati alla predetta pratica DIA, in quanto alcuni immobili non sono stati oggetto di lavori di redistribuzione interna



così come indicato nella pratica in questione ed altri ancora, invece, sono stati diversamente organizzati internamente [sostanzialmente al piano rialzato restano tre unità immobiliari, grossomodo conformi agli elaborati grafici allegati alla DIA; al piano primo restano quattro unità immobiliari, ma una delle quattro risulta più grande e le altre tre di fatto non sono state oggetto di lavori di ristrutturazione risultando conformi alle planimetrie catastali (sub 6-7-8 p.1); al piano secondo restano quattro unità immobiliari, di cui due delle quattro risultano essere state oggetto di lavori di ristrutturazione, in parziale difformità dalla DIA ed una sola delle due residue non è stata oggetto d'intervento, tant'è che risulta conforme alla planimetria catastale (sub 15 p.2)].

Dunque occorrerà presentare un *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/01 e ss.mm.ii. per regolarizzare l'attuale stato di fatto parzialmente difforme dalla richiamata Dia.

Mentre per quanto concerne le altre due unità immobiliari poste al piano terzo-sottotetto, queste risultano oggetto di domanda di condono edilizio presentato ai sensi della legge 326/03, pratica n.3 prot. 5202 del 09-12-2004 e pratica n.4 prot. 5204 del 09-12-2004.

Per le due istanze di condono (per immobili ad uso abitativo) risultano interamente versati l'oblazione e gli oneri concessori, ma non risulta ancora rilasciata, di fatto, la concessione in Sanatoria (da una verifica presso l'UTC di competenza non si rileva che occorranò versare ulteriori importi per il rilascio delle due domande di condono citate).

Non risultano inserite in mappa al censuario le planimetrie catastali dei due immobili in oggetto, posti al piano terzo-sottotetto, in quanto risultano individuati in Catasto come *unità in corso di costruzione*, presentandosi attualmente ancora allo stato rustico.

Lo stato dei luoghi ivi riscontrato non coincide con gli elaborati grafici allegati alla predetta domanda di condono, in quanto detti beni non risultano ancora ultimati.

Dunque, occorre riportare in atti del Catasto Fabbricati l'attuale stato dei luoghi dei cespiti staggiti e regolarizzare, inoltre, l'attuale stato di fatto, in parte difforme dalla richiamata pratica DIA, con un *accertamento di conformità*, limitatamente agli appartamenti posti ai piani rialzato, primo e secondo, con esclusione degli immobili posti al piano terzo-sottotetto, in quanto detti beni si presentano tutt'ora allo stato rustico e necessitano ancora di opere di completamento in conformità delle due domande di condono in itinere.

2.14 - Certificazioni.

Gli immobili **non risultano dotati** di certificazione di abitabilità/agibilità.

Detti beni **non risultano dotati**, 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 risultano dotati**, 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).

2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.

Non risultano trascritte servitù sugli immobili staggiti, identificati con gli attuali dati catastali.

Mentre sulla p.lla **55**, sulla quale insiste il fabbricato urbano di cui fanno parte i cespiti staggiti, risulta costituita una servitù permanente di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo di trasporto ed in ogni ora del giorno e della notte, a favore dell'ENEL, avente accesso dalla Via Cupa attraverso un viale privato, per consentire l'accesso al personale addetto all'esercizio ed alla manutenzione delle apparecchiature situate nel locale sotterraneo in muratura, ivi insistente, trasferito all'ENEL con atto a rogito del Notaio D'Alessandro Dr. Renato del 20-07-1982, trascritto a Caserta-SMCV il 27-07-1982 al numero 16.314 (a tal proposito si veda l'atto del 20-07-1982 per Notar Renato D'Alessandro al quale risulta allegata la planimetria con indicazione del suddetto viale privato colorato in tinta blue-nero).

Detto locale sotterraneo è stato poi conferito da ENEL Spa ad ENEL Distribuzione Spa, giusta Atto dell'01-10-1999 rep. 8648 per Notar Matilde Atlante, trascritto il 13-10-2000 ai numeri 1009/819 e successivo atto di rettifica del 28-05-2000 rep. 8877 per Notar Matilde Atlante, trascritto il 04-07-2000 ai numeri 18791/14880; poi con l'atto del 24-06-2003 rep. 10234 per Notar Matilde Atlante, trascritto il 18-09-2003 ai numeri 30643/24042, si precisa che l'immobile oggetto del conferimento da ENEL Spa ad ENEL Distribuzione Spa risulta distinto con il foglio 1, p.lla 55, sub 101 (si veda a tal proposito la relazione notarile depositata in atti).

Inoltre, sulla base delle indagini esperite, **non si rileva** che attualmente i beni pignorati siano gravati da pesi quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Non si rileva, altresì, che il diritto sui beni del debitore pignorato 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 degli immobili distinti con gli attuali mappali **non si rileva che detti beni risultino in ditta di un livellario e/o di un concedente.**

2.16 - Parti comuni.

Dall'atto di assegnazione a socio di beni immobili del **29-12-2016** rep. 92.489 fasc. 27.129 per Notar Cristiano Masi si rileva che: “[...] *Nelle presenti assegnazioni sono comprese le comproprietà pro-quota dei fabbricati in oggetto tali per legge, destinazione e titolo ed in particolare, quanto al fabbricato censito al foglio 1 con il mappale 55, sull'area di sedime e quella di pertinenza dello*



stesso, distinta al Catasto Terreni del Comune di Liveri al foglio 1 con il mappale 55, ente urbano della superficie di are 13.45, senza redditi [...]”.

Dal richiamato atto si rileva altresì che “[...] Le assegnazioni vengono effettuate nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano e comprendono tutti i diritti, azioni e ragioni che alla società assegnante spettano su quanto con questo atto assegnato, con ogni aderenza, sovrastanza, pertinenza, infisso, semi-infisso, impianto di proprietà padronale, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente vi esistano ed in particolare con tutti i patti, obblighi e servitù contenuti e richiamati nei sopra citati atti a mio rogito in data 28 novembre 2006 n. 82404 di rep. ed in data 13 dicembre 2006 n. 82495 di rep., che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare e che si hanno qui come integralmente richiamati. Si dà atto in particolare tra le parti: - che con atto a rogito del Notaio D'Alessandro dr. Renato del 20 luglio 1982, trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 27 luglio 1982 all'art. 16314, è stata ceduta all'ENEL la piena ed esclusiva proprietà di un locale sotterraneo in muratura, a sé stante, insistente sul mappale 55 (attualmente individuato con il sub 101) ed avente accesso dalla Via Cupa attraverso un viale privato, sul quale è stato costituito a favore dell'ENEL il diritto permanente di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo di trasporto ed in ogni ora del giorno e della notte, per consentire l'accesso al personale addetto all'esercizio ed alla manutenzione delle apparecchiature situate nel suddetto locale [...]”

Per ulteriori approfondimenti si vedano gli allegati atti:

- del **29-12-2016** a rogito del Notaio Cristiano Masi;
- del **28-11-2006** a rogito del Notaio Cristiano Masi;
- del **23-10-1980** a rogito del Notaio Emilio Ruocco.

2.17 - Formalità pregiudizievoli.

Dalla relazione notarile in atti e da ulteriori ispezioni sugli immobili pignorati si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-S.M.C.V.:

- **ipoteca volontaria** [redacted] iscritta il **02-01-2007** ai numeri **75/16** [redacted] della durata di anni 15, acceso con atto a rogito del Notaio Cristiano Masi di Bologna in data 11-12-2006 rep. 82.468 fasc. 19.842 [redacted]
[redacted]
[redacted] **gravante** per la piena proprietà sugli immobili distinti in C.F. al foglio 1, p.lla 55, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15;
- **verbale di pignoramento trascritto il 02-10-2017 ai numeri 31160/24103**, notificato il



20-09-2017 con rep. 5781/2017, [REDACTED]

[REDACTED] **gravante** per la piena proprietà sugli immobili distinti in C.F. al foglio 1, p.lla 55, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15, nonché sub 32-33;

- **ipoteca giudiziale** [REDACTED] iscritta il **20-02-2018** ai numeri 5958/610, a

[REDACTED] **gravane**, tra l'altro, per la piena proprietà sugli immobili distinti in C.F. al foglio 1, p.lla 55, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15, nonché sub 32-33;

La formalità pregiudizievoli elencate saranno cancellate nel corso della procedura.

2.18 - Vincoli ed oneri condominiali.

Non si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla redazione della perizia (2016-2017) in quanto non risulta costituito il condominio.

2.19 - Esposizione debitoria.

Euro 827.828,92, oltre interessi a far data dall'11-10-2016 e fino al soddisfo, nonché oltre spese e diritti successivi di cui all'atto di precetto notificato in data 26-06-2017.

2.20 - Ragioni del credito.

Contratto di mutuo fondiario dell'11-12-2006 rep. 82.468 fasc. 19.482 per Notar Cristiano Masi di Bologna, con il qual [REDACTED]

[REDACTED] in finanziamento [REDACTED] a garanzia del capitale erogato è stata iscritta ipoteca volontaria in data 02-01-2007 ai numeri 75/10 [REDACTED]

[REDACTED] **gravante** per la piena proprietà sugli immobili distinti in NCEU del Comune di Liveri al foglio 1, p.lla 55, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15.

2.21 - Altri creditori iscritti ed intervenuti.

[REDACTED]



3 - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

3.1 - Criterio di stima

Osservazioni preliminari la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento

Dai sopralluoghi effettuati è stato possibile eseguire un riscontro planimetrico e un accurato rilievo fotografico della **consistenza immobiliare oggetto di pignoramento**, ubicata in Liveri (NA) alla Via Cupa ed **individuata in TREDICI DISTINTI LOTTI come segue:**

LOTTO N.1 - Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **53** (ex sub 3-4-5), p.T;

LOTTO N.2 - Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **54** (ex sub 2-3), p.T;

LOTTO N.3 - Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **55** (ex sub 1-2), p.T;

LOTTO N.4 - Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **49** (ex sub 9-10), p.1;

LOTTO N.5 - Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **8**, p.1;

LOTTO N.6 - Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **7**, p.1;

LOTTO N.7 - Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in



N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 6, p.1;

LOTTO N.8 - Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 15, p.2;

LOTTO N.9 - Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 56 (ex sub 13-14), p.2;

LOTTO N.10 - Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 57 (ex sub 12-13), p.2;

LOTTO N.11 - Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 58 (ex sub 11-12), p.2;

LOTTO N.12 - Piena proprietà di un sottotetto al piano terzo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 32, p.3;

LOTTO N.13 - Piena proprietà di un sottotetto al piano terzo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 33, p.3;

Valore dei beni immobili 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 (**Vm**), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il **Vm** 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** (**Vu**) dell'immobile:

$$\mathbf{Vu} = \mathbf{Vm} \times \mathbf{A} \mathbf{B} \mathbf{C}$$

Vm = 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 (Sc)**, 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**.

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

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:

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

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 dei lotti all'attualità.

VALUTAZIONE

LOTTO N.1 - Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1, p.lla **55**, sub **53** (ex sub 3-4-5), p.T;**

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:

superficie dell'appartamento

$$S_p = 260,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone / dai balconi

$$S_{n1} = 52,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balcone / balconi

$$K_{n1} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

segue:

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

$$S_c = 260,00 + (52,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 260,00 + 13,00$$

$$S_c = 273,00 \text{ mq Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona centrale - residenziale

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - 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 = 1,00 (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 di ordinaria manutenzione)**

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,99) = 0,99

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 = 0,80 (alloggio posto al piano rialzato)**

Varianti dimensionali **C4 = 0,80 (taglio dimensionale dell'alloggio superiore a 180)**

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

C (1,00 x 1,00 x 0,80 x 0,80 x 0,99) = 0,64

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$

$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,64 = 0,63$

$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,63 = \underline{756,00 \text{ €/mq}}$ a. x d.

5. Valore complessivo del bene

$V_a = V_u \times S_c$

$V_a = 756,00 \text{ €/mq} \times 273,00 \text{ mq} = \text{€. } 206.388,00$

6. Detrazioni per accertamento di conformità per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna e per la chiusura del vano scala di accesso ad altro immobile.

Spese edili a corpo	Euro	5.000,00
Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00
Diritti e altro	<u>Euro</u>	<u>1.000,00</u>



Sommano

Euro 10.000,00

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue:

Euro 4.127,76

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

Il 2% segue:

Euro 4.127,76

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

€. 206.388,00 – [€. 10.000,00 + €. 4.127,76 + €. 4.127,76] =

€. 206.388,00 – [€. 18.255,52] = €. 188.132,48

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 188.132,48

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 e 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 N.1

PREZZO BASE = €. 188.132,48

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	273,00 mq
Valore commerciale per mq:	756,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 206.388,00
Correzioni di stima (1):	- €. 10.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 4.127,76 / per lo stato di occupazione del bene



Correzioni di stima (3):	- €. <u>4.127,76</u> / per la mancata operatività della garanzia
Sommano detrazioni (1+2+3):	- €. 18.255,52
Prezzo a base d'asta:	<u>€. 188.132,48</u>

VALUTAZIONE

LOTTO N.2 - Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liverni (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 54 (ex sub 2-3), p.T;

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:

superficie dell'appartamento

$$S_p = 140,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone / dai balconi

$$S_{n1} = 28,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balcone / balconi

$$K_{n1} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

segue:

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

$$S_c = 140,00 + (28,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 140,00 + 7,00$$

$$S_c = 147,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona centrale - residenziale

Fonti di informazione:



- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - 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 = 1,00 (oltre il Km)**

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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 di ordinaria manutenzione)**

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

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 = 0,80 (alloggio posto al piano rialzato)**

Varianti dimensionali **C4 = 0,90 (taglio dimensionale dell'alloggio da 121 a 150)**

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

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,99) = \mathbf{0,71}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$V_m = \mathbf{1.200,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,99 \times 0,71 = 0,70}$$



$$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,70 = \underline{840,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 840,00 \text{ €/mq} \times 147,00 \text{ mq} = \text{€. 123.480,00}$$

6. Detrazioni per accertamento di conformità per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna.

Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00
Diritti e altro	Euro	<u>1.000,00</u>
Sommano	Euro	5.000,00

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue: **Euro 2.469,60**

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

Il 2% segue: **Euro 2.469,60**

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

$$\text{€. 123.480,00} - [\text{€. 5.000,00} + \text{€. 2.469,60} + \text{€. 2.469,60}] =$$

$$\text{€. 123.480,00} - [\text{€. 9.939,20}] = \text{€. 113.540,80}$$

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. 113.540,80}$$

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 e 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 N.2



PREZZO BASE = €. 113.540,80

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	147,00 mq
Valore commerciale per mq:	840,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 123,480,00
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 2.469,60 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. 2.469,60 / per la mancata operatività della garanzia
Somma detrazioni (1+2+3):	- €. 9.939,20
Prezzo a base d'asta:	€. 113.540,80

VALUTAZIONE

LOTTO N.3 - Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **55** (ex sub 1-2, p.T);

1. Calcolo della superficie complessiva

$$Sc = Sp + \text{Sommatória (Kn x Sn)}$$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

superficie dell'appartamento

$$Sp = 140,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone / dai balconi

$$Sn1 = 28,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$



Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balcone / balconi

Kn1 = 0,25 - Norme UNI

segue:

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

$$S_c = 140,00 + (28,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 140,00 + 7,00$$

$$S_c = 147,00 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento Vm = 1.200,00 €/mq - zona centrale - residenziale

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - 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 = 1,00 (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 di ordinaria manutenzione)**

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

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

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



Aspetti funzionali	C2 = 1,00 (altre rifiniture caratteristiche normali)
Varianti posizionali	C3 = 0,80 (alloggio posto al piano rialzato)
Varianti dimensionali	C4 = 0,90 (taglio dimensionale dell'alloggio da 121 a 150)
Varianti di conservazione	C5 = 0,99 (opere generali di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,99) = \mathbf{0,71}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$Vm = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,71 = 0,70$$

$$Vu = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,70 = \mathbf{840,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 840,00 \text{ €/mq} \times 147,00 \text{ mq} = \mathbf{€. 123.480,00}$$

6. Detrazioni per accertamento di conformità per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna.

Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00
Diritti e altro	<u>Euro</u>	<u>1.000,00</u>
Sommano	Euro	5.000,00

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue: **Euro 2.469,60**

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

Il 2% segue: **Euro 2.469,60**

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

$$\mathbf{€. 123.480,00 - [€. 5.000,00 + €. 2.469,60 + €. 2.469,60] =}$$



€. 123.480,00 – [€. 9.939,20] = €. 113.540,80

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 113.540,80

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 e 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 N.3

PREZZO BASE = €. 113.540,80

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	147,00 mq
Valore commerciale per mq:	840,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 123.480,00
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 2.469,60 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. <u>2.469,60</u> / per la mancata operatività della garanzia
Somma detrazioni (1+2+3):	- €. 9.939,20
Prezzo a base d'asta:	<u>€. 113.540,80</u>

VALUTAZIONE

LOTTO N.4 - Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 49 (ex sub 9-10), p.1;

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:

superficie dell'appartamento

$$S_p = 200,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone / dai balconi

$$S_{n1} = 52,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

dal terrazzo

$$S_{n2} = 30,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balcone / balconi

$$K_{n1} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

terrazzo / terrazzi

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

segue:

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

$$S_c = 200,00 + (52,00 \times 0,25) + (30,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 200,00 + 13,00 + 7,50$$

$$S_c = 220,50 \text{ mq Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona centrale - residenziale

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

$$A = A_1 \times A_2 \times A_3$$

Caratteristiche posizionali

$$A_1 = 1,00 \text{ (oltre il Km)}$$

Caratteristiche funzionali

$$A_2 = 1,00 \text{ (presenza di servizi primari)}$$

Caratteristiche estetiche

$$A_3 = 1,00 \text{ (assenza di elemento naturale predominante)}$$



$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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 di ordinaria manutenzione)**

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

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 = 0,80 (taglio dimensionale dell'alloggio oltre i 180 mq)**

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

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,80 \times 0,99) = \mathbf{0,67}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$V_m = \mathbf{1.200,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,99 \times 0,67 = 0,66}$$

$$V_u = \mathbf{1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,66 = \underline{792,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = \mathbf{792,00 \text{ €/mq} \times 220,50 \text{ mq} = \mathbf{€. 174.636,00}}$$

6. Detrazioni per accertamento di conformità per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna.

Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00



Diritti e altro Euro 1.000,00
Sommano **Euro 5.000,00**

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue: **Euro 3.492,72**

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

Il 2% segue: **Euro 3.492,72**

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

€. 174.636,00 – [€. 5.000,00 + €. 3.492,72 + €. 3.492,72] =

€. 174.636,00 – [€. 11.985,44] = €. 162.650,56

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 162.650,56

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 e 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 N.4

PREZZO BASE = €. 162.650,56

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	220,50 mq
Valore commerciale per mq:	792,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 174.636,00
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per accertamento di conformità



Correzioni di stima (2):	- €. 3.492,72 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. 3.492,72 / per la mancata operatività della garanzia
Somma detrazioni (1+2+3):	- €. 11.985,44
Prezzo a base d'asta:	€. 162.650,56

VALUTAZIONE

LOTTO N.5 - Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **8**, p.1;

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:

superficie dell'appartamento

$$S_p = 90,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone / dai balconi

$$S_{n1} = 4,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balcone / balconi

$$K_{n1} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

segue:

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

$$S_c = 90,00 + (4,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 91,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona centrale - residenziale

Fonti di informazione:



- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - 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 = 1,00 (oltre il Km)**

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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 di ordinaria manutenzione)**

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

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 = 1,00 (taglio dimensionale dell'alloggio da 81 a 100)**

Varianti di conservazione **C5 = 0,87 (opere complessive di manutenzione ordinaria)**

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,87) = \mathbf{0,74}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$V_m = \mathbf{1.200,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,99 \times 0,74 = 0,73}$$



$$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,73 = \underline{876,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 876,00 \text{ €/mq} \times 91,00 \text{ mq} = \text{€. 79.716,00}$$

6. Detrazioni per accertamento di conformità per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna.

Spese tecniche, a corpo	Euro	2.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00
Diritti e altro	Euro	<u>1.000,00</u>
Sommano	Euro	4.000,00

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue: **Euro 1.576,80**

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

Il 2% segue: **Euro 1.576,80**

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

$$\text{€. 79.716,00} - [\text{€. 4.000,00} + \text{€. 1.576,80} + \text{€. 1.576,80}] =$$

$$\text{€. 79.716,00} - [\text{€. 7.153,60}] = \text{€. 72.562,40}$$

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. 72.562,40}$$

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 e 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 N.5



PREZZO BASE = €. 72.562,40

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	91,00 mq
Valore commerciale per mq:	876,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 79.716,00
Correzioni di stima (1):	- €. 4.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 1.576,80 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. 1.576,80 / per la mancata operatività della garanzia
Somma detrazioni (1+2+3):	- €. 7.153,60
Prezzo a base d'asta:	€. 72.562,40

VALUTAZIONE

LOTTO N.6 - Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.la **55**, sub **7**, p.1;

1. Calcolo della superficie complessiva

$$Sc = Sp + \text{Sommatoreia (Kn x Sn)}$$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

superficie dell'appartamento

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

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone / dai balconi

$$Sn1 = 24,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$



Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balcone / balconi

Kn1 = 0,25 - Norme UNI

segue:

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

$$S_c = 115,00 + (24,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 115,00 + 6,00$$

$$S_c = 121,00 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento Vm = 1.200,00 €/mq - zona centrale - residenziale

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - 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 = 1,00 (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 di ordinaria manutenzione)**

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

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

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



<i>Aspetti funzionali</i>	C2 = 1,00 (<i>altre rifiniture caratteristiche normali</i>)
<i>Varianti posizionali</i>	C3 = 0,85 (<i>alloggio posto al piano primo</i>)
<i>Varianti dimensionali</i>	C4 = 0,95 (<i>taglio dimensionale dell'alloggio da 101 a 120</i>)
<i>Varianti di conservazione</i>	C5 = 0,87 (<i>opere complessive di manutenzione ordinaria</i>)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,87) = \mathbf{0,70}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,70 = 0,69$$

$$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,69 = \mathbf{828,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 828,00 \text{ €/mq} \times 121,00 \text{ mq} = \mathbf{€. 100.188,00}$$

6. Detrazioni per accertamento di conformità per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna.

Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00
Diritti e altro	<u>Euro</u>	<u>1.000,00</u>
Sommano	Euro	5.000,00

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue: **Euro 2.003,76**

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

Il 2% segue: **Euro 2.003,76**

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

$$\mathbf{€. 100.188,00 - [€. 5.000,00 + €. 2.003,76 + €. 2.003,76] =}$$



€. 100.188,00 – [€. 9.007,52] = €. 91.180,48

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 91.180,48

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 e 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 N.6

PREZZO BASE = €. 91.180,48

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	121,00 mq
Valore commerciale per mq:	828,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 100.188,00
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 2.003,76 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. <u>2.003,76</u> / per la mancata operatività della garanzia
Somma detrazioni (1+2+3):	- €. 9.007,52
Prezzo a base d'asta:	€. <u>91.180,48</u>

VALUTAZIONE

LOTTO N.7 - Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 6, p.1;

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:

superficie dell'appartamento

$$S_p = 105,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone / dai balconi

$$S_{n1} = 28,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balcone / balconi

$$K_{n1} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

segue:

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

$$S_c = 105,00 + (28,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 105,00 + 7,00$$

$$S_c = 112,00 \text{ mq Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona centrale - residenziale

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - 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 = 1,00 (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 di ordinaria manutenzione)**

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,99) = 0,99

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 a 120)**

Varianti di conservazione **C5 = 0,87 (opere complessive di manutenzione ordinaria)**

C (1,00 x 1,00 x 0,85 x 0,95 x 0,87) = 0,70

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$

$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,70 = 0,69$

$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,69 = \underline{828,00 \text{ €/mq}}$ a. x d.

5. Valore complessivo del bene

$V_a = V_u \times S_c$

$V_a = 828,00 \text{ €/mq} \times 112,00 \text{ mq} = \text{€. } 92.736,00$

6. Detrazioni per accertamento di conformità per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna.

Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00
Diritti e altro	Euro	<u>1.000,00</u>
Sommano	Euro	5.000,00



7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue:

Euro 1.854,72

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

Il 2% segue:

Euro 1.854,72

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

€. 92.736,00 - [€. 5.000,00 + €. 1.854,72 + €. 1.854,72] =

€. 92.736,00 - [€. 8.709,44] = €. 84.026,56

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 84.026,56

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 e 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 N.7

PREZZO BASE = €. 84.026,56

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	112,00 mq
Valore commerciale per mq:	828,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 92.736,00
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 1.854,72 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. 1.854,72 / per la mancata operatività della garanzia
Somma detrazioni (1+2+3):	- €. 8.709,44



Prezzo a base d'asta:	€. 84.026,56
-----------------------	--------------

VALUTAZIONE

LOTTO N.8 - Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **15**, p.2;

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:

superficie dell'appartamento

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

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone / dai balconi

$$S_{n1} = 28,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balcone / balconi

$$K_{n1} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

segue:

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

$$S_c = 115,00 + (28,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 115,00 + 7,00$$

$$S_c = 122,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona centrale - residenziale

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);



- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - 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 = 1,00 (oltre il Km)**

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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 di ordinaria manutenzione)**

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

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 = 0,90 (alloggio posto al piano secondo)**

Varianti dimensionali **C4 = 0,95 (taglio dimensionale dell'alloggio da 101 a 120)**

Varianti di conservazione **C5 = 0,87 (opere complessive di manutenzione ordinaria)**

$$C = (1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,87) = \mathbf{0,74}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$V_m = \mathbf{1.200,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,99 \times 0,74 = 0,73}$$

$$V_u = \mathbf{1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,73 = \underline{876,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$



5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 876,00 \text{ €/mq} \times 122,00 \text{ mq} = \text{€. } 106.872,00$$

6. Detrazioni per accertamento di conformità per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna.

Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00
Diritti e altro	<u>Euro</u>	<u>1.000,00</u>
Somma	Euro	5.000,00

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue: **Euro 2.137,44**

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

Il 2% segue: **Euro 2.137,44**

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

$$\text{€. } 106.872,00 - [\text{€. } 5.000,00 + \text{€. } 2.137,44 + \text{€. } 2.137,44] =$$

$$\text{€. } 106.872,00 - [\text{€. } 9.274,88] = \text{€. } 97.597,12$$

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 97.597,12$$

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 e 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 N.8

$$\text{PREZZO BASE} = \text{€. } 97.597,12$$



3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	122,00 mq
Valore commerciale per mq:	876,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 106.872,00
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 2.137,44 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. 2.137,44 / per la mancata operatività della garanzia
Somma detrazioni (1+2+3):	- €. 9.274,88
Prezzo a base d'asta:	€. 97.597,12

VALUTAZIONE

LOTTO N.9 - Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liverni (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **56** (ex sub 13-14), p.2;

1. Calcolo della superficie complessiva

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

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

superficie dell'appartamento

$$S_p = 155,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone / dai balconi

$$S_{n1} = 24,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balcone / balconi

$$K_{n1} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$



segue:

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

$$S_c = 155,00 + (24,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 155,00 + 6,00$$

$$S_c = 161,00 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona centrale - residenziale

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): $A = A1 \times A2 \times A3$

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): $B1 \times B2 \times B3 \times B4$

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 di ordinaria manutenzione)

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

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

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

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

Varianti posizionali $C3 = 0,90$ (alloggio posto al piano secondo)

Varianti dimensionali $C4 = 0,90$ (taglio dimensionale dell'alloggio da 121 a 150)



Varianti di conservazione C5 = 0,77 (opere di ristrutturazione)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,77) = 0,62$$

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$Vm = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,62 = 0,61$$

$$Vu = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,61 = \underline{732,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 732,00 \text{ €/mq} \times 161,00 \text{ mq} = \text{€. 117.852,00}$$

6. Detrazioni per accertamento di conformità per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna.

Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00
Diritti e altro	Euro	<u>1.000,00</u>
Sommano	Euro	5.000,00

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

Il 4% segue: **Euro 4.714,08**

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

$$\text{€. 117.852,00} - [\text{€. 5.000,00} + \text{€. 4.714,08}] =$$

$$\text{€. 117.852,00} - [\text{€. 9.714,08}] = \text{€. 108.137,92}$$

9. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. 108.137,92}$$

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 e delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia.

10. Prezzo base

LOTTO N.9

PREZZO BASE = €. 108.137,92

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	161,00 mq
Valore commerciale per mq:	732,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 117.852,00
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 4.714,08 / per la mancata operatività della garanzia
Sommano detrazioni (1+2):	- €. 9.714,08
Prezzo a base d'asta:	€. 108.137,92

VALUTAZIONE

LOTTO N.10 - Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **57** (ex sub 12-13), p.2;

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:

superficie dell'appartamento

$S_p = 130,00$ mq (Superficie Lorda)



Le superfici accessorie sono date:

dal balcone / dai balconi

Sn1 = 28,00 mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balcone / balconi

Kn1 = 0,25 - Norme UNI

segue:

$$Sc = Sp + (Sn1 \times Kn1)$$

$$Sc = 130,00 + (28,00 \times 0,25)$$

$$Sc = 130,00 + 7,00$$

$$Sc = 137,00 \text{ mq Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento Vm = 1.200,00 €/mq - zona centrale - residenziale

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - 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 = 1,00 (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 di ordinaria manutenzione)**

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



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

Aspetti funzionali C1 = 1,00 (normale)

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

Varianti posizionali C3 = 0,90 (alloggio posto al piano secondo)

Varianti dimensionali C4 = 0,90 (taglio dimensionale dell'alloggio da 121 a 150)

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

C (1,00 x 1,00 x 0,90 x 0,90 x 0,99) = **0,80**

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$

$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,80 = 0,79$

$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,79 = \underline{948,00 \text{ €/mq}}$ a. x d.

5. Valore complessivo del bene

$V_a = V_u \times S_c$

$V_a = 948,00 \text{ €/mq} \times 137,00 \text{ mq} = \text{€. } 129.876,00$

6. Detrazioni per accertamento di conformità per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna.

Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00
Diritti e altro	Euro	<u>1.000,00</u>
Sommano	Euro	5.000,00

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue: **Euro 2.578,56**

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

Il 2% segue: **Euro 2.578,56**

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



€. 129.876,00 – [€. 5.000,00 + €. 2.578,56 + €. 2.578,56] =

€. 129.876,00 – [€. 10.157,12] = €. 119.718,88

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 119.718,88

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 e 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 N.10

PREZZO BASE = €. 119.718,88

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	137,00 mq
Valore commerciale per mq:	948,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 129.876,00
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 2.578,56 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. 2.578,56 / per la mancata operatività della garanzia
Somma detrazioni (1+2+3):	- €. 10.157,12
Prezzo a base d'asta:	€. 119.718,88

VALUTAZIONE

LOTTO N.11 - Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. 1, p.lla 55, sub 58 (ex sub 11-12), p.2;



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:

superficie dell'appartamento

$$S_p = 140,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dal balcone / dai balconi

$$S_{n1} = 28,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balcone / balconi

$$K_{n1} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

segue:

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

$$S_c = 140,00 + (28,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 140,00 + 7,00$$

$$S_c = 147,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona centrale - residenziale

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

$$A = A_1 \times A_2 \times A_3$$

Caratteristiche posizionali

$$A_1 = 1,00 \text{ (oltre il Km)}$$

Caratteristiche funzionali

$$A_2 = 1,00 \text{ (presenza di servizi primari)}$$

Caratteristiche estetiche

$$A_3 = 1,00 \text{ (assenza di elemento naturale predominante)}$$



$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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 di ordinaria manutenzione)**

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

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 = 0,90 (alloggio posto al piano secondo)**

Varianti dimensionali **C4 = 0,90 (taglio dimensionale dell'alloggio da 121 a 150)**

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

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,99) = \mathbf{0,80}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,80 = 0,79$$

$$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,79 = \mathbf{948,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 948,00 \text{ €/mq} \times 147,00 \text{ mq} = \mathbf{€. 139.356,00}$$

6. Detrazioni per accertamento di conformità per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna.

Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00



Diritti e altro Euro 1.000,00
Sommano **Euro 5.000,00**

7. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2% segue: **Euro 2.787,12**

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

Il 2% segue: **Euro 2.787,12**

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

€. 139.356,00 – [€. 5.000,00 + €. 2.787,12 + €. 2.787,12] =

€. 139.356,00 – [€. 10.574,24] = €. 128.781,76

10. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 128.781,76

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 e 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 N.11

PREZZO BASE = €. 128.781,76

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	147,00 mq
Valore commerciale per mq:	948,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 139.356,00
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per accertamento di conformità



Correzioni di stima (2):	- €. 2.787,12 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. 2.787,12 / per la mancata operatività della garanzia
Somma detrazioni (1+2+3):	- €. 10.574,24
Prezzo a base d'asta:	<u>€. 128.781,76</u>

VALUTAZIONE

LOTTO N.12 - Piena proprietà di un sottotetto al piano terzo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **32**, p.3;

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:

superficie dell'appartamento

$$S_p = 190,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dal sottotetto-deposito

$$S_{n1} = 60,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

sottotetto-deposito

$$K_{n1} = 0,10 - \text{Norme UNI}$$

segue:

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

$$S_c = 190,00 + (60,00 \times 0,10)$$

$$S_c = 190,00 + 6,00$$

$$S_c = 196,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona centrale - residenziale



Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - 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 = 1,00 (oltre il Km)**

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

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

$$\mathbf{A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00}$$

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 di ordinaria manutenzione)**

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

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

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

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

Varianti posizionali **C3 = 0,95 (alloggio posto al piano terzo)**

Varianti dimensionali **C4 = 0,80 (taglio dimensionale dell'alloggio oltre i 180)**

$$\mathbf{C (1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,80) = 0,76}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$\mathbf{Vu = Vm \times A \times B \times C}$$

$$\mathbf{Vm = 1.200,00 \text{ €/mq}}$$

$$\mathbf{A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,76 = 0,75}$$



$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 075 = \underline{900,00 \text{ €/mq a. x d.}}$

5. Valore complessivo del bene

$V_a = V_u \times S_c$

$V_a = 900,00 \text{ €/mq} \times 196,00 \text{ mq} = \text{€. 176.400,00}$

6. Detrazioni per le opere di completamento

A corpo €/mq 600,00 x 196,00 mq =

Euro 117.600,00

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

Il 5% segue:

Euro 8.820,00

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

$\text{€. 176.400,00} - [\text{€. 117.600,00} + \text{€. 8.820,00}] =$

$\text{€. 176.400,00} - [\text{€. 126.420,00}] = \text{€. 49.980,00}$

9. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 49.980,00

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione del bene e per la mancata operatività della garanzia.

10. Prezzo base

LOTTO N.12

PREZZO BASE = €. 49.980,00

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	196,00 mq
Valore commerciale per mq:	900,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 176.400,00



Correzioni di stima (1):	- €. 117.600,00 / <i>per le opere di completamento del bene</i>
Correzioni di stima (2):	- €. 8.820,00 / <i>per la mancata operatività della garanzia</i>
Sommano detrazioni (1+2):	- €. 126.420,00
Prezzo a base d'asta:	<u>€. 49.980,00</u>

VALUTAZIONE

LOTTO N.13 - Piena proprietà di un sottotetto al piano terzo di un fabbricato urbano per civili abitazioni, articolantesi su cinque livelli, in Liveri (Na) alla Via Cupa, distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **33**, p.3;

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:

superficie dell'appartamento

$$S_p = 190,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dal sottotetto-deposito

$$S_{n1} = 60,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

sottotetto-deposito

$$K_{n1} = 0,10 - \text{Norme UNI}$$

segue:

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

$$S_c = 190,00 + (60,00 \times 0,10)$$

$$S_c = 190,00 + 6,00$$

$$S_c = 196,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$ - zona centrale - residenziale



Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore medio €/mq 955,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia media €/mq 784,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.200,00 - 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 = 1,00 (oltre il Km)**

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

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

$$\mathbf{A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00}$$

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 di ordinaria manutenzione)**

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

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

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

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

Varianti posizionali **C3 = 0,95 (alloggio posto al piano terzo)**

Varianti dimensionali **C4 = 0,80 (taglio dimensionale dell'alloggio oltre i 180)**

$$\mathbf{C (1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,80) = 0,76}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$\mathbf{Vu = Vm \times A \times B \times C}$$

$$\mathbf{Vm = 1.200,00 \text{ €/mq}}$$

$$\mathbf{A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,76 = 0,75}$$



$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 075 = \underline{900,00 \text{ €/mq}}$ a. x d.

5. Valore complessivo del bene

$V_a = V_u \times S_c$

$V_a = 900,00 \text{ €/mq} \times 196,00 \text{ mq} = \text{€. } 176.400,00$

6. Detrazioni per le opere di completamento

A corpo €/mq 600,00 x 196,00 mq =

Euro 117.600,00

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

Il 5% segue:

Euro 8.820,00

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

$\text{€. } 176.400,00 - [\text{€. } 117.600,00 + \text{€. } 8.820,00] =$

$\text{€. } 176.400,00 - [\text{€. } 126.420,00] = \text{€. } 49.980,00$

9. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 49.980,00

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione del bene e per la mancata operatività della garanzia.

10. Prezzo base

LOTTO N.13

PREZZO BASE = €. 49.980,00

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	196,00 mq
Valore commerciale per mq:	900,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 176.400,00



Correzioni di stima (1):	- €. 117.600,00 / <i>per le opere di completamento del bene</i>
Correzioni di stima (2):	- €. 8.820,00 / <i>per la mancata operatività della garanzia</i>
Sommano detrazioni (1+2):	- €. 126.420,00
Prezzo a base d'asta:	<u>€. 49.980,00</u>

3.3 - Quadro di sintesi

PIANO RIALZATO

LOTTO N.1 €. 188.132,48

(€/mq 689,13 in forza della superficie valutata di mq 273)

LOTTO N.2 €. 113.540,80

(€/mq 772,38 in forza della superficie valutata di mq 147)

LOTTO N.3 €. 113.540,80

(€/mq 772,38 in forza della superficie valutata di mq 147)

PIANO PRIMO

LOTTO N.4 €. 162.650,56

(€/mq 737,64 in forza della superficie valutata di mq 220,50)

LOTTO N.5 €. 72.562,40

(€/mq 797,39 in forza della superficie valutata di mq 91)

LOTTO N.6 €. 91.180,48

(€/mq 753,56 in forza della superficie valutata di mq 121)

LOTTO N.7 €. 84.026,56

(€/mq 750,23 in forza della superficie valutata di mq 112)

PIANO SECONDO

LOTTO N.8 €. 97.597,12

(€/mq 799,98 in forza della superficie valutata di mq 122)

LOTTO N.9 €. 108.137,92

(€/mq 671,66 in forza della superficie valutata di mq 161)

LOTTO N.10 €. 119.718,88

(€/mq 873,86 in forza della superficie valutata di mq 137)

LOTTO N.11 €. 128.781,76

(€/mq 876,07 in forza della superficie valutata di mq 147)

PIANO TERZO



LOTTO N.12	€. 49.980,00
(€/mq 255,00 in forza della superficie valutata di mq 196)	
LOTTO N.13	€. 49.980,00
(€/mq 255,00 in forza della superficie valutata di mq 196)	
SOMMANO	€.1.379.829,76



4 - VARIAZIONI CATASTALI

4.1 - Attribuzione di nuovi identificativi catastali

Tenuto conto che la consistenza immobiliare pignorata **non corrispondeva** allo stato di fatto riscontrato sui luoghi di causa, in quanto il fabbricato urbano di cui fanno parte i cespiti staggiti era stato oggetto di lavori di redistribuzione interna degli appartamenti posti ai piani rialzato, primo e secondo, con **riduzione delle unità immobiliari da 15 ad 11** (giusta pratica DIA prot.1613 del 31-03-2006 e successiva integrazione prot.2649 del 23-05-2006), **si è reso necessario variare in mappa al censuario 7 (sette) delle preesistenti 11 (undici) unità immobiliari così come si presentano all'attualità, attribuendo ad ognuna di esse un nuovo identificativo catastale e quindi un nuovo subalterno** (dal **49** in poi, con presentazione di 7 distinte pratiche Docfa).

In particolare 4 (quattro) degli 11 (undici) immobili che non hanno subito significative variazioni dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali risultano essere quelli distinti con i subalterni **6-7-8** (al p.1) e **15** (al p.2).

Mentre per quanto concerne gli altri due immobili posti al piano terzo-sottotetto, oggetto di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. 326/03 (pratica n.3, prot. 5202 del 09-12-2004 e pratica n.4, prot. 5204 del 09-12-2004), distinti con i subalterni **32** e **33**, ad essi non risultano associate in Catasto le relative planimetrie, in quanto detti beni risultano tutt'ora distinti come *unità in corso di costruzione*, pertanto, non essendo ancora ultimate le relative opere edili non si è proceduto all'inserimento in mappa delle relative planimetrie mancanti.

Vista quindi la necessità di dover attribuire ad alcuni cespiti pignorati un nuovo subalterno in forza delle trasformazioni distributive eseguite ai vari piani del fabbricato urbano di cui fanno parte i cespiti staggiti, ovvero vista la necessità di dover attribuire a sette unità immobiliari delle undici individuate (ai piani rialzato, primo e secondo) un nuovo subalterno in quanto i lavori di ristrutturazione eseguiti con DIA del 2004 hanno comportato la riduzione delle unità immobiliari da 15 ad 11 e delle 11 individuate soltanto sette avevano necessità di un nuovo inserimento in catasto (per variazioni distributive interne, frazionamenti e fusioni) con regolarizzazione planimetrica catastale per la corretta individuazione degli stessi da porre a base d'asta, l'Illustrissimo Sig. G.E. con provvedimento del 19-07-2018 ha autorizzato la variazione catastale **delle sette unità immobiliari anzidette**, mediante presentazione di sette pratiche docfa, le quali hanno previsto, a sua volta, delle ulteriori sub-pratiche per effetto delle variazioni catastali subite dai cespiti indicati.

Eseguite le relative variazioni catastali i cespiti di nuova costituzione sono i seguenti:

- **Appartamento al piano rialzato** distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **53** (ex sub 3-4-5), p.T., cat. A/2, vani 12, r.c. €. 743,70



- **Appartamento al piano rialzato** distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **54** (ex sub 2-3), p.T., cat. A/2, vani 6,5, r.c. €. 402,84
- **Appartamento al piano rialzato** distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **55** (ex sub 1-2), p.T., cat. A/2, vani 6,5, r.c. €. 402,84
- **Appartamento al piano primo** distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **49** (ex sub 9-10), p.1., cat. A/2, vani 10, r.c. €. 619,75.
- **Appartamento al piano secondo** distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **56** (ex sub 13-14), p.2., cat. A/2, vani 6, r.c. €. 371,85
- **Appartamento al piano secondo** distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **57** (ex sub 12-13), p.2., cat. A/2, vani 6,5, r.c. €. 402,84
- **Appartamento al piano secondo** distinto in N.C.E.U. al fl. **1**, p.lla **55**, sub **58** (ex sub 11-12), p.2., cat. A/2, vani 6,5, r.c. €. 402,84

4.2 - Precisazioni in merito al piano seminterrato non oggetto di pignoramento.

Si precisa che il piano seminterrato si compone di altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento alle quali si accede dall'area scoperta pertinenziale con ingresso comune sia carraio che pedonale prospiciente la strada principale denominata Via Cupa, distinta, detta area scoperta, in Catasto Fabbricati al fl.1, p.lla 55, sub **50**, quale "area comune non censibile".

Inoltre il predetto locale seminterrato, che di fatto occupa l'intero piano in questione, ha altresì accesso **di fatto** anche dalla scala condominiale distinta in Catasto Fabbricati con il fl.1, p.lla 55, sub **52**, quale "area comune non censibile".

Catastalmente il sottoscritto architetto non ha modificato l'elaborato planimetrico del piano seminterrato, ovvero il sottoscritto non si è preoccupato di modificare planimetricamente l'accesso al locale seminterrato dalla scala condominiale, lasciando inalterata la situazione planimetria pregressa, poiché il piano seminterrato non risultava oggetto della presente procedura espropriativa.



5 - ALLEGATI

5.1 - Elenco allegati

- N° 01_stralcio aerofotogrammetrico
- N° 02_rilievi metrici
- N° 03_illustrazioni fotografiche
- N° 04_documentazione catastale
- N° 04/BIS_documentazione catastale a seguito delle variazioni autorizzate dal G.E.
- N° 05_documentazione titoli di provenienza
- N° 06_documentazione registri immobiliari
- N° 07_documentazione uffici tecnici comunali
- N° 08_ documentazione condominiale
- N° 09_contratti di locazione
- N° 10_documentazione stato civile e anagrafe
- N° 11_stima degli immobili e relativi allegati
- N° 12_verbali di sopralluogo
- N° 13_ricevute d'inoltro bozza
- N° 14_osservazioni alla ctu
- N° 15_ricevute d'inoltro perizia definitiva
- N° 16_pratiche catastali autorizzate dal G.E.

