
TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2018 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Corso Vittorio Emanuele 92/100

80059 - Torre del Greco (NA)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

via Borgo Siciliano n. 9

80030 - Camposano (NA)

[REDACTED]



INCARICO

All'udienza del 28/04/2019, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@unina.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento di tipo economico ubicato in Cimitile (NA) - via Pozzonuovo n.44, piano 2 (catastralmente piano 3), censito in C.F. al foglio 1 part. 122 sub. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4 vani, Superficie catastale 76 mq, escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 247,90.

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è un appartamento di tipo economico ubicato nel centro storico di Cimitile, comune di 7172 abitanti. Tale Comune è nell'area dell'entroterra a Nord Est di Napoli e dista dal capoluogo circa 28 km e dall'Aeroporto di Napoli-Capodichino 26,7 km. Chi arriva a Cimitile in automobile, può servirsi del raccordo autostradale Napoli-Salerno; per chi viaggia in treno, la stazione più vicina è quella di Cimitile (Ferrovia Circumvesuviana EAV, linea Napoli-Baiano).

L'appartamento in oggetto è ubicato all'interno di una cortina lungo la via Pozzonuovo, in pieno centro storico caratterizzato da vie molto strette e principalmente da edifici a carattere residenziale di tipo appunto a corte. Per poter usufruire di servizi e negozi bisogna recarsi lungo la via Nazionale delle Puglie che dista circa 200 m. Anche, servizi postali e Municipio sono ubicati a circa 700 m dall'immobile pignorato. Vi possibilità di parcheggio solo nella corte comune, ma non si è a conoscenza circa eventuali assegnazioni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento di tipo economico ubicato a Cimitile (NA) - via Pozzonuovo n. 44, piano 2, (catastralmente piano 3), censito in C.F. al foglio 1 part. 122 sub. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4 vani, Superficie catastale 76 mq, escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 247,90.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
via Borgo Siciliano n. 9
80030 - Camposano (NA)
Nato a San Paolo Bel Sito il [REDACTED] 77



Il Comune di Camposano ha rilasciato certificazione attestante che il Sig. [REDACTED] - esecutato - è di stato libero.

CONFINI

L'appartamento pignorato confina a Nord con altra unità immobiliare ricadente in C.T. sulla contigua particella 123, a Sud con via Pozzonuovo, ad Est con altra unità immobiliare ricadente in C.T. sulla particella 132 ed ad Ovest in parte con il cortile comune, da cui si ha accesso, ricadente sulla particella in C.T. 119 ed in parte con altra unità immobiliare ricadente in C.T. sulla particella 120.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	18,79 mq	18,79 mq	1,00	18,79 mq	3,08 m	2
Disimpegno	3,72 mq	3,72 mq	1,00	3,72 mq	3,08 m	2
Camera 1	8,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	3,08 m	2
Camera 2	15,14 mq	15,14 mq	1,00	15,14 mq	3,08 m	2
W.C.	2,46 mq	2,46 mq	1,00	2,46 mq	2,57 m	2
Balconcino	1,55 mq	1,55 mq	0,30	0,46 mq	3,08 m	2
Terrazzo	40,60 mq	40,60 mq	0,30	9,06 mq	0,00 m	2
Tramezzi	2,65 mq	2,65 mq	1,00	2,65 mq	3,08 m	2
Muri non comuni con A.U.I.	9,57 mq	9,57 mq	1,00	9,57 mq	3,08 m	2
Muri comuni ad A.U.I.	4,74 mq	4,74 mq	0,50	2,37 mq	3,08 m	2
Totale superficie convenzionale:				72,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento di tipo economico è composto da cucina all'ingresso, piccolo disimpegno, due camere da letto ed un piccolo bagno. Completano la consistenza un terrazzo di circa 40 mq ed un balconcino di



	<p>## [REDACTED] ##, Proprieta` per 167/1000; ## [REDACTED] ## nata a ##CIMITILE## il ## [REDACTED] ## ## [REDACTED] ##, Proprieta` per 167/1000.</p>	
Dal 03/11/2008 al 03/11/2009	<p>##S [REDACTED] esco## nato a ##CIMITILE## il ## ##S [REDACTED] ##, Proprieta` per 167/1000; ## [REDACTED] ## nato a ##CIMITILE## il ## [REDACTED] ## ##S [REDACTED] L##, Proprieta` per 167/1000; ## [REDACTED] RO ## [REDACTED] ## nata a ##CIMITILE## il ## [REDACTED] ## ## [REDACTED] ##, Proprieta` per 166/1000; ##SQ [REDACTED] ## nato a ##CIMITILE## il ## [REDACTED] ## ## [REDACTED] ##, Proprieta` per 166/1000; ## [REDACTED] ## nato a ##CIMITILE## il ##18/07/1954## ## [REDACTED] ## Proprieta` per 167/1000; ## [REDACTED] ## nata a ##CIMITILE## il ## [REDACTED] ## ## [REDACTED] ## Proprieta` per 167/1000.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 122, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 3</p>
Dal 03/11/2009 al 20/05/2015	<p>## [REDACTED] ## nato a ##CIMITILE## il ## ## [REDACTED] ##, Proprieta` per 167/1000; ## [REDACTED] ## nato a ##CIMITILE## il ## [REDACTED] ##, Proprieta` per 167/1000; ## [REDACTED] ## nata a ##CIMITILE## il ## [REDACTED] ## ## [REDACTED] ##, Proprieta` per 166/1000; ## [REDACTED] ## nato a ##CIMITILE## il ## [REDACTED] ## ## [REDACTED] ##, Proprieta` per 166/1000; ## [REDACTED] ## nato a ##CIMITILE## il ## [REDACTED] ## ## [REDACTED] ##, Proprieta` per 167/1000; ## [REDACTED] ## nata a ##CIMITILE## il ## [REDACTED] ## ## [REDACTED] ## Proprieta` per 167/1000.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 122, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 3</p>
Dal 20/05/2015 al 09/11/2015	<p>## [REDACTED] ## nato a ## [REDACTED] ## il ## [REDACTED] ## ## [REDACTED] ##, Proprieta` per 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 122, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 3</p>
Dal 09/11/2015 al 10/05/2019	<p>## [REDACTED] ## nato a ## [REDACTED] ## il ## [REDACTED] ## ## [REDACTED] ##, Proprieta` per 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 122, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 76 mq, escluse aree scoperte 67 mq Rendita € 247,90</p>



Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1016e40fbc1e1872853341cb53cc1c8df1



	Piano 3
--	---------

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	122	4		A3	2	4 vani	76 mq, escluse aree scoperte 67 mq	247,9 €	3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito domincale	Reddito agrario	Graffato	
1	122				Ente urbano		00 66 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. L'immobile ha subito modifiche relative all'accesso e precisamente la scala a chiocciola presente nella planimetria catastale che serviva l'intero stabile appare dismessa e risultano realizzate due scale in ferro, la prima parte dalla quota del piano terra ed arriva fino al piano primo e da qui dal pianerottolo/terrazzo è stata realizzata una seconda scala sempre in ferro che permette l'accesso all'appartamento pignorato. Tale nuova configurazione ha comportato la bucatura del solaio del vano cucina con riduzione della sua superficie utile. Inoltre, tale intervento ha portato alla chiusura del vano porta laddove vi era previsto lo smonto della scala a chiocciola, e di una piccola finestra. E' quindi necessario prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale. L'accatastamento dell'immobile deve inoltre riportare la particella composta 122-126, poiché l'immobile ricade anche sulla particella 126 ai terreni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato che insieme ad altri forma una piccola corte interna comune. Si tratta di contesto storico a pochi metri di distanza dall'area archeologica delle Basiliche Paleocristiane. L'appartamento è di tipo economico ed essendo stato oggetto, tra il 2007 ed il 2010, di lavori di ristrutturazione e consolidamento versa in discreto stato conservativo. E' doveroso segnalare che l'accesso all'immobile pignorato avviene attraverso due scale esterne in ferro particolarmente ripide e poco agevoli.



PARTI COMUNI

Già a partire dall'atto del 24/04/1971 n. rep. 147249 a rogito del notaio ██████████ che testualmente si riporta, si evince che risulta essere comune il cortile di accesso al fabbricato : " *Che i beni lasciati dal defunto attualmente consistono in un vecchio fabbricato abbisognevole di urgentissime riparazioni, sito nel Comune di Cimitile nel vicolo Pozzo nuovo, composto di due vani terranei con cucinetta, di due stanzette soprastanti con relativo ripostiglio, terrazzino e gabinetto, e di altre due stanzette in secondo piano con eguale terrazzino e gabinetto. Detti beni confinano con vicolo Pozzo Nuovo dal quale si accede, beni ██████████, cortile comune a mezzo del quale si accede alla scalinata esterna che mena ai piani superiori, con beni Napolitano Felice e Luigi.*"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per altra esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Nola, il sottoscritto in qualità di esperto stimatore ha interrogato l'ufficio della Regione Campania Usi Civici circa la presenza di terreni gravati da usi civici nel territorio del Comune di Cimitile. L'Ufficio ha rilasciato certificato attestante: "*VISTI gli atti d'Ufficio ed, in particolare, l'Ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise di archiviazione atti del 5 Marzo 1928, relativa al Comune di Cimitile (NA), che si trova conservata presso l'archivio del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli ubicato in Castel Capuano, 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola; VISTO l'art. 2 della Legge n. 241/1990; SI CERTIFICA che nel territorio di pertinenza del comune di Cimitile (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.*"

E' bene precisare che l'accesso all'immobile, come chiarito, avviene a mezzo di una scala che si diparte dal terrazzo/pianerottolo dell'appartamento al piano inferiore. Non risulta costituita alcuna servitù di passaggio a favore del bene oggetto di procedura e pertanto appare necessario costituirla a mezzo di separato giudizio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è incluso l'appartamento pignorato è di epoca remota. Si tratta di un edificio costituito da piano terra, il cui accesso puo' avvenire sia dalla via Pozzonuovo sia dal cortile interno comune, da un piano ammezzato posto a quota 2,25 mt da terra, un piano primo distribuito intorno ad un terrazzo coperto ed un piano secondo (bene pignorato). Si rappresenta che allo stato attuale, è possibile accedere dalla quota terra al piano primo tramite una scala in ferro esterna scoperta che smonta su un terrazzo coperto e da qui, a mezzo di una seconda scala in ferro al piano secondo. Di fatto è stata realizzata una bucatara nel solaio tra primo e secondo piano (nel vano cucina) per far trovare alloggio alla scala per accedere all'immobile. Il fabbricato, come accennato, è di epoca remota, realizzato con struttura portante in muratura. Tra il 2007 e il 2010 l'intero edificio è stato oggetto di lavori che hanno riguardato il rinforzo di solai, abbattimento della vecchia rampa esterna di collegamento tra i piani, rifacimento di parti murarie ammalorate. Nello specifico, l'appartamento pignorato ha subito interventi per diversa distribuzione degli spazi interni e ad oggi presenta pavimentazione uniforme in ceramica, porte interne in legno, infissi in alluminio anodizzato bianchi, rivestimenti in ceramica in bagno e in cucina (limitatamente alla zona cottura). Gli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati e a meno di qualche macchia, lo stato interno risulta discreto. L'altezza utile netta di tutti i vani è di m. 3,08, ad eccezione del bagno che risulta 2,77 m circa.



STATO DI OCCUPAZIONE

Come si evince dal verbale di accesso del 20/05/2015 redatto dal Notaio Andrea Valente, custode giudiziario della presente procedura esecutiva, l'esecutato sig. ██████████ dichiara di essere detentore dell'immobile.

Si precisa che dal certificato di residenza storico reperito al Comune di Camposano, l'esecutato risulta risiedere da ██████████ a tutt'oggi alla ██████████ del suindicato Comune. Inoltre, dallo stesso si evince che il debitore è residente nel Comune di Camposano a partire dal 1977. Per tale motivo, lo scrivente ha inoltrato formale istanza di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate onde indagare circa la presenza di contratti di locazione relativi all'immobile pignorato. Ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1971	██████████ nata ##CIMITILE## il ## ██████████ ##, c.f. ## ██████████ ## proprietaria per la quota di 4/6 della piena proprietà; ## ██████████ ## nato a ##CIMITILE## il ## ██████████ ## proprietario per la quota di 1/6; ## ██████████ ## ██████████ ## nata a ## ██████████ ## il ## ██████████ ## proprietaria per la quota di 1/12; ## ██████████ ## ██████████ ## nata a ##CIMITILE## il ## ██████████ ##, proprietaria per la quota di 1/12. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████ G	Cessione di diritti ereditari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonso Crisci	24/04/1971	147249	6655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - SMCV	07/05/1971	15349	13741
Dal 31/07/1974	## ██████████ ## nata ##CIMITILE## il ## ██████████ ##, c.f. ## ██████████ ## G## proprietaria per la quota di 5/6 della piena proprietà; ## ██████████ ## nato a ##CIMITILE## il ## ██████████ ## ## ██████████ ## proprietario per la quota di 1/6. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████ S	Compravendita di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonso Crisci	31/07/1974	174478	8385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - SMCV	30/08/1974	20223	17465
Dal 27/12/1998	## ██████████ ## nato a ##CIMITILE## il ██████████ ## ██████████ ##, Proprietario per 5/36; ## ██████████ ## nato a ##CIMITILE## il	Dichiarazione di successione n.38 vol 747			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lallo Giuseppe	27/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nola	12/08/1974	2548	



<p>##26/06/1961## ## Proprieta' per 5/36; ## nata a ##CIMITILE## il ## ## R##, Proprieta' per 5/36; ## nato a ##CIMITILE## il ## ## R##, Proprieta' per 5/36; ## re## nato a ##CIMITILE## il ## ## Proprieta' per 5/36; ## nata a ##CIMITILE## il ## ## Proprieta' per 5/36. Codice Fiscale/P.IVA: ##</p>	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Castellammare di Stabia	07/12/2000	5137	1
Compravendita				
Dal 20/05/2015				
<p>## nato a ##SAN PAOLO BEL SITO## il ## Proprieta' per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ##</p> <p>Trascrizione rettificata in data 21/10/2019 dal ##</p>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Stuccone	25/05/2015	92569	17356
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Caserta - SMCV	04/06/2015	15562	12105
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Sig. [redacted] nato a Nol [redacted] e [redacted] - denuncia n. 98 Vol. 388 del [redacted] - ha lasciato in eredità ai figli [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] (quest'ultimo premorto al padre e pertanto alle [redacted] [redacted] e [redacted] ca) tra gli altri, la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento ed alla moglie [redacted] l'usufrutto uxorio (successivamente deceduta). In data 24/04/1971 con atto a rogito del notaio [redacted] n. rep. 147249, [redacted] o [redacted] vendono le proprie quote, ciascuno per 1/6, alla sorella [redacted] che



diviene così proprietaria di 4/6 dell'immobile. Conservandone il fratello R. [redacted] la quota di 1/6 e le nipoti P. [redacted] e [redacted] la quota di 1/12 ciascuna. Con atto del 31/07/1974 n. rep. 174478 a rogito del [redacted] anche le nipoti [redacted] e [redacted] vendono le loro quote (1/12 ciascuna) alla [redacted] che diviene proprietaria della quota di 5/6, conservandone, sempre, il fratello [redacted] la quota di 1/6. In morte di [redacted] avvenuta in data 27/12/1998 den. n. 38 vol. 747, tale bene viene ereditato dai figli [redacted] ciascuno la quota di 5/36 (5/6 complessivi da dividersi per 6 eredi). Successivamente, in data 25/05/2015 i predetti germani [redacted] con atto a rogito del notaio [redacted] n. rep. 92569, vendono "erroneamente" la piena proprietà del piccolo appartamento pignorato al sig. [redacted] non considerando la quota di proprietà pari ad 1/6 detenuta dallo [redacted] e di cui non si evince dalle trascrizioni alcuna disposizione in merito. Si precisa che in seguito al pignoramento in questione il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione in Conservatoria dell'accettazione tacita dell'eredità n. reg. gen. 1865 reg. part. 1528 del 16/01/2019 a favore dei germani [redacted] contro la madre [redacted] per atto del Notaio [redacted] del 20/05/2015. Allo stesso modo, è trascritto l'accettazione tacita dell'eredità n. reg. gen. 1866 reg. part. 1529 del 16/01/2019 a favore dei germani [redacted] contro il padre [redacted] per l'atto del notaio [redacted] del 27/05/1971 ed infine la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità n. reg. gen. 1867 reg. part. 1530 del 16/01/2019 a favore delle nipoti [redacted] contro il nonno [redacted].

[redacted] cui si è richiesto certificato di esistenza in vita al comune di nascita (Cimitile), è risultato risiedere [redacted] e è tutt'ora in vita.

Dalla relazione del custode giudiziario del 25/10/2019 si evince che il Notaio [redacted] ha comunicato di essersi avveduto di un errore di trascrizione occorso nella redazione della copia dell'atto del 20/05/2015 ed in data 21/10/2019 ha provveduto a rettificare la nota di trascrizione dell'atto, precisando che la piena proprietà in capo all'esecutato è pervenuta in ragione di 5/6 (cinque sestimi) dai germani [redacted] e [redacted] e per il restante 1/6 (un sesto) da [redacted].

Pertanto allo stato la presente relazione di stima viene rettificata di conseguenza, essendo allo stato l'esecutato pieno proprietario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 07/10/2019, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a [redacted]

[redacted]

Quota: 1/1

Importo: € 126.000,00

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,10 %

Rogante: Notaio [redacted]



Data: 20/05/2015

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Caserta il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Caserta il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € [REDACTED]

Spese: € [REDACTED]

Interessi: € [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data: 19/10/2017

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]



Trascrizioni

• **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Caserta [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

Quota: 834/1000

A favore di [REDACTED]

• **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

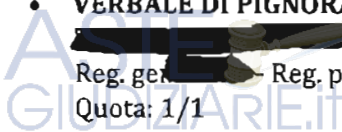
Note: In tale trascrizione risultano errate le quote di proprietà dei venditori, pari ad 1/6 ciascuno. In realtà, gli stessi sono risultati proprietari della quota di 5/36 ciascuno.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

[REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1



- A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Caserta il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 2/12
A favore di [REDACTED], [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Caserta il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 4/6
A favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Caserta il [REDACTED] 9
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 834/1000
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 - **RETTIFICA DELL'ATTO DI COMPRAVENTITA PER NOTAIO [REDACTED] DEL 20/05/2015**
Trascritto a Caserta il 21/10/2019
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
- [REDACTED] con sede [REDACTED] alla
Via Ottavio Serena, 13, in persona del suo Presidente I.r.p.t., Avv. Leonardo Patroni Griffi
(PTLRD67R10A662G), rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]
(LNAMEHL55A15E155) è intervenuta nella procedura esecutiva immobiliare n. 24/2018
R.G.E per la somma di complessivi [REDACTED] oltre al costo della registrazione del D.L.
agli ulteriori interessi convenzionali di mora contrattualmente stabiliti al tasso dell'12,80%
dall' 01.11.2017 sino al dì del soddisfo, e le competenze della presente procedura.
- [REDACTED], codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle
Imprese di Roma [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Carmine Liguori, è
intervenuta nella procedura esecutiva immobiliare n. 24/2018 R.G.E per la somma di
complessivi € [REDACTED]
- E' stata altresì condotta indagine ipotecaria per nominativo [REDACTED] e si
rappresenta che non sono emerse ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Cimitile è dotato di PUC adottato con deliberazione del C.C. n. 12 del 30/05/2011. In data 21/10/2011 il suddetto piano è stato modificato in sede di Conferenza di Servizi. In data 13/02/2012 con provvedimento n. 89 è stato approvato dalla Giunta Provinciale. Dalla consultazione della tavola di zonizzazione e delle rispettive NTA si evince che il fabbricato in cui è presente l'appartamento pignorato ricade in zona A- centro storico del territorio comunale ed in particolar modo nella

sottocategoria A5 - la successione irregolare di edifici a corte chiusa o aperta su via Madonnelle. L'Art. 31 - Zonizzazione. Area centrale storica (A) disciplina quanto testualmente riportato:

"31.1 - L'area centrale storica (A) è costituita dalle Unità da A2 ad A7.

31.2 - Nella zona A sono consentiti interventi secondo le modalità:

- 1 e 2, sugli elementi edilizi che non presentano modifiche sostanziali dei caratteri tipologici e formali (art. 20-27);

- 3, 4 e 5, sugli edifici che presentano alterazioni patologiche dell'impianto (art. 28-30).

31.3 - In ogni caso sono consentite le modifiche volte a conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità, fatte salve le specifiche di cui agli articoli precedenti.

31.4 - Le destinazioni d'uso consentite sono in prima istanza quelle originarie e quelle presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico. In secondo luogo, sono consentite tutte le destinazioni d'uso, così come specificate agli articoli 20-30 delle presenti NTA, con esclusione di quelle a carattere industriale o artigiane di produzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, infatti l'immobile risulta essere di epoca remota e probabilmente ante 1942. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il Sig. [REDACTED] precedente proprietario, in data 13.06.2007 prot. 5494 ha presentato DIA per lavori di restauro conservativo consistenti in: "rinforzo solai; rifacimento eventuali parti ammalorate delle murature; rifacimento delle pavimentazione; diversa distribuzione interna; rifacimento parziale degli intonaci; sostituzione infissi tinteggiature ed adeguamento impianti".

In data 20.07.07 prot. 6638 l'Ufficio Tecnico ha comunicato l'importo da corrispondere per gli oneri concessori regolarmente pervenuti al Comune ed in data 06.08.2007 prot. 7085 è risultata la presentazione della comunicazione di inizio lavori.

In data 15.04.2008 prot. 3417 è pervenuta al Comune richiesta di integrazione (da intendersi, in realtà, quale variante ai lavori, in considerazione che gli stessi erano in corso) in cui il tecnico dichiarava: "che l'immobile sopra citato i cui lavori sono stati regolarmente denunciati con D.L.A. trasmessa con prot.n.5494 del 13.06.2007, e stato individuato nel N.C.E. U., in maniera non esaustiva, al F.lio n.1 part.122 sub 2-3-4, infatti da approfondimenti si è riscontrato che lo stesso immobile, riportato nei grafici della DIA sopracitata, e mancante dell'individuazione catastale delle camere prospicienti il cortile interno posto a piano terra e primo, così come meglio specificato nei grafici allegati e precisamente tali stanze sono riportate nel C.E.U. al F.lio n.1 part. N.126", allegando i titoli di proprietà, schede catastali e rilievo di quanto dichiarato. Trattandosi di opere consistenti nella fusione e frazionamento di unità immobiliari, l'U.T.C. ha rigettato tale integrazione comunicando, in data 06.05.2008 prot.4154 che gli interventi a farsi fossero soggetti a Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/01.

In data 20.05.2008 prot. 4697 il Sig. [REDACTED] ha presentato Permesso di Costruire in Variante alla DIA prot. 5494 del 13.06.2007 per lavori consistenti in frazionamento di u.i., diversa distribuzione interna e abbattimento della vecchia scala esterna al fabbricato (chiusa) con realizzazione di una scala del tipo a chiocciola, aperta ed in ferro, prevista in uno spazio al quale si ha accesso direttamente dal cortile condominiale esterno. In data 30.07.08 prot. 6920 il Comune ha richiesto integrazione documentale pervenuta il 22.09.2008 prot. 8118 e in data 21.11.2008 è stato rilasciato il P.d.C. di cui sopra, n.15/08 ritirato in data 11.12.2008.

Il giorno 19.12.2008 prot. 11153 è pervenuto Atto di diffida da parte del Sig. [REDACTED] (proprietario del fabbricato contiguo) soprattutto per la erigenda scala a chiocciola, realizzata, secondo il vicino su porzione di cortile condominiale e non di esclusiva proprietà.

In data 22.12.2008 l'Ufficio Tecnico ha emesso ordinanza di sospensione lavori al fine della verifica di quanto riportato nell'atto di diffida.



In data 06.02.2009 prot.1070 è pervenuta all'U.T. nota del ██████ in cui richiedeva la revoca dell'ordinanza stante che "l'ubicazione di detto spazio e le esigue dimensioni fanno capire, senza ombra di dubbio, che trattasi di passaggio a favore della proprietà ██████ per l'accesso al cortile comune".

In data 04.01.2010 prot.18 il ██████ ha comunicato l'inizio dei lavori di cui al P.d.C. in quanto il Comune non aveva assunto alcuna determinazione sulla documentazione inviata.

In data 15.03.2010 prot.2277, l'Ufficio Tecnico ha comunicato l'avvio del procedimento in quanto la nota di chiarimenti inviata il 06.02.2009 nulla adduceva come prova certa della proprietà dello spazio in questione.

In data 27.04.2010 prot.3517 è pervenuto al Comune di Cimitile ricorso al TAR avverso il suddetto avvio da parte del Sig. ██████.

Il TAR Campania si è espresso in data 23/07/2010 con ordinanza n.1601/2010, respingendo la domanda del ricorrente e confermando la sospensione dei lavori da parte dell'UTC.

In data 26/10/2010 il Sig. ██████ ha presentato richiesta di Variante al PdC 15/08 prot. 4697 corredato di Relazione Tecnica Descrittiva, Corografia e Foto, Progetto 15/08 già assentito e Progetto di variante e successivamente, in data 06/12/2010 n. prot. 9910 una richiesta all'U.T.C. per la rimozione della erigenda scala a chiocciola.

Il Comune con nota n. prot. 10392 del 23/12/2010 si è così espresso in merito alla citata istanza di PdC. in variante : "*In risconto alla Sua di cui all'oggetto pervenuta in data 26.10.2010 - prot. 8765, si comunica che l'intervento deve essere proposto ai sensi degli artt. 19 e 27 delle N.T.A. del P.R.G. e secondo quanto riportato dagli artt. 10, 25, 26 e 27 del Regolamento Edilizio vigente di cui si allega. La verifica va estesa al P.d.C. rilasciato e va evidenziato quali eventuali opere sono suscettibili di sanatoria. Si precisa che data la carenza documentale la presente richiesta non è da ritenersi esaustiva dell'esame della pratica stessa. La mancata presentazione di anche uno solo dei documenti richiesti deve essere opportunamente giustificata. Si avverte che in attesa della documentazione sopra richiesta la pratica è sospesa.*"

Tale nota comunale risulta essere l'ultimo documento esistente a definizione di tale vicenda, non esiste un certificato di fine lavori e comunque vi è da considerare lo stato di sospensione dei lavori a cui non è mai stato dato alcun esito.

Sicuramente tra il 2009 e il 2010 sono state apportate modifiche all'intero fabbricato, appartamento pignorato compreso, che non sono conformi né al PdC 15/08 del 21.11.2008, assentito e poi sospeso, tantomeno al progetto di variante richiesto in data 23.12.2010. Difformità sostanziali sono relative soprattutto alla famigerata scala esterna oggetto di contenzioso. Infatti come già più volte descritto, l'accesso all'immobile, non potendo avvenire dalla scala a chiocciola, ad oggi è permesso a mezzo di due diverse scale in ferro esterne. La prima che parte dalla quota terra ed arriva al terrazzo al piano primo e la seconda che da tale quota permette l'accesso all'immobile, mediante una bucatura nel solaio tra primo e secondo livello, in corrispondenza del muro di confine del fabbricato e nella superficie destinata a cucina/living. La realizzazione di tali scale in ferro esterne, di cui la prima permette l'accesso sia all'immobile al piano primo sia a quella al piano secondo, mentre la seconda solo l'accesso al bene pignorato.

L'unico titolo presente per tale immobile è il PdC 15/08 rilasciato il 21.11.2008 e poi sospeso in data 22.12.2008, tale pratica non è perfezionata poiché non è presente alcun tipo di provvedimento successivo alla data del 22.12.2008, compresa la comunicazione di ultimazione dei lavori. Tale situazione consente di affermare che le opere realizzate con tale titolo (PdC 15/08) non risultano regolari ma abusive. Per tale motivo, è necessario provvedere ad una pratica in sanatoria, accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Nello specifico, tale pratica dovrebbe essere prevista per diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di una bucatura nel solaio in cui trova alloggio la seconda scala in ferro di collegamento tra il terrazzo al piano primo e l'immobile pignorato al piano secondo, per il cambio di prospetto generato dalla chiusura di due aperture prospettanti sul cortile comune e per la presenza di una scala in ferro esterna e scoperto che collega il piano primo con la quota terra. Si segnala anche la difformità relativa all'altezza interna che risulta 3.08 m, ma nei grafici del PdC 15/08 è indicata la quota di 3.20m. Inoltre,



un vano dell'appartamento risulta avere una superficie netta minore rispetto agli standard minimi consentiti per l'agibilità. A tal fine, bisognerebbe provvedere ad interventi atti all'adeguamento dell'area minima stabilita.

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in allegato al titolo di provenienza del 2015, con cui l'esecutato acquista l'immobile dai [REDACTED]. Tale documento risulta avere validità di 10 anni a partire dalla data di emissione del 29/04/2015. Si precisa che affinché l'APE abbia una validità di 10 anni va verificata la regolarità dei documenti sugli impianti termici mostrando al certificatore il libretto d'impianto ed il rapporto di controllo che dimostrano il rispetto della normativa vigente. Se questi documenti non sono esistenti o incompleti la validità dell'APE è fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è a carattere condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Criteria adottati per il calcolo della superficie commerciale

L'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia Del Territorio, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il suddetto computo, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'Agenzia Delle Entrate fornisce i criteri di valutazione delle superfici, distinguendo per ognuno il modo e le percentuali di considerazione delle aree ai fini della determinazione della superficie commerciale. Nello specifico, si distingue:

- a) IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, unità immobiliare parte di un edificio.
Si deve tenere conto di:
- a. Vani principali e accessori diretti
 - i. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50) ad uso esclusivo dell'abitazione;
 - ii. Dei muri divisorii, confinanti con altre abitazioni e/o altri luoghi al di fuori dell'oggetto di stima, computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;
 - b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - i. Balconi, terrazze e similari si computano fino al contorno esterno.
 - ii. Giardini, parchi o aree scoperte di uso esclusivo della proprietà, misurati fino al confine della proprietà ovvero, se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
 - c. Pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare.
 - i. Cantine, soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.



L'agenzia delle entrate prevede di considerare le suddette superfici, in funzione della tipologia dell'oggetto da stimare, nel seguente modo:

- UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:
 - a. Vengono computati al 100%
 - b. Vengono computati come:
 - Balconi, terrazze e similari.
 - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza.
 - Qualora NON direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
 - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino alla misura della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le superfici eccedenti detto limite.
 - c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

- INTERO EDIFICIO, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:
 - a. Vengono computati al 100%. Eccezione è fatta per le scale, che vengono computate come la propria proiezione in pianta, una sola volta per l'intero edificio.
 - b. Vengono computati come:
 - Balconi, terrazze e similari.
 - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza.
 - Qualora non direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
 - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino a un quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Al 2% per le superfici eccedenti detto limite.
 - c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Nel secondo caso, se per ragioni particolari il tecnico lo ritiene opportuno, è possibile variare i coefficienti sopra indicati, ma ne dovrà essere fatta opportuna motivazione.
 - d. Non vengono considerati ai fini del calcolo dell'area utile:
 - I vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato.
 - Gli spazi all'interno dei tetti ventilati.
 - I terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili.
 - La superficie occupata dalle canne di aereazione o fumarie, dai camini e dai cavedi.
 - La superficie o gli ambienti occupati da locali tecnici.
 - Le rampe, gli ascensori e simili.
 - Gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.



Estimo degli immobili.

Scopo dell'Estimo è valutare, con i mezzi e le informazioni in possesso del tecnico, il VALORE dell'oggetto (o degli oggetti) di contesa in funzione dello scopo per cui si procede all'operazione. Questo VALORE, da non confondersi col PREZZO dell'oggetto che ne è un caso particolare, rappresenta la quantità di moneta interscambiabile con un diritto sul bene al tempo di riferimento della stima.

L'estimo immobiliare, quindi, consiste nel valutare il valore monetario di un diritto (come la locazione o la proprietà) nelle condizioni del mercato immobiliare nel periodo di riferimento della stima. Per fare ciò, il metodo più utilizzato, e di maggior consenso tra gli studiosi della materia, consiste nella STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del "valore di mercato" risultano più significative di altre.

Si procede quindi ad identificare gli elementi e le caratteristiche caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Una volta fissati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari nel suddetto mercato di riferimento, ponderarli, elaborarli e perequarli fino a che non sia possibile giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo. In particolare questo momento del giudizio di stima si sostanzia nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare.

L'indagine, in siffatta circostanza, ha interessato beni caratterizzati da determinati fattori ed aspetti intrinseci; tra cui, per citarne alcuni tra i principali, vengono considerati:

- Ubicazione.
- Destinazione d'uso.
- Categoria.
- Stato di conservazione e manutenzione
- Consistenza generale
- Presenza di servizi o specifiche tali da modificare l'usufruità del bene aumentandone il prestigio se presenti, o diminuendolo se mancanti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - via Pozzuovo n.44, piano 2

L'immobile pignorato è un appartamento di tipo economico ubicato nel centro storico di Cimitile, Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 122, Sub. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 122, Qualità Ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto



conto che il mercato immobiliare locale fissa per: - le abitazioni di tipo economico ricadenti nella zona centrale di Cimitile (NA) - un prezzo di mercato medio di € 823,01 circa per metro quadrato di superficie commerciale.



(A) RICERCHE DI MERCATO :

CIMITILE (NA)		
€ 58.000,00	70 mq	€/mq 828,57
€ 68.000,00	112 mq	€/mq 607,14
€ 155.000,00	150 mq	€/mq 1.033,33
media		€/mq 823,01



Annunci immobiliari

REPERIMENTO DATI DA ALTRE FONTI

(B) La Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Cimitile (NA):

Ministero delle Attività Produttive e delle Attività

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
 Periodo: 01/2018

Comune: CIMITILE

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Boni conservativi	Valore Maxima (€mq)		Superficie (mq)	Valore Minimo (€/mq e mq)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	1500	1	2,0	4,0	1
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	1000	1	1	3,4	1
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	900	1	2,0	3,0	1
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	1000	1	3,1	4,1	1

Mappe

VALORE MAX OMI = €/mq 1.050,00

(C) Si è altresì consultato il sito del **Borsino Immobiliare**, da cui si evincono i seguenti dati, relativamente alle abitazioni di tipo economico:



Cimitile - NA

Via Pozzo Nuovo 44 Cerca indirizzo
 Zona Centro: via Manzoni, Via S. Giacomo, Via Roma/St.Pr.Nola-Cicciano, Corso Umb.I/Via Naz.Le Delle Puglie (Tratto Centrale E Orientale)

Via Pozzo Nuovo, 44
 Via Pozzo Nuovo, 44, 80080 Cimitile (NA)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Set un'agenzia immobiliare? COLLABORA CON NOI!

1 ^a FASCIA (Utilizz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	2 ^a FASCIA (Utilizz. maggior pregio)	Calcola il valore
642 €/mq	803 €/mq	963 €/mq	Valutometro

VALORE MAX BORSINO = €/mq 963,00

VALORE MEDIO UNITARIO TRA (A) (B) (C) = €/mq 945,34

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio unitario provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e produttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE - Ke

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)
PREGIATA	1.20
CENTRALE	1.10
SEMICENTRALE	1.00
PERIFERICA	0.95
AGRICOLA	0.85
COLLEGAMENTI	COEFFICIENTE (k)
OTTIMI	1.10
BUONI	1.05

SUFFICIENTI	1.00	
SCADENTI	0.95	
ASSENTI	0.85	
POSIZIONE	COEFFICIENTE (k)	
PANORAMICA	1.10	
OTTIMA	1.05	
BUONA	1.00	
NORMALE	0.95	
DEPRESSA	0.85	
INFRASTRUTTURE	COEFFICIENTE (k)	
	PRESENTI	ASSENTI
	0.90	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE - KI

SUPERFICI	COEFFICIENTE (k)	
MINORE DI 45 MQ	1.15	
COMPRESO TRA 46 E 60 MQ	1.10	
COMPRESO TRA 61 E 120	1.00	
COMPRESO TRA 121 E 180 MQ	0.90	
MAGGIORE DI 180 MQ	0.85	
ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)	
EST	0.97 su 1.00	
VETUSTA'	COEFFICIENTE (k)	
1 - 5 ANNI	1.10	
5 - 15 ANNI	1.05	
15 - 30 ANNI	1.00	
OLTRE 50 ANNI	0.95	
PERTINENZE ESCLUSIVE/SPAZI COMUNI	COEFFICIENTE (k)	
	PRESENTI	ASSENTI
CORTILE COMUNE	1.02	0.95
TERRAZZI	1.10	0.95
TIPOLOGIA STRUTTURALE	COEFFICIENTE (k)	
COSTRUZIONE IN MURATURA	1.00	
COSTRUZIONE MISTA	1.05	
COSTRUZIONE IN C.A.	1.07	

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE Kt

LIVELLO DI PIANO	COEFFICIENTE (k)	
	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
PIANO SEMINTERRATO	0.80	0.80
PIANO TERRA/RIALZATO	0.90	0.90
PIANO PRIMO	0.94	0.92
PIANO SECONDO	0.96	0.90
PIANO TERZO	0.98	0.80
PIANO QUARTO	1.00	0.70
PIANO QUINTO	1.10	0.50



PIANO SESTO O SUPERIORI			1.10	0.40		
	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	W.C.	FINITURE	MANUTENZIONE
COEFFICIENTE (k)						
OTTIMO	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
BUONO	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
NORMALE	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
SCADENTI	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95

RIEPILOGO COEFFICIENTI

LOCALIZZAZIONE	1.10
COLLEGAMENTI	1.05
POSIZIONE	1.00
INFRASTRUTTURE	0.90
SUPERFICI	1.00
ORIENTAMENTO	0.97
VETUSTA	0.95
TIPOLOGIA	1.00
LIVELLO DI PIANO	0.90
IMPIANTI	1.00
INFISSI	1.00
PAVIMENTI	1.00
SERVIZI IGIENICI	1.00
FINITURE	1.00
MANUTENZIONE	1.00
PERTINENZE E SPAZI COMUNI	1.12
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K	0.97

In definitiva, quindi, il valore di mercato unitario ponderato risulta essere il seguente:

V.M.U. x le caratteristiche proprie del cespite = €/mq 945,34 x 0,97 = 916,98 €/mq

Identificativo corpo	Sup. conv.	Valore unitario	Valore complessivo	Quote in vendita	Totale
Bene 1 - Abitazione di tipo economico	72,22 mq	916,98 €/mq	€ 66.224,29	100	€ 66.224,29
					€ 66.224,29

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al valore ottenuto gli importi che seguono:

Riduzione del 5% del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita per un importo pari a circa € 3.311,21

Pertanto, il prezzo base del BENE 1 di vendita sarà uguale a: $V_m - \text{Oneri e spese} =$

€ 66.224,29 - € 3.311,21 = € 62.913,08



Per tale immobile è necessario fare delle precisazioni che scaturiscono dallo stato in cui versa all'attualità.

- E' necessario prevedere una decurtazione pari a € 600,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- E' necessario prevedere una decurtazione pari a € 4.000,00 per la pratica di accertamento di conformità all'U.T.C.;
- E' necessario prevedere una decurtazione pari a € 1.500,00 per la pratica di autorizzazione sismica in sanatoria al Genio civile, per la realizzazione delle due scale esterne in ferro;
- E' necessario prevedere i costi per la costituzione di una servitù di passaggio sul terrazzo/pianerottolo del piano inferiore, da cui parte la scala di accesso all'immobile. I suddetti costi non sono prevedibili poiché legati a quelli di un giudizio. Tuttavia, in via forfettaria è decurtata l'ulteriore somma di € 7.000,00.

Pertanto, il prezzo base definitivo del BENE 1 di vendita sarà uguale a: $V_m - \text{Oneri e spese} =$

$€ 62.913,08 - € 13.100,00 = 49.813,08 €$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore provvisorio	Oneri e spese	Valore complessivo
Bene N° 9 - Appartamento A/5 Nola (NA) - via Marciano 16, piano Terra	72,22 mq	€ 66.224,29	€ 13.100,00	€ 49.813,08

Il Prezzo a base d'asta per il LOTTO UNICO (bene 1) sito in Cimitile alla Via Pozzonuovo n. 44, censito in C.F. al foglio 1 part. 122 sub. 4 è pari ad € 49.813,08.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casalnuovo di Napoli, li 30/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sarno Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Grafici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale



- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli Abilitativi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO - € 49.813,08 €



- **Bene N° 1** - Appartamento di tipo economico ubicato nel centro storico di Cimitile, via Pozzonuovo n.44, piano 2, (catastalmente piano 3), censito in C.F. al foglio 1 part. 122 sub. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4 vani, Superficie catastale 76 mq, escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 247,90.

L'appartamento è ubicato all'interno di un cortile, in pieno centro storico a pochi passi dalle Basiliche Paleocristiane. E' costituito da cucina all'ingresso, piccolo disimpegno, due camere da letto ed un piccolo bagno. Completano la consistenza un terrazzo di circa 40 mq ed un balconcino di 1,55 mq. L'immobile, ha subito modifiche relativamente all'accesso che non lo rendono conforme alla documentazione catastale ed a quella edilizia, necessita di attività di sanatoria. E' necessario costituire una servitù di passaggio sul terrazzo del primo piano, di proprietà aliena, da cui parte la scala di accesso all'unità staggita.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2018 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cimitile (NA) - via Pozzonuovo n.44, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 122, Sub. 4, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 122, Qualità Ente urbano	Superficie	72,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato che insieme ad altri forma una piccola corte interna comune. Si tratta di contesto storico a pochi metri di distanza dall'area archeologica delle Basiliche Paleocristiane. L'appartamento è di tipo economico ed essendo stato oggetto, tra il 2007 ed il 2010, di lavori di ristrutturazione e consolidamento versa in discreto stato conservativo. E' doveroso segnalare che l'accesso all'immobile pignorato avviene attraverso due scale esterne in ferro particolarmente ripide e poco agevoli.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è un appartamento di tipo economico ubicato nel centro storico di Cimitile, comune di 7 172 abitanti. Tale Comune è nell'area dell'entroterra a Nord Est di Napoli e dista dal capoluogo circa 26 km e dall'Aeroporto di Napoli-Capodichino, 26,7 km. Chi arriva a Cimitile in automobile, può servirsi del raccordo autostradale Napoli-Salerno; per chi viaggia in treno, la stazione più vicina è quella di Cimitile (Ferrovia Circumvesuviana EAV, linea Napoli-Balano). L'appartamento in oggetto è ubicato all'interno di una cortina lungo la via Pozzonuovo, in pieno centro storico caratterizzato da vie molto strette e principalmente da edifici a carattere residenziale di tipo a corte. Per poter usufruire di servizi e negozi bisogna recarsi lungo la via Nazionale delle Puglie che dista circa 200 m. Banche, servizi postali e Municipio sono ubicati a circa 700 m dall'immobile pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

