

ARCH. CIRO TIRELLA

80038 POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA AURORA, 41 - C.F. TELCR167P041262H

TEL. 0818031253 - 3394084065 FAX 0818031253 E.MAIL ciro.tirella@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tribunale di Nola

G.E. dott. E. SAVARESE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 147/04 R.G.E.

***UNICREDIT BANCA S.P.A.**

CONTRO

[REDACTED]

UDIENZA 21 GIUGNO 2007

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ARCH. CIRO TIRELLA

80038 POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA AURORA, 41 - C.F. TRLCRI67P04L262H

TEL. 0818031253 - 3394084065 FAX 0818031253 E.MAIL ciro.tirella@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
dott. E. SAVARESE
Tribunale di NOLA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PREMESSA

In data 21 dicembre 2006, la S.V. - nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n. 147/04 R.G.E. promosso da Unicredit Banca S.p.A. contro [REDACTED] S., conferiva al sottoscritto arch. Ciro Tirella, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli con il n. 5716 l'incarico di cui al verbale di udienza.

Oggetto del Pignoramento

Dall'atto di pignoramento emerge che sono sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione in Palma Campania (NA): corpo di fabbrica suddiviso in due appartamenti aventi accesso da via Roma 320 e da via Roma 284 dislocati su tre livelli fuori terra e precisamente i seguenti beni:

1. Immobili che si appartengono per la quota di 1/3 ciascuno di nuda proprietà a [REDACTED] e [REDACTED] e per la quota intera di usufrutto a [REDACTED] due appartamenti posti al piano terra ed al piano primo composti entrambi di quattro vani ed accessori. Confinanti con cortile denominato "[REDACTED]", proprietà eredi [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà eredi [REDACTED].
Riportati al N.C.E.U. alla partita 1004135
 - Protocollo 252 del 1977, cat. A/4, classe 3, vani 5, R.C. £ 446.500 (il piano terra).
 - Protocollo 253 del 1977, cat. A/4, classe 3, vani 5, R.C. £ 446.500 (il piano primo).
2. Immobile che si appartiene per la quota intera di piena proprietà a [REDACTED] appartamento composto di tre vani terranei con casotto attiguo ed accessori. Confinante con detto cortile, con beni [REDACTED] e con beni [REDACTED].
Riportati al N.C.E.U. alla partita 1003357
 - Fog.21, p.lla 1072, sub.1, cat. A/4, classe 4, vani 3,5, Via Roma 320, piano T.
 - Fog.21, p.lla 1073, sub.2, cat. A/4, classe 4, vani 3,5, Via Roma 320, piano T.
3. Immobili che si appartengono per la quota intera di piena proprietà a [REDACTED] appartamento posto al primo piano composto di quattro vani ed accessori; piano secondo adibito a lavanderia e stenditolo. Confinante con beni [REDACTED] con cortile comune o con proprietà [REDACTED].
Riportato al N.C.E.U. alla partita 1003358
 - Fog.21, p.lla 1072, sub.2, cat. A/4, classe 4, vani 5, Via Roma 320, piano 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Fog.21, p.lla 1073, sub.3, cat. A/4, classe 4, vani 5, Via Roma 320, piano 1.
- Fog.21, p.lla 1072, sub.3, cat. C/2, classe 1, mq 26, Via Roma, piano 2.
- Fog.21, p.lla 1073, sub.4, cat. C/2, classe 1, mq 26, Via Roma, piano 2.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI RILIEVO

Premessa

Il giorno 26 gennaio 2007 alle ore 10:00, il sottoscritto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali disponendo la data dal sopralluogo tecnico, dandone tempestiva comunicazione ai signori [REDACTED] [REDACTED], nonché allo studio legale della parte interessata, avvocati [REDACTED] e [REDACTED], con lettera raccomandata AvR spedita in data 09.01.2007. (att.1)

Sopralluogo del 26 gennaio 2007

Il giorno prestabilito per le operazioni peritali, alle ore 10:00, il sottoscritto si è recato in Palma Campania, alla Via Roma n.284 e n.320, luogo preposto per le suddette operazioni ed ivi ha incontrato il sig. [REDACTED], il quale, a nome e per conto degli altri esecutati, ha chiesto che il sopralluogo fosse rimandato ad altra data per sopraggiunti motivi personali. Pertanto veniva stabilito di comune accordo che il sopralluogo sarebbe avvenuto in data 05 febbraio alle ore 10.00. (att.2)

Sopralluogo del 05 febbraio 2007

Il giorno prestabilito per le operazioni peritali, alle ore 10:00, il sottoscritto si è recato in Palma Campania, alla Via Roma n.284 e n.320, luogo preposto per le suddette operazioni ed ivi ha incontrato il sig. [REDACTED] che ha consentito al consulente di procedere alle necessarie operazioni di rilievo metrico e fotografico. In seguito ci ha raggiunto anche la sig.ra [REDACTED] che ha consentito al C.T.U. di proseguire nelle operazioni di rilievo. (att.3)

DESCRIZIONE DELLE CONSULENZE DI CUI AL MANDATO

QUESTO A: Identificazione dei beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini e la formazione ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione si trovano in Palma Campania, alla Via Roma n.314 e n.320 e consistono, come riscontrato dal sottoscritto, in:

due Immobili contigui di vecchia costruzione distinti, di seguito e nei grafici allegati, con le lettere "A" e "B".

A. Il fabbricato distinto dalla lettera "A", nel quale sono contenuti i beni pignorati di cui al precedente punto 1, è composto da tre piani fuori terra anziché due come riportato nell'atto di pignoramento.

Il piano terra è composto dai seguenti locali: altro ingresso, n.2 depositi, autorimessa e piccolo appartamento formato da due stanze e un bagno.

Il piano primo è composto da un appartamento formato da quattro stanze, due bagni e due balconi.

Il piano secondo è composto da un appartamento in costruzione, molto simile nella divisione interna a quello del piano primo, formato da quattro stanze, due bagni e due balconi.

Il fabbricato è confinante con cortile, proprietà [REDACTED], proprietà eredi [REDACTED] e con proprietà eredi [REDACTED].

- B. Il fabbricato distinto dalla lettera "B", nel quale sono contenuti i beni pignorati di cui ai precedenti punti 2 e 3, è composto da quattro piani fuori terra in costruzione anziché tre come riportato nell'atto di pignoramento.

Il piano terra è composto, oltre che dal vano scala di accesso ai piani superiori, da cinque ambienti e un cortile esterno, oltre che da un locale adibito ad autorimessa, al quale si accede da Via Roma n.284, attraverso il fabbricato "A".

Il piano primo è composto, oltre che dal vano scala, da cinque ambienti e da un balcone.

Il piano secondo è composto, oltre che dal vano scala, da cinque ambienti e da un balcone.

Il piano terzo è composto da un unico ambiente.

Il fabbricato confina con proprietà [REDACTED], proprietà eredi [REDACTED], proprietà [REDACTED].

Questo B: Descrizione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

A: Il fabbricato distinto dalla lettera "A", a destinazione residenziale, sito in Palma Campania alla via Roma, è situato nel centro storico del paese. Ad esso si accede dal numero civico 284, attraverso il cortile in comune e, come già detto, è composto da tre piani fuori terra, anziché due come riportato nell'atto di pignoramento. Il fabbricato di vecchia costruzione, è stato interessato di recente da lavori di consolidamento statico pertanto esso ha una struttura mista composta da pareti in muratura portante con solai in latero-cemento.

Al piano terra, a sinistra dell'atrio-ingresso, si trova un locale adibito ad autorimessa, che è stato annesso al Fabbricato "A", in quanto è stato realizzato un accesso dal cortile di questo, ma di fatto appartiene al Fabbricato "B", pertanto la sua descrizione sarà tralasciata in questo paragrafo.

- Il piano terra è composto dai seguenti locali: atrio ingresso, deposito (1), autorimessa, deposito (2) e piccolo appartamento.

Nell'atrio di mq 10.14, che è racchiuso da un portoncino in ferro, è situata una scala a tre rampe, rifinita con marmo e ringhiera metallica, che consente l'accesso ai piani superiori.

Dall'atrio si accede, attraverso una porta in ferro situata sulla destra dell'ingresso, al locale adibito a deposito (1) di mq 16.90 e, da questo, ad una autorimessa di mq 24.52, alla quale si

accede anche dal cortile attraverso una serranda in ferro. Dal cortile si accede, attraverso una porta in ferro al locale deposito (2) di mq 15.68. I suddetti locali hanno una altezza di m 2.30, sono muniti di impianto elettrico posto sottotraccia, si presentano in buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione urgente in quanto, come già accennato, sono stati interessati di recente da lavori di ristrutturazione.

Il piccolo appartamento con ingresso dal cortile, ha un'altezza utile di m 3.58, è composto da una camera da letto di mq 18.94, una cucina di mq 8.34, un ripostiglio di mq 2.30, non rifinito, con accesso dal cortile, e da un bagno di mq 5.01, al quale si accede attraverso dei gradini dalla camera da letto, quest'ultimo ha un'altezza utile di m 1.97.

Esso ha una superficie utile di mq 34.59, con un'altezza di m 3.58. La distribuzione degli ambienti è rappresentata nei grafici allegati mentre, per quanto riguarda le finiture, il rivestimento interno è realizzato con intonaco tintato, il pavimento è in ceramica ordinaria, il rivestimento del bagno è con piastrelle ordinarie, gli apparecchi igienico sanitari in porcellana vetrificata, gli infissi interni sono in pvc, quelli esterni in legno.

L'appartamento è munito di impianto idrico ed elettrico posti sottotraccia, esso si presenta in normale stato di conservazione per cui non necessita di manutenzione urgente.

Durante il sopralluogo non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità degli Impianti alle Normative Vigenti in Materia per cui non la si certifica alla data della perizia. Per esso si può presumere che fosse conforme alle normative vigenti alla data di edificazione. L'eventuale adeguamento degli stessi si potrebbe conseguire solo ed unicamente con un intervento di straordinaria manutenzione in quanto, per realizzare ciò, si dovrebbe intervenire con opere murarie sia per consentire il passaggio delle linee di distribuzione idrica ed elettrica che per coibentare la copertura o le pareti esterne. In base all'esperienza maturata e considerando la tipologia del fabbricato, ritengo che il costo per tale adeguamento possa essere intorno ai 3.000,00 euro.

- Al piano primo si trova un appartamento composto da un'ampia zona cucina-pranzo di mq 30.62, un disimpegno di mq 7.31, un soggiorno di mq 24.84, due camere da letto, la prima di mq 10.64, la seconda di mq 15.33, due bagni il primo con accesso dalla camera da letto 1 di mq 6.30, il secondo con accesso dalla camera da letto 2 di mq 4.79 e due piccoli balconi il primo di mq 4.37, il secondo di mq 2.51.

Esso ha una superficie utile di mq 99.83, una superficie non residenziale di mq 6.88 con un'altezza utile di m 2.73. La distribuzione degli ambienti è rappresentata nei grafici allegati. Per quanto riguarda le finiture, il rivestimento intimo è realizzato con intonaco tintato, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica ordinaria, gli apparecchi igienico sanitari in porcellana vetrificata, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno-alluminio, il portoncino d'ingresso è blindato e rivestito di legno.

L'appartamento è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento posti sottotraccia. Durante il sopralluogo non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità degli Impianti alle Normative Vigenti in Materia, ma per esso si certifica la stessa alla data della perizia.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e non necessita di manutenzione urgente in quanto da poco sono stati realizzati lavori di ristrutturazione.

- Al piano secondo si trova un appartamento in costruzione molto simile a quello del piano primo, esso è composto da un ampio locale di mq 30.62, un disimpegno di mq 7.31, tre camere, la prima di mq 12.38, la seconda di mq 24.92, la terza di mq 15.33, due bagni il primo di mq 4.57, il secondo di mq 4.79, e due piccoli balconi il primo di mq 4.37, il secondo di mq 2.51.

Pertanto esso ha una superficie utile di mq 99.92, una superficie non residenziale di mq 6.88 con un'altezza di m 2.70. La distribuzione degli ambienti è rappresentata nei grafici allegati.

Alla data del sopralluogo l'appartamento è sprovvisto di pavimento e degli infissi sia interni che esterni, mentre gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento non sono ancora ultimati.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici ed alle foto allegata.

B: Il fabbricato distinto dalla lettera "B", sito in Palma Campania alla via Roma, è situato nel centro storico del paese. Ad esso si accede dal numero civico 320, attraverso il cortile in comune e, come già detto, esso è composto da quattro piani fuori terra anziché tre come riportato nell'atto di pignoramento. Questi sono ancora in costruzione fatta eccezione per un'autorimessa al piano terra con accesso dal cortile antistante il fabbricato "A" e dal suo atrio. Il fabbricato di vecchia costruzione, è stato interessato di recente da lavori di consolidamento statico pertanto esso ha una struttura mista composta da pareti in muratura portante con solai in latero-cemento, e si presenta allo stato grezzo ossia privo di pavimenti, infissi e di impianti tecnologici

• Il piano terra è composto, oltre che dal vano scala di mq 8.05, di accesso ai piani superiori, da cinque ambienti e un cortile esterno. Il primo ambiente è di mq 13.92, il secondo di mq 13.78, il terzo di mq 24.40, il quarto di mq 22.85, il quinto di mq 6.98, mentre il cortile esterno è di mq 19.82. Inoltre, fa parte del piano terra, un locale adibito ad autorimessa, al quale si acceda da Via Roma n.284, sia dall'atrio-ingresso che dal cortile, del Fabbricato "A". Esso presenta una superficie di mq 28.48 con un'altezza di 2.30 risulta completo in ogni parte ed è munito di impianto elettrico posto sottotraccia. Per il buono stato di conservazione non necessita di manutenzione urgente in quanto, come accennato, è stato interessato da lavori di ristrutturazione.

Pertanto il piano terra ha una superficie utile di mq 118.48, una superficie scoperta di mq 19.82 con un'altezza di m 2.30.

• Il piano primo è composto, oltre che dal vano scala di mq 9.65, di accesso ai piani superiori, da cinque ambienti e da un balcone. Il primo ambiente è di mq 13.92, il secondo di mq 14.76, il terzo di mq 25.02, il quarto di mq 23.88, il quinto di mq 7.08, mentre il balcone è di mq 4.16.

Pertanto esso ha una superficie utile di mq 94.31, una superficie scoperta di mq 4.16 con un'altezza di m 2.86.

• Il piano secondo è composto, oltre che dal vano scala di mq 9.39, di accesso ai piani superiori, da cinque ambienti e da un balcone. Il primo ambiente è di mq 13.92, il secondo di mq 15.02, il terzo di mq 26.27, il quarto di mq 28.00, il quinto di mq 7.08 che presenta una botola nel soffitto, mentre il balcone è di mq 4.16.

Pertanto esso ha una superficie utile di mq 99.68, una superficie non residenziale di mq 4.16 con un'altezza di m 2.86.

• Il piano terzo è composto da un unico ambiente di mq 7.08 ed un ampio terrazzo di mq 122.00. Allo stato non è possibile accedere ad esso ma è visibile attraverso la botola ricavata nel soffitto del locale corrispondente al piano secondo

Pertanto esso ha una superficie utile di mq 7.08 con un'altezza di m 2.76.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici ed alle foto allegata.

Questo C: Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero

predisponendole ove mancante; provvedendo altresì in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Napoli sono risultate lunghe e dispendiose in termini di tempo, sia perché alcune schede non erano agli atti, sia perché alcuni identificativi riportati nella relazione notarile sono errati. Pertanto è stato necessario effettuare ricerche più approfondite, che hanno richiesto diverse visite. Dalle indagini effettuate il 12 e il 15 gennaio, l' 08 e il 27 marzo 2007 il sottoscritto ha accertato, come da visure allegate, che:

• i beni di cui al precedente punto 1 (vedasi paragrafo oggetto del pignoramento) contenuti nel Fabbricato A risultano così identificati: (all.4 e all.5)

Intestatari dell'unità immobiliare:

[redacted] nata a [redacted]
Proprietà per 55/1000.

[redacted] nato a [redacted] proprietà
per 56/1000.

[redacted] nato [redacted]
Proprietà per 56/1000.

[redacted] nato a [redacted]
Proprietà per 56/1000.

[redacted] nata [redacted]
Proprietà per 56/1000.

[redacted] Proprietà
per 55/1000.

[redacted] nata a [redacted]
Proprietà per 666/1000.

Identificativi dell'unità immobiliare:

Comune: Palma Campania, Foglio: 21, Particella: 379, Sub.: 7, Categoria: A/4, Classe: 3, Consistenza: 5 vani, Rendita: € 230,60, Via: Roma n.284, Piano: T, (ex protocollo 252/77-cabi 2005).

Tali dati derivano dalla variazione del 02/03/1977 n.252 .1/1977 in atti dal 04/11/2005 (protocollo n.NA0684195) Attribuzione Identificativo Provvisorio.

Identificativi dell'unità immobiliare:

Comuna: Palma Campania, Foglio: 21, Particella: 379, Sub.: 8, Categoria: A/4, Classe: 4, Consistenza: 6,5 vani, Rendita: € 352,48, Via: Roma n.284, Piano: 1, (ex protocollo 253/77-cabi 2005).

Tali dati derivano dalla variazione del 02/03/1977 n.253 .1/1977 in atti dal 04/11/2005 (protocollo n.NA0684219) Attribuzione Identificativo Provvisorio.

Le discrepanze individuate tra le risultanze catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento consistono nell'indicazione degli intestatari dell'unità immobiliare. Dalle visure entrambi i beni di cui al precedente punto 1 risultano, come già indicato sopra, intestati a: [redacted] (Proprietà per 55/1000), [redacted] (Proprietà per 56/1000), [redacted] (Proprietà per 56/1000), [redacted] (Proprietà per 56/1000), [redacted] (Proprietà per 56/1000), [redacted] (Proprietà per 55/1000), [redacted] (Proprietà per 666/1000), mentre nell'atto di

La notifica del pignoramento è avvenuta il 20.05.2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 04.08.2004. Dalla documentazione contenuta nel fascicolo della procedura, nel ventennio anteriore a questa data, si registrano i seguenti passaggi di proprietà:

BENI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1): alla sig.ra [REDACTED] ai germani [REDACTED] e [REDACTED] ed alla signora [REDACTED] gli immobili in oggetto in proporzione dei rispettivi diritti, sono pervenuti nel seguente modo:

- In parte per successione dal rispettivo coniuge e padre [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto, ab [REDACTED] lasciando a sé superstiti quali unici eredi il coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed i sei figli [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Nola il 24 settembre 1996 al n.42 del vol. 664, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 10.01.2000 ai nn. 424/344.
- In parte per donazione dalla madre [REDACTED] che, riservatane il diritto di usufrutto vita sua natural durante, donava ai figli [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i diritti pari complessivamente a 666/1000 di nuda proprietà degli immobili in oggetto, giusta atto per Notar Carmelo Fisichella del 12 maggio 1999, Rep. 132454, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 11.06.1999 ai nn. 14651/11166. Nella detta nota i suddetti immobili sono individuati catastalmente al Foglio 3 p.lla 252 e p.lla 253. Identificativi errati (all.9 e all.10)
- Successivamente i germani [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] trasferivano a [REDACTED] quest'ultimo coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] i loro diritti pari complessivamente a 444/1000 di nuda proprietà e 222/1000 di piena proprietà degli immobili in oggetto giusta atto per Notar Carmelo Fisichella del 12 maggio 1999, Rep. 132455, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 11.06.1999 ai nn. 14653/11166. Nella detta nota i suddetti immobili sono individuati catastalmente al Foglio 3 p.lla 252 e p.lla 253. Identificativi errati (all.9 e all.10)
- Ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] i detti immobili erano pervenuti per acquisto fattone, in regime di comunione legale dei beni, dalla sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] giusta atto per Notar Nicola Salomone del 23 giugno 1977, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 13.06.1977 ai nn. 12482/11048. Nel detto atto gli immobili venivano così descritti: "una porzione di fabbricato di vecchia costruzione sita in Palma Campania, in fondo al cortile comune denominato [REDACTED] in Via Roma, composto di 5 vani al primo piano di cui uno suppenato. Il tutto individuato catastalmente con schede nn. 252 e 253 del 2 marzo 1977;

BENI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 2) e 3): al signor [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile di cui al punto 2) e al signor [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile di cui al punto 3)

- è pervenuta per acquisto fattone dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] giusta atto Notar Antonio De Michele di Ottaviano del 14 ottobre 1988, Rep n.20487, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 02 novembre 1988 ai nn. 23664/19110.

- alla signora [REDACTED] i detti immobili erano pervenuti per successione dal padre [REDACTED] che era nato a [REDACTED] ed ivi deceduto, ab intestato, il [REDACTED] giusta denuncia di successione n.17 del vol. 574, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 02 novembre 1988 ai nn. 23664/19110.
- al signor [REDACTED] la nuda proprietà di detti immobili era a sua volta pervenuta per donazione dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED], la quale se ne riservava l'usufrutto vitalizio, giusta atto per Notar Salvatore Napolitano del 28 settembre 1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 13 ottobre 1972 ai nn. 32409/29467. Nel detto atto gli immobili venivano così descritti: "fabbricato di vecchia costruzione sito in Palma Campania alla via Roma ex via Nazionale, all'interno del cortile comune [REDACTED] n.320, composto di due vani, di cui uno ad uso cantina e l'altro ad uso stalla, nonché casotto attiguo con ivi lavatoio, tre camere fatiscenti al primo piano con stanzino soprastante al casotto coperto a lastrico solare con eccezione della stanza centrale coperta con un piccolo suppenno sconnesso e lo stanzino coperto da altro piccolo casotto superiore, individuato catastalmente con partita 4262". Il diritto di usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della signora [REDACTED] avvenuto [REDACTED].

QUESITO E: Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità o modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di assistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'egregio potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della Legge n. 47/85 o successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, verificherà l'esistenza della dichiarazione di agibilità dei beni, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.

Le richieste presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palma Campania sono risultate lunghe e dispendiose in termini di tempo. In data 30.01.2007 il sottoscritto ha richiesto al Dirigente dell'U.T.C., copia delle rilasciate Licenze o Concessioni Edilizie e In Sanatoria, ovvero della presentata istanza di Condono, (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura e dei relativi costi, se sanabile), e di tutti gli Atti Autorizzativi delle Variazioni o Ristrutturazioni, che hanno eventualmente interessato i beni pignorati, nonché copia dell'eventuale certificato di agibilità. (all.11)

Entrambi i fabbricati, sia quello "A" e che quello "B", sono di vecchia costruzione, sicuramente antecedenti al 01.09.1987, pertanto la loro realizzazione non richiede alcun tipo di concessione. Tuttavia dalla data di ultimazione, che si può presumere essere anteriore al 02.03.1977 per il Fabbricato "A" e anteriore al 30.05.1977 per il Fabbricato "B", come si evince dalle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, essi sono stati interessati da interventi di risanamento conservativo, come si evince dalla Certificazione del Dirigente dell'U.T.C. (all.12):

- per parte del Fabbricato "A", D.I.A. prot. n. 7888 del 08.06.1999 presentata da [REDACTED] (all.13)

- per il Fabbricato "B", D.I.A. prot. n. 7867 del 08.06.1999 presentata da [redacted] e [redacted] (all.14)

Tali interventi, iniziati probabilmente a partire dai primi mesi del 2000, (all.15 e 16) prevedevano il consolidamento statico dei fabbricati attraverso la sostituzione dei solai in legno con quelli in latero-cemento, il risanamento delle murature e il rinnovo di elementi quali piattabande, cordoli etc.

In data 15.06.2000 con prot. n.8110 venne presentata, da [redacted] in nome proprio e quale rappresentante degli altri proprietari, una Richiesta di Concessione Edilizia, per Lavori di Ristrutturazione Edilizia, come variante alle D.I.A. di cui ai prot.lli 7867 e 7868 del 08.06.1999. Con essa si chiedeva oltre al consolidamento statico, la realizzazione di un secondo piano su entrambi i fabbricati e la realizzazione di locali ad uso garages e deposito, a piano terra, attraverso l'abbassamento della quota di imposta dei due solai senza superare l'altezza massima esistente del fabbricato stesso. (all.17)

In data 10.05.2001 l'U.T.C. comunicava ai sig. [redacted] il diniego alla Richiesta di Concessione Edilizia, al prot. 8110 del 15.06.2000, in quanto il progettista erroneamente aveva ritenuto decaduto il P.P.R. (Piano Particolareggiato di Recupero), aveva elencato particelle catastali che non rientravano nell'intervento, e ritenute le stesse erroneamente omogenee e sottoposte alle medesime disposizioni. (all.18)

In data 02.08.2002 l'U.T.C. comunicava ai sig.ri [redacted], [redacted], [redacted] le dimissioni del Direttore dei Lavori, diffidandoli a proseguire i lavori fino alla nomina di un nuovo direttore dei lavori. (all.20)

Pertanto in data 06.03.2007 il sottoscritto ha richiesto certificato di destinazione urbanistica per le particelle sulle quali ricadono i beni pignorati, ossia al Foglio 21 n. 384-385-387-394-395. (all.20), dal quale è emerso (all.12):

- che la particella 387, nel vigente P.R.G. ricade in zona "A" sottoposta a P.P.R. ai sensi della L.457/78 e s.m.i.. Gli interventi consentiti sono quelli di cui si dispone della lettera "b" art.31 della L.457/78 e lettera B1 dell'art.10 delle norme di attuazione del succitato P.P.R. (manutenzione straordinaria speciale);
- le particelle 384-385-394-395, nel vigente P.R.G. ricadono in zona "A" sottoposta a P.P.R. ai sensi della L.457/78 e s.m.i.. Esse ricadono nel comparto n.12 i cui interventi sono quelli descritti dalla lettera D1 dell'art.10 delle norme di attuazione del succitato P.P.R. (ristrutturazione edilizia speciale).

Per verificare la regolarità dei beni pignorati è stato fatto un confronto tra i rilievi del sottoscritto e le planimetrie catastali, in particolare:

FABBRICATO A: Dal confronto tra il rilievo del piano terra con la planimetria catastale riportante la situazione del piano terra al 02.03.1977 (all.21), sono emerse alcune difformità, non suffragate da alcuna Autorizzazione. Intanto è stata demolita la scala esterna con relativo sottoscala, il vano 1 in origine adibito a deposito è stato suddiviso in due ambienti, in uno trova alloggio la scala, nell'altro un deposito (1). Il vano 2 è stato adibito ad autorimessa, in esso la finestra sul cortile è stata sostituita da una serranda carrabile, la porta di accesso dal cortile è stata chiusa ed è stata realizzata un'apertura che lo collega all'attuale deposito (1). Il vano 3, in origine adibito a cucina, è oggi un deposito, la porta di collegamento con il vano 2 è stata murata, così come la finestra sul cortile.

I vani 1, 2 e 3 avevano in origine un'altezza di m. 3.70, mentre oggi hanno un'altezza di m.2.30. Lo spazio esterno esistente tra il vano 3 e il vano 4 (piccolo appartamento) è stato in parte occupato per realizzare un w.c. seminterrato di pertinenza dell'appartamento. In esso è stata realizzata una

porta di accesso al suddetto w.c. inoltre, quello che in origine era il bagno, oggi è un ripostiglio non rifinito, con accesso dal cortile

Dal confronto tra il rilievo del piano primo con la planimetria catastale riportante la situazione del piano primo al 02.03.1977 (all.22), sono emerse alcune difformità, non suffragate da alcuna Autorizzazione. Intanto una parte del ballatoio di smonto della scala demolita, nonché una parte del balcone, è stato murato aumentando la superficie residenziale. La disposizione interna è stata completamente modificata, è stata demolita la scala nel vano 5 che conduceva al vano suppenato, inoltre è stato realizzato un bagno a sbalzo in luogo dell'originario balcone nonché un nuovo balcone a servizio dell'attuale camera da letto. L'appartamento aveva in origine un'altezza di m. 4.00, mentre oggi ha un'altezza utile di m.2.73.

Dal confronto tra il rilievo del piano secondo con la planimetria catastale riportante la situazione del piano copertura al 02.03.1977 (all.22), è emerso una totale difformità, non suffragata da alcuna Autorizzazione. infatti, in luogo di una soffitta e di un ampio terrazzo, è stato realizzato un appartamento ancora in costruzione del tutto simile a quello del piano primo.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici ed alle foto allegate

FABBRICATO B: Dal confronto tra il rilievo del piano terra con la planimetria catastale riportante la situazione del piano terra al 30.05.1977 (all.23), sono emerse alcune difformità, non suffragate da alcuna Autorizzazione, relative a piccole modifiche nella distribuzione interna. E' invece da evidenziare il fatto che una parte del cortile esterno è stato racchiuso da pareti in muratura comportando un aumento della superficie residenziale. Inoltre, come già detto, il vano 1 è stato trasformato in autorimessa, in esso è stata murata la porta di collegamento al vano 2, mentre la porta sul cortile dalla parte del fabbricato "A" è stata ampliata e sostituita da una serranda carrabile, infine è stata aperta una porta che consente l'accesso all'atrio-ingresso del fabbricato "A".

Il vano 1 aveva in origine un'altezza di m. 3.65 , i rimanenti vani un'altezza di m.3.30, oggi tutti i vani hanno un'altezza di m.2.30.

Dal confronto tra il rilievo del piano primo con la planimetria catastale riportante la situazione del piano primo al 30.05.1977 (all.24), sono emerse alcune difformità, non suffragate da alcuna Autorizzazione, relative a piccole modifiche nella distribuzione interna. E' invece da evidenziare il fatto che una parte del terrazzo è stato racchiuso da pareti in muratura comportando un aumento della superficie residenziale, inoltre è stato demolito un w.c. al quale si accedeva dal terrazzo, nonché un piccolo balcone.

L'appartamento aveva in origine un'altezza di m. 3.80, mentre oggi ha un'altezza di m.2.86.

Dal confronto tra il rilievo del piano secondo con la planimetria catastale riportante la situazione del piano copertura al 30.05.1977 (all.25), sono emerse alcune difformità, non suffragate da alcuna Autorizzazione, in luogo di un suppenno, di uno stenditoio e di un ampio terrazzo è stato realizzato un appartamento del tutto simile a quello del piano secondo. Il suppenno aveva in origine un'altezza di m.1.90, lo stenditoio un'altezza di m.3.50, mentre oggi l'appartamento ha un'altezza di m.2.86.

Al piano terzo è stato realizzato un unico ambiente con un ampio terrazzo, al quale non è possibile accedere mancando la scala di collegamento, esso è visibile attraverso la botola ricavata nel soffitto del locale corrispondente al piano secondo

Per ulteriori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici ed alle foto allegate

pignoramento è riportato che essi appartengono: per la quota di 1/3 ciascuno di nuda proprietà a [redacted], per la quota intera di usufrutto, a [redacted]. Probabilmente questa discrepanza è dovuta alla mancata trascrizione della voltura relativa all'atto del Notaio Carmelo Fisichella del 12.05.1999, Rep. 132454, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di S. Maria C.V. l'11 giugno 1999 ai nn. 14651/11166.

Inoltre, dalle visure, i beni risultano identificati dalle particelle 379 sub.7 e sub. 8, che derivano dalla variazione del 02/03/1977 n.252 e n.253 in otti dal 04/11/2005 (Attribuzione Identificativo Provvisorio), mentre nell'atto di pignoramento, esse sono indicate dai numeri di protocollo 252 del 1977 a 253 del 1977, delle schede catastali.

• I beni di cui al precedente punto 2 (vedasi paragrafo oggetto del pignoramento) contenuti nel Fabbricato "B" risultano così identificati: (all.8)

Intestatari dell'unità immobiliare:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Identificativi dell'unità immobiliare:

Comune: Palma Campania, Foglio: 21, Particella: 1072, Sub.: 1, Categoria: A/4, Classe: 4, Consistenza: 3,5 vani, Rendita: € 189,80, Partita: 2567, Via: Roma n.320, Piano: T, alla quale risulta graffiata la p.lla 1073 sub.2.

Non esistono discrepanze tra i dati catastali accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

• I beni di cui al precedente punto 3 (vedasi paragrafo oggetto del pignoramento) contenuti nel Fabbricato B risultano così identificati: (all.7 e all.8)

Intestatari dell'unità immobiliare:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Identificativi dell'unità immobiliare:

Comune: Palma Campania, Foglio: 21, Particella: 1072, Sub.: 2, Categoria: A/4, Classe: 4, Consistenza: 5 vani, Rendita: € 271,14, Via: Roma n.320, Piano: 1, alla quale risulta graffiata la p.lla 1073 sub.3.

Non esistono discrepanze tra i dati catastali accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Intestatari dell'unità immobiliare:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Identificativi dell'unità immobiliare:

Comune: Palma Campania, Foglio: 21, Particella: 1072, Sub.: 3, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 26 mq, Rendita: € 45,65, Via: Roma n.320, Piano: 2, alla quale risulta graffiata la p.lla 1073 sub.4.

Non esistono discrepanze tra i dati catastali accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

QUESTO D: indicazione, sulla scorta della relazione notarile o della documentazione in atto, di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti e specificando, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati.

In definitiva, tenuto conto che:

- gli interventi consentiti dalla lettera B1 dell'art.10 delle norme di attuazione del succitato P.P.R. (manutenzione straordinaria speciale), debbano avvenire nel rispetto delle sagome planovolumetriche delle unità immobiliari;
- gli interventi consentiti dalla lettera D1 dell'art.10 delle norme di attuazione del succitato P.P.R. (manutenzione straordinaria speciale), prevedono che l'unità minima di intervento è costituita da una pluralità di immobili individuati da particelle catastali appartenenti a diversi proprietari costituenti comparto edificio e debbano avvenire nel rispetto delle sagome planovolumetriche delle unità immobiliari;
- lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto è in linea di massima simile, con un aggravamento della situazione dovuto agli ulteriori abusi riscontrati, allo stato di progetto rilevato nei grafici di cui alla Richiesta di Concessione Edilizia ai prot. 8110 del 15.08.2000, (all.26), e per la quale c'è stato diniego da parte dell'U.T.C. di Palma Campania; (all.18)
- agli atti del Comune risulta una richiesta di condono edilizio di cui al prot. 20221 del 10.12.2004 ai sensi della legge 326/2003 avanzata da [REDACTED] per un abuso, di soli mq.28,50 non meglio identificato poiché detta istanza è incompleta rispetto alla documentazione prevista per legge; (all.27)

si ritiene che gli abusi riscontrati non siano sanabili.

Ne emerge che l'unica parte regolare, sotto il profilo urbanistico, di tutti i beni pignorati è quella relativa al piccolo appartamento al Piano Terra, del Fabbricato "A", fatta eccezione per il bagno, che ha un'altezza non idonea (m.197) ed inoltre è stato realizzato senza alcuna Autorizzazione.

Pertanto gli oneri economici necessari all'eliminazione degli abusi (L'intero Fabbricato "B" + Il Fabbricato "A" con esclusione del piccolo appartamento al Piano Terra) sono stati calcolati nel seguente modo:

Volume fabbricato "A":

Volume P.T. = mq 94.88 x m (2.30+0.25) + mq 7.71 x m (1.97+0.25) = mc 259.06

Volume P.1° = mq 150.12 x m (2.73+0.25) = mc 447.36

Volume P.2° = mq 150.12 x m (2.70+0.25) = mc 442.85

Volume P.C.° = mq 150.12 x m 1.00 = mc 150.12

Volume Totale = mc 1299.39

Volume fabbricato "B":

Volume P.T. = mq 187.27 x m (2.30+0.20) = mc 418.17

Volume P.1° = mq 139.65 x m (2.86+0.20) = mc 427.33

Volume P.2° = mq 139.65 x m (2.86+0.20) = mc 427.33

Volume P.3° = mq 12.78 x m (2.76+0.20) + mq 139.65 x m 1.00 = mc 177.48

Volume Totale = mc 1450.31

Volume Totale = V. Fabbr. "A" + V. Fabbr. "B" = mc (1.299,39 + 1.450,31) = mc 2.749,70

Stimando il costo per la demolizione, effettuata a mano e con l'ausilio di mezzi meccanici, ove occorrente, compreso l'onere per i ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta, il carico e trasporto a rifiuto, nonché gli oneri di discarica, e le spese tecniche, in € 25,00 IVA inclusa al metro cubo vuoto per pieno si ha :

Costo Demolizione = mc 2.749,70 x € 25,00 = € 68.742,00 (EURO SESSANTOTTOMILASETTECENTOQUARANTADUE/00)

QUESTO F: Indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

FABBRICATO "A": Il piccolo appartamento al piano terra, nonché il locale deposito (2) è occupato dalla sig.ra [REDACTED] nuda proprietaria per 333/1000 e piena proprietaria per 167/1000 dei beni di cui al precedente punto 1.

L'autorimessa con annesso il deposito (1) al piano terra nonché l'appartamento al piano primo sono occupati dal sig. [REDACTED] senza alcun titolo formale di detenzione.

L'appartamento al piano secondo essendo in costruzione non è occupato.

FABBRICATO "B": Al piano terra l'autorimessa è occupata dalla sig.ra [REDACTED] senza alcun titolo formale di detenzione.

Tutto il restante fabbricato ancora in costruzione non è occupato.

QUESTO G: Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, anche di natura condominiale, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

FABBRICATO "A" E "B": Non sono stati riscontrati vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, mentre per quelli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spesa della procedura, dalla relazione notarile contenuta nel fascicolo della procedura a tutto il 4 agosto 2004 (data di trascrizione del pignoramento) ed a tutto il 2 settembre 2004, sugli immobili pignorati risultano:

ISCRIZIONI CONTRO:

- ipoteca volontaria accesa presso la Conservatoria de RR.II. di S. Maria C.V. in data 02.10.2000 al nn.25506/3408 per £.440.000.000 a favore di CREDITO ITALIANO S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] a garanzia di un mutuo di £. 220.000.000 giusta atto Notar Carlo Iaccarino di Napoli del 29.09.2000, repertorio n.274858, gravante la piena proprietà degli immobili in oggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- pignoramento, notificato il 20.05.2004, trascritto presso la Conservatoria da RR.II. di S. Maria C.V. in data 04.08.2004 al nn.32481/23017, a favore della UNICREDIT BANCA S.p.A. e contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante la piena proprietà degli immobili in oggetto.

Inoltre in data 12.03.2007 il sottoscritto ha effettuato presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di S. Maria C.V. dalle visure con le quali ha verificato l'assenza di successive formalità pregiudizievoli, oltre la data di trascrizione del pignoramento (4 agosto 2004). (all.28)

QUESTO H: Indicazione delle informazioni concernenti: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso.

FABBRICATO "A" E "B": I beni non fanno parte di alcun condominio

QUESTO I: Valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima e per il calcolo della superficie per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; saranno esposti altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; si indicherà, quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Premessa:

Tenuto conto che gli abusi riscontrati non sono sanabili, fatta eccezione per il piccolo appartamento al piano terra, del fabbricato "A", e che si debba procedere alla eliminazione degli stessi attraverso l'abbattimento delle strutture abusivamente realizzate, il Lotto di vendita, è formato dalle particelle sulle quali insistono i beni pignorati, con l'obbligo per l'acquirente di ripristinare lo stato dei luoghi relativo alle schede planimetriche rinvenute all'Agenzia del Territorio. (all.21-22-23-24-25)

Pertanto il LOTTO UNICO DI VENDITA è formato:

- dalle particelle al Foglio 21 del Catasto Terreni del Comune di Palma Campania, n. 384-385-387-395 e la 394 per una profondità di circa 2 m, sottoposte alle seguenti disposizioni urbanistiche:
 - la particella 387, nel vigente P.R.G. ricade in zona "A" sottoposta a P.P.R. ai sensi della L.457/78 e s.m.i.. Gli interventi consentiti sono quelli di cui ai disposti della lettera "b" art.31 della L.457/78 e lettera B1 dell'art.10 delle norme di attuazione del succitato P.P.R. (manutenzione straordinaria speciale);
 - le particelle 384-385-394-395, nel vigente P.R.G. ricadono in zona "A" sottoposta a P.P.R. ai sensi della L.457/78 e s.m.i. Esse ricadono nel comparto n.12 i cui interventi sono quelli descritti dalla lettera D1 dell'art.10 delle norme di attuazione del succitato P.P.R. (ristrutturazione edilizia speciale).
- appartamento al Piano Terra composto da una cucina di mq 8.34, una camera da letto di mq 18.94, e un ripostiglio di mq 2.30, quest'ultimo non completo, con accesso dal cortile. Esso ha un'altezza di m 3.58, una superficie utile di mq 29.58, una superficie commerciale di mq 43.67.

Criterio di Stima:

Per valore di mercato si intende "la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico".

Il procedimento sintetico di stima si articola, anche nella stima del valore di mercato di terreni e fabbricati urbani, nelle indagini di mercato presso operatori settoriali, nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di

riferimento della stima. Attraverso tale metodo è possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e generalmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovute tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda ed offerta di abitazioni, quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche. Per quanto su esposto e tenuto delle indagini effettuate presso agenzie immobiliari, operatori del settore nonché studi notarili, il sottoscritto ritiene equo stimare in:

1. € 200.000,00 (EURODUECENTOMILA/00) il valore delle particelle di terreno;
2. € 800,00 (EUROOTTOCENTO/00) al metro quadro di superficie commerciale il valore per il piccolo appartamento al piano terra del Fabbricato "A".

Quindi in riferimento al rilievo effettuato relativamente all'appartamento risultano le seguenti superfici:

Superficie Utile (S.U.) = mq 29.58

Superficie muri (S.M.) = mq 14.09

Sup. Commerciale = (S.U.) + (S.M.) = mq 29.58 + mq 14.09 = mq 43.67

Valore Totale = Sup. Commerciale x valore al mq = 43.67 mq x € 800.00 = € 34.936,00

Riepilogando:

1. € 200.000,00 (EURODUECENTOMILA/00) il valore delle particelle di terreno;
2. € 34.936,00 (EUROTRENTAQUATTROMILANOVECENTOTRENTASEI/00) il valore del piccolo appartamento al piano terra del Fabbricato "A".

VALORE TOTALE BENI = € 200.000,00 + € 34.936,00 = € 234.936,00

A tale VALORE TOTALE si applicano le seguenti decurtazioni:

- € 68.742,00 (per gli abbattimenti degli abusi + spese tecniche).
- € 3.000,00 (per la messa a norma degli impianti dell'appartamento).
- € 2.194,00 (regolarizzazione irregolarità appartamento + spese tecniche).

Pertanto il valore finale al netto delle decurtazioni, del LOTTO UNICO DI VENDITA nello stato di fatto in cui si trovano i beni è stimato in € 161.000,00 (EUROCENTOESSANTUNOMILA/00)

QUESTO J: Nel caso si tratti di quota indivisa, sarà espressa anche la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; si proclamerà infino se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere coperte in favore della procedura.

FABBRICATO A E B: Non si tratta di quote indivise.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico da Lei conferito e considerandosi a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

Pomigliano d'Arco, li 24 aprile 2007

Il consulente
arch. Ciro Tirella