

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

elaborato in versione "privacy", redatta in conformità alla direttiva del  
Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

---



**OGGETTO:** UNICREDIT spa contro \*\*\*Omissis\*\*\*  
R.G. 17/2018

Tribunale Civile di NOLA - sezione Esecuzioni Immobiliari  
G.E. dott. Roberta Guardasole

**03 aprile 2019**

**TECNICO:**

architetto Giuseppe-Alexander de Siena

P.IVA 04671091215

via Risorgimento 17, Marigliano - Napoli

tel. 081.5752223 - 335.8308038 - fax. 081.5755952 - e-mail alexander.desiena@archiworldpec.it

n° 7984 Ordine Architetti di Napoli

n° 168 Albo dei Ctu del Tribunale Civile di Nola

*Rif. n.* 17/2018  
*Soggetti interessati* **Unicredit spa – \*\*\*Omissis\*\*\***  
*Giudice Esecutore* **dott.ssa Roberta Guardasole**  
*Custode* **avv. Maria Serena Corona**  
*Esperto* **arch. Giuseppe-Alexander de Siena**

## **Premessa**

Il sottoscritto arch. Giuseppe-Alexander de Siena iscritto all' "Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori di Napoli e Provincia" con n. 7984 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Nola con n.168, con studio in Marigliano in via Risorgimento 17, è nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento RG n. 17/2018.

Il giorno 25/10/2018 veniva predisposta la nomina da parte del G.E. Dott. Roberta Guardasole. Il giorno 29/10/2018 il sottoscritto accettava l'incarico con deposito telematico del giuramento al Giudice.

Per la piena soddisfazione del compito affidatogli si risponde qui di seguito ai quesiti elencati nella nomina, redigendo la perizia secondo lo schema per punti attraverso la piattaforma web *procedure.it* al fine della redazione standardizzata della stessa.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. de Siena Giuseppe Alexander, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2018 del R.G.E. promossa da

**Unicredit spa**  
P.IVA 00348170101  
per procura a DoBank spa  
elett.te domiciliato presso avv. Vittoria Lagani, via Riviera di Chiaia n. 207 in Napoli

Contro  
\*\*\*Omissis\*\*\*  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*

## SOMMARIO

---

---

<b>Incarico</b> .....	<b>3</b>
<b>Oggetto del pignoramento</b> .....	<b>3</b>
<b>Descrizione</b> .....	<b>3</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	<b>4</b>
<b>Titolarità</b> .....	<b>5</b>
<b>Confini</b> .....	<b>5</b>
<b>Consistenza</b> .....	<b>6</b>
<b>Cronistoria Dati Catastali</b> .....	<b>8</b>
<b>Dati Catastali</b> .....	<b>10</b>
<b>Precisazioni</b> .....	<b>10</b>
<b>Parti Comuni</b> .....	<b>10</b>
<b>Patti</b> .....	<b>11</b>
<b>Stato conservativo</b> .....	<b>11</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	<b>11</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	<b>12</b>
<b>Stato di occupazione</b> .....	<b>13</b>
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	<b>14</b>
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	<b>15</b>
<b>Normativa urbanistica</b> .....	<b>21</b>
<b>Regolarità edilizia</b> .....	<b>22</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	<b>28</b>
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>28</b>
<b>Lotto UNICO</b> .....	<b>29</b>
<b>Tabella riepilogativa stima Lotto UNICO</b> .....	<b>32</b>
<b>Riserve e particolarità da segnalare</b> .....	<b>33</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>34</b>

## INCARICO

---

---

Con udienza del 25/10/2018, il sottoscritto Arch. De Siena Giuseppe Alexander, con studio in via Risorgimento 17 - 80100 - Napoli (NA), email PEC alexander.desiena@archiworldpec.it, Tel. 335 8308038, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

---

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene 1** - Appartamento ubicato in Cimitile (NA) - via Pozzo Nuovo n. 51, piano terra/rialzato – **Fg. 1 part. 126 sub 2;**

## DESCRIZIONE

---

---

L'immobile è localizzato nella zona centrale del Comune di Cimitile, in centro storico e in prossimità delle Basiliche Paleocristine.

L'area di interesse si caratterizza come centro storico "Città Storica", prettamente a destinazione residenziale, immediatamente nelle vicinanze dell'area di interesse storico archeologico con reperti delle basiliche paleocristiane risalenti al IV secolo d.C. L'edificato del centro storico, come per tutti i comuni del circondario, si caratterizza come stratificazione edilizia nel tempo, sugli originari assi di percorrenza cittadina.

L'immobile è parte di un complesso edilizio, originariamente della tipologia "casa colonica", edificato intorno una corte centrale accessibile dalla strada. Con lo sviluppo edilizio la cortina edilizia è aumentata ed oggi gli edifici che circondano la corte hanno in media tre o quattro piani fuori terra.

La corte rimane spazio comune, prettamente a servizio del parcheggio, con accessi ai vari immobili sia dal piano terra che con vani scala indipendenti.

L'accesso all'immobile avviene da un cortile comune con accesso diretto dalla strada pubblica via Pozzo Nuovo. L'edificio di interesse è parte di una cortina edilizia unitaria che circonda tutta la corte, edificata nel tempo con successive sopraelevazioni.

**BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA POZZO NUOVO N. 51, PIANO T**

---

L'immobile in oggetto è un piccolo appartamento su due livelli, al piano terra/rialzato dell'edificio, con accesso diretto dalla corte comune. L'ingresso è leggermente sottoposto rispetto la quota stradale, con un pianerottolo protetto da un cordolo rialzato.

L'appartamento è destinato a residenza; risulta composto da un ampio locale al piano terra, con angolo cottura, scala a chiocciola di salita al piano superiore ove è presente un altro locale e un piccolo bagno.

Gli ambienti hanno tutti quota interna molto bassa e risultano scarsamente illuminati ed areati; l'esposizione è orientata ad ovest con aperture solo sulla corte interna.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

---

Esaminato il fascicolo agli atti e verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., riscontrando la presenza della Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il sottoscritto Esperto procedeva per reperire tempestivamente la documentazione necessaria ad eseguire una serie di verifiche presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, presso l'Archivio Notarile di Napoli e presso l'ufficio tecnico del Comune di Cimitile, al fine di acquisire i titoli di proprietà, i titoli edilizi ed in particolare i certificati di iscrizione e trascrizione relativi all'immobile oggetto della perizia, effettuati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

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 titolari per le quote indicate:

**BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA POZZO NUOVO N. 51, PIANO T**

---

- **\*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)**

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Pollena Trocchia è risultato che la sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* è separata con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 07/07/2009 n. 32930/2008 per la separazione consensuale tra i coniugi. (*cfr. allegato J*)

## CONFINI

---

---

L'immobile in oggetto di Perizia è parte di un complesso edilizio, costituito di diverse unità separate derivanti dalla storica evoluzione della tipologia di costruzione a corte. Il blocco di interesse del fabbricato confina a sud ed a ovest con via Pozzo Nuovo, a est ed a nord con diverso blocco edilizio a corte.

**BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA POZZO NUOVO N. 51, PIANO T**

---

L'immobile in oggetto, che è limitato alla edificazione del piano terra e rialzato della costruzione, confina a nord con altra unità immobiliare di cui alla particella 123, a sud con particella 122, a est con particella 132 e diversa corte alla particella 131, mentre ad ovest confina con la corte comune di pertinenza. Al piano superiore confina con altra unità immobiliare di cui alla stessa particella sub 3.

## CONSISTENZA

Per la descrizione e quantificazione del bene in oggetto si verificano gli immobili come da riscontro rilevato durante l'accesso eseguito.

### **BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA POZZO NUOVO N. 51, PIANO T**

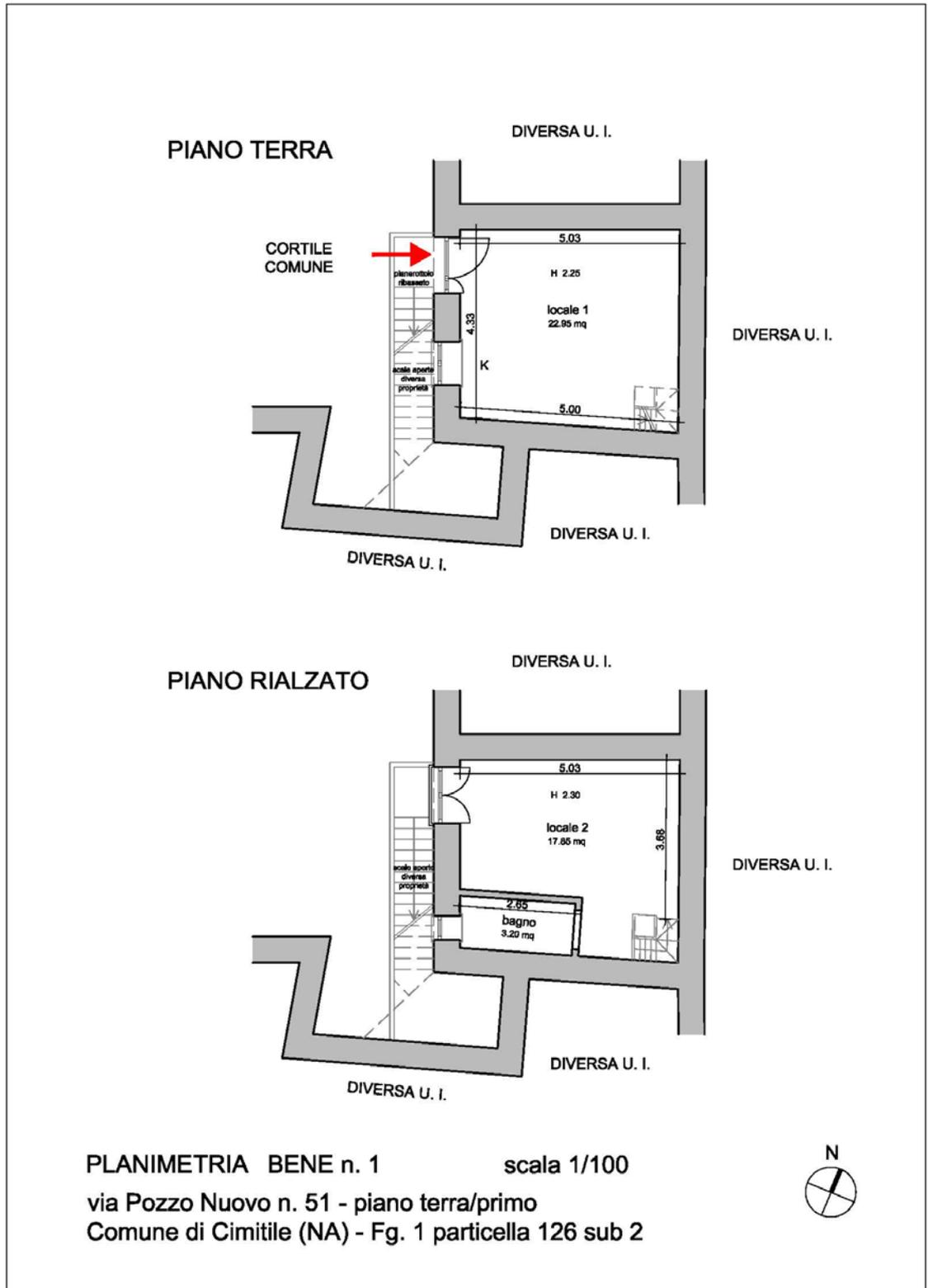
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coefficiente destinazione</b>	<b>Sup. Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	44,0 mq	57,85 mq	1,00	57,85 mq	2,30 m	T / 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,85 mq</b>		

Il bene 1 non risulta comodamente divisibile in natura.

L'immobile è parte di un complesso edilizio a corte con immobili congiunti, accessibili tutti dalla corte comune con diverse scale. L'appartamento in oggetto è esposto ad ovest verso il cortile centrale, da cui è direttamente accessibile.

L'appartamento è edificato su due livelli, con accesso unico dal pianerottolo al piano terra dal cortile; da questo pianerottolo si accede anche alla scala aperta che distribuisce ai piani superiori della costruzione.

L'ingresso distribuisce al locale al piano terra, leggermente ribassato rispetto la quota stradale, con angolo cottura e scala a chiocciola che distribuisce al piano superiore rialzato. Al piano di sopra è collocato il secondo locale e un piccolo bagno, entrambi con finestra sulla corte centrale. L'altezza dei locali è molto ridotta, rilevata in 2,25 ml al piano terra e 2,30 ml al piano rialzato.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA POZZO NUOVO N. 51, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>fino al 05/02/2008</b>	***Omissis*** (proprietà) ***Omissis*** (usufrutto)	Catasto Fabbricati Fig. 1, <b>part. 126</b> Categoria A5, Classe 4 Consistenza 2 vani Rendita €63,01 L. 122.000
<b>dal 05/02/2008 al 03/02/2011</b>	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 1, <b>part. 126, sub 2</b> Categoria A3, Classe 1 Consistenza 3 vani Rendita €154,94
<b>dal 03/02/2011</b>	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 1, <b>part. 126, sub 2</b> Categoria A3, Classe 1 Consistenza 3 vani Rendita €154,94 Sup. 64 mq

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – servizio del catasto, per l'immobile in oggetto è risultata consultabile la planimetria catastale.

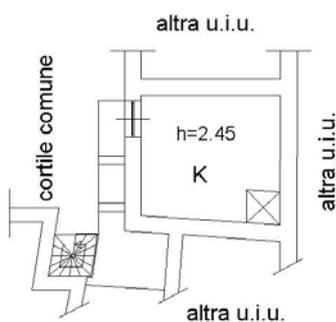
L'Esperto, a seguito del sopralluogo per il rilievo dell'immobile, si è adoperato per la verifica della conformità edilizia rispetto il fabbricato nel suo complesso, verificando la documentazione catastale dell'immobile adiacente appartenente alla stessa particella; si è proceduto alla consultazione anche della planimetria catastale per l'immobile al sub 3, piano secondo.

Data: 26/11/2018 - n. T79023 - Richiedente: DSNGPP73C06G812K

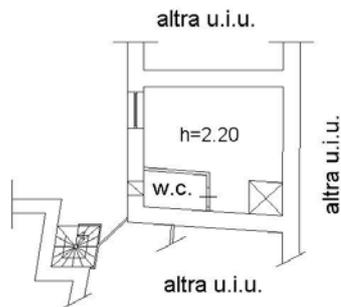
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</b>	Dichiarazione protocollo n. NA0932192 del 03/11/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cimitile Via Pozzo Nuovo <span style="float: right;">civ. 51</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 126 Subalterno: 2	Compilata da: Maione Gennaro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli <span style="float: right;">N. 4053</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANTA PIANO TERRA



### PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2018 - n. T79023 - Richiedente: DSNGPP73C06G812K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2018 - Comune di CIMITILE (C697) - < Foglio: 1 - Particella: 126 - Subalterno: 2 >  
 VIA POZZO NUOVO n. 51 piano: T-1;

## DATI CATASTALI

**BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA POZZO NUOVO N. 51, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sez.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consiste nza</b>	<b>Sup. catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Pia no</b>	<b>Graf fato</b>
	<b>1</b>	<b>126</b>	<b>2</b>		A3	1	3 vani		154,94	T	

### *Corrispondenza catastale*

Dal riscontro eseguito durante il sopralluogo effettuato l'immobile risulta sostanzialmente conforme alla documentazione catastale.

I dati identificati nel pignoramento consentono di identificare l'immobile (Bene Unico) e corrispondono univocamente alla documentazione catastale.

## PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di stima non risulta soggetto a precisazioni di cui tener conto.

## PARTI COMUNI

L'immobile di interesse è parte di un complesso con tipologia a corte. Le singole unità edilizie sono accessibili dal cortile centrale, che funge anche da parcheggio comune. In particolare, l'immobile è parte di un manufatto a più piani le cui unità hanno ingressi separati sulla corte.

La corte centrale e il breve viale di accesso dalla strada pubblica sono gli unici spazi comuni, che tuttavia non sono oggetto di una gestione condominiale.

L'immobile di interesse non ha accesso alla verticale del proprio fabbricato, tantomeno al lastrico di copertura.

Non si è riscontrata gestione condominiale dei beni comuni.

## PATTI

---

---

Non si sono riscontrati patti di cui tener conto.

## STATO CONSERVATIVO

---

---

L'immobile è parte di un fabbricato indipendente ma congiunto alla cortina edilizia che circonda la corte centrale. Lo stato generale dell'edificio e delle parti comuni è discreto, senza tuttavia particolare attenzione alla qualità edilizia ed alla cura dei dettagli. L'immobile è in buono stato di conservazione, senza rilevare particolari ed urgenti interventi di manutenzione nei suoi componenti edilizi.

In prossimità del manufatto è presente una opera incompiuta ed abbandonata che avrebbe dovuto servire il fabbricato come scala di accesso ai piani superiori; questo intervento fa parte della procedura autorizzativa dei lavori al fabbricato ed all'immobile in oggetto, di cui si specifica meglio nel paragrafo che riguarda la regolarità edilizia.

In generale, dal sopralluogo eseguito presso l'immobile di interesse, non si rilevano interventi di manutenzione necessari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

---

Sui beni di causa non risultano diritti demaniali, diritto di superficie, di servitù pubbliche o degli usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

---

L'immobile è un appartamento parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra, con una scala esterna ed all'aperto per la distruzione ai piani superiori. La costruzione si caratterizza come un edificio unico con tipologia su base rettangolare, edificato in adiacenza e continuità con la cortina che racchiude la corte centrale. L'esposizione interessa solo i fronti prospicienti la corte centrale, lasciando murature cieche in adiacenza con le altre costruzioni.

La struttura originaria del fabbricato è del tipo in muratura portante, in pietra di tufo, con interventi in cemento armato e opere in ferro per le stratificazioni successive. Le opere più recenti, chene hanno fortemente modificato i caratteri originari, sono eseguite in cemento armato e ferro, in particolare per solai e coperture, ciellini e balconi a sbalzo.

La copertura del fabbricato è piana e disposta su un unico livello non accessibile direttamente dal vano scale esterno.

### **BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA POZZO NUOVO N. 51, PIANO T**

---

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano terra/rialzato, a destinazione residenziale, sviluppato su due livelli collegati da una piccola scala interna a chiocciola. Lo stato generale dell'immobile si presenta in discrete condizioni, senza evidenti necessari interventi di manutenzione. L'altezza interna è molto scarsa corrispondente a ca. 2,30 ml.

La distribuzione interna avviene direttamente dalla porta dall'ingresso sul cortile centrale, leggermente ribassata rispetto la quota stradale con un pianerottolo protetto da un cordolo rialzato. Il locale al piano terra è a forma regolare, con angolo cottura finestrato e scala a chiocciola per la salita al piano superiore. Al piano rialzato è presente un locale adibito a camera da letto con un piccolo bagno; entrambi i locali sono finestrati, con affaccio sul cortile centrale.

I materiali impiegati risultano di media qualità, con soluzioni in gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti, infissi esterni in alluminio preverniciato, porte interne in legno, tinteggiature a colori sulle pareti interne e una scala in grigliato di ferro. L'immobile è predisposto con impianto idrico ed elettrico autonomo, con produzione di acqua calda da boiler elettrico; le camere sono attrezzate con impianto condizionatori con split interno e motore esterno.

**BENE 1 (piano terra/rialzato) - tabella superfici nette**

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
Locale 1 ( <i>ingress-soggiorno-cucina</i> )	22,95 mq
Locale 2 ( <i>camera da letto</i> )	17,85 mq
Bagno - WC	3,20 mq

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è concesso in locazione dalla sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* alla sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* con regolare contratto d'affitto firmato in data 30/04/2014, con validità dal mese di aprile del 2014 al 2018 con cessazione senza disdetta. Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/04/2014 al n. 927/3T. L'importo attuale del canone di affitto corrisponde ad euro 1.800,00 annui con corrispettivo mensile di euro 150,00. (*cfr. allegato F*)

Dall'analisi preliminare dell'Esperto l'importo previsto da contratto corrisponde sostanzialmente al valore di mercato per canoni di locazione su immobili simili.

In sede di sopralluogo e come indicato nella relazione preliminare del Custode, si è riscontrato che il contratto, benché indentificato come "ad uso abitativo transitorio" andrebbe considerato come contratto di locazione ad uso abitativo della durata di 4 anni + 4 anni; il tal senso il contratto risulta ancora in essere e dovrebbe prevedere scadenza naturale al mese di aprile 2022.

La conduttrice sig.ra Volovik Liubov, regolarmente residente nel Comune di Cimitile, occupa l'appartamento come singola residente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Si eseguono presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Caserta Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare Santa Maria Capua Vetere - visure ipotecarie aggiornate (*cfr. allegato G*) dalle quali sono riportate in ordine cronologico le formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite in oggetto.

### BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA POZZO NUOVO N. 51, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
<b>Dal 23/01/1961 al 03/02/2011</b>	***Omissis*** nato a Cimitile il 18/07/1954 <b>per la quota 1/1</b>	<b>Dichiarazione di Successione Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Presentata</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Uff. Reg. Nola	21/02/2008	23	806
		<b>Trascritta in data 15/09/2008 n. rep. 41120/28426 Eredità accettata tacitamente</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Racc. N°</b>
		Notaio Francesco Dente.	03/02/2011	187204	25520
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di S. M. C.V.	21/02/2011	5689	4073
<b>Dal 03/02/2011 al 26/01/2018</b>	***Omissis*** nata a Cercola il 22/03/1983 <b>per la quota 1/1</b>	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Racc. N°</b>
		Notaio Francesco Dente.	03/02/2011	187204	25520
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. part</b>
Conservatoria di S.M.C.V.	21/02/2011	5690	4074		

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta SMCV aggiornate al 17/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizione*

- **Atto notarile pubblico – Ipoteca Legale**

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 21/02/2011

Reg. gen. 5691 - Reg. part. 808

**per la quota 1/1 per il BENE 1**

A favore di Unicredit spa

Contro \*\*\*Omissis\*\*\*

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo

Capitale €60.032,00

Capitale totale €90.048,00

Durata 24 mesi

### **Annotazioni:**

AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SS DEL D. LGS. 385/1993 (DI SEGUITO ANCHE DENOMINATO T.U.), LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA UN MUTUO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA PER COMPLESSIVI EURO 60.032,00 (EURO SESSANTAMILATRENTADUE VIRGOLA ZERO). LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA SOMMA SOPRAINDICATA, AL NETTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA E DI ALTRI ONERI ACCESSORI, COME DA LETTERA CONSEGNATA ALLA PARTE MUTUATARIA ED IN CONFORMITÀ ALLE SUE ISTRUZIONI, E NE RILASCIA AMPIA QUIETANZA CON IL PRESENTE ATTO. LA PARTE MUTUATARIA DA QUIETANZA DI DETTO IMPORTO RICONOSCENDOSI DEBITRICE PER SE E PER I PROPRI SUCCESSORI IN VIA FRA TUTTI SOLIDALE E INDIVISIBILE. PREVIA ESPRESSA AUTORIZZAZIONE DALLA PARTE MUTUATARIA, E STATO TRATTENUTO, DALLA SOMMA EROGATA, L'IMPORTO TOTALE DI EURO 5.383,28 (EURO CINQUEMILATRECENTOTTANTATRE VIRGOLA VENTOTTO), QUALE RIMBORSO DI QUANTO APPRESSO INDICATO: - EURO 150,08 (EURO CENTOCINQUANTA VIRGOLA OTTO) QUALE RIMBORSO IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AL D.P.R. 29/9/73 N.601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI - EURO 750,00 (EURO SETTECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZERO) QUALE RIMBORSO DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA - EURO 451,20 (EURO QUATTROCENTOCINQUANTUNO VIRGOLA VENTI) QUALE RIMBORSO DEL PREMIO PER LA POLIZZA DI ASSICURAZIONE INCENDIO SCOPPIO - EURO 4.032,00 (EURO QUATTROMILATRENTADUE VIRGOLA ZERO) QUALE RIMBORSO DEL PREMIO PER LA POLIZZA ASSICURATIVA CREDITOR PROTECTION INTERA. IL MUTUO È CONCESSO ED ACCETTATO AI PATTI E SOTTO GLI OBBLIGHI PORTATI DAL PRESENTE CONTRATTO, DAL CODICE CIVILE DAL

TESTO UNICO DI LEGGE BANCARIA E DALLE CLAUSOLE CONTENUTE NEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DEI CONTRATTI DI MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA", CHE, FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "C" AL PRESENTE ATTO PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. DICHIARA LA PARTE MUTUATARIA DI CONOSCERE LE DETTE CLAUSOLE PER AVERNE AVUTO IN PRECEDENZA TESTUALE COMUNICAZIONE, DI ACCETTARLE ED APPROVARLE INTEGRALMENTE E, SPECIFICATAMENTE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ART. 1341 C.C. CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A QUELLE RIPORTATE NEL CAPITOLATO STESSO: ART.3 - SOLIDARIETA' ED INDIVISIBILITA' DEGLI OBBLIGHI; ART.4 - OBBLIGHI ART.5 - ISPEZIONE DEGLI IMMOBILI IPOTECATI E DIMINUZIONE DELLA GARANZIA ART.6 - ASSICURAZIONE; ART.7 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO ART.8 - IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI IL RIMBORSO DELLE RATE DI MUTUO, AVVIENE TRAMITE ADDEBITO AUTOMATICO (SISTEMA R.I.D.) SUL CONTO CORRENTE BANCARIO DEL CLIENTE PER I RISPETTIVI IMPORTI. NEL CASO NON FOSSE POSSIBILE PER QUALSIASI CAUSA ADDEBITARE AUTOMATICAMENTE LA RATA SUL CONTO CORRENTE BANCARIO DELLA PARTE MUTUATARIA, QUESTA E' COMUNQUE OBBLIGATA AD EFFETTUARE IL PAGAMENTO ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA DATA DI SCADENZA DELLA RATA. ART. 2: TERMINI E MODALITA' DEL RIMBORSO LA DURATA DEL MUTUO E' FISSATA ORIGINARIAMENTE IN MESI 288 (DUECENTOTTANTOTTO) LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 60.032,00 (EURO SESSANTAMILATRENTADUE VIRGOLA ZERO) ENTRO MESI 288 (DUECENTOTTANTOTTO) DALLA DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, MEDIANTE MENSILITA' POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, SENZA NECESSITA' DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA. DETTE MENSILITA' COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE - PREDETERMINATA IN MISURA CRESCENTE - NECESSARIA PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI MESI 288 (DUECENTOTTANTOTTO), OLTRE AD INTERESSI. DAL GIORNO SUCCESSIVO AL 2 FEBBRAIO 2011 DECORRERA' IL PIANO DI AMMORTAMENTO. SINO A TALE DATA LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO AL SUCCESSIVO ART.3. ART. 3: INTERESSI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE PER I PRIMI DUE ANNI FINO AL 15 DICEMBRE 2012 IL MUTUO SARA' A TASSO FISSO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL' IRS A DUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO , IN ESSERE PER VALUTA IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI DELIBERA DEL MUTUO, PARI A 1,65 PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO, MAGGIORATO DI 1,750 PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. NEL CASO DI CESSATA O MANCATA RILEVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO DA PARTE DEL QUOTIDIANO MEDESIMO, OVVERO DI OMISSIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO O DI DATO MANIFESTATAMENTE SBAGLIATO (PER ESEMPIO A SEGUITO DI UN ERRORE TIPOGRAFICO), VIENE ASSUNTO IL TASSO RILEVATO AUTONOMAMENTE DALLA BANCA SULLE PAGINE DELLA REUTERS ED IDENTIFICATO COME EUR-ISDA-EURIBOR SWAP RATEDELLE ORE 11.00, PER LA DATA SOPRA INDICATA. LA PARTE MUTUATARIA POTRA' ENTRO E NON OLTRE 60 GIORNI ANTECEDENTI LA SCADENZA DEL 15 DICEMBRE 2012, E COSI' PER OGNI SUCCESSIVO BIENNIO O QUINQUENNIO REGOLATO A TASSO FISSO, COMUNICARE PER ISCRITTO ALLA BANCA L'OPZIONE DI TASSO SCELTA TRA LE SEGUENTI: - OPZIONE A TASSO FISSO PER ULTERIORI 2 ANNI CORRISPONDENTE ALL' IRS A DUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO, RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 1,750 (UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO; - OPZIONE A TASSO FISSO PER ULTERIORI 5 ANNI CORRISPONDENTE ALL' IRS A CINQUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO , RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 1,750 (UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO; - OPZIONE A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL PARAMETRO EURIBOR A TRE MESI 365 PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" (QUOTAZIONE 2 GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE, IN ESSERE PER VALUTA IL 15/12, 15/03, 15/06 E 15/09 E VARIABILE OGNI 3 MESI, MAGGIORATO DI 1,750 (UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA NON ESERCITI LA FACOLTA' DI SCELTA NEI TERMINI SOPRA PREVISTI, IL MUTUO, DAL 15 DICEMBRE 2012 SARA' APPLICATO UN TASSO VARIABILE PARI INIZIALMENTE: - ALL' TASSO EURIBOR EURIBOR A TRE MESI 365 PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" (QUOTAZIONE 2 GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO IN ESSERE PER VALUTA IL 15/12, 15/03, 15/06 E 15/09 E VARIABILE OGNI TRE MESI MAGGIORATO DI 1,750 (UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. DURANTE L'APPLICAZIONE DEL TASSO VARIABILE LA PARTE MUTUATARIA, IN OGNI MOMENTO, HA LA FACOLTA' DI ESERCITARE UNO DELLE SEGUENTI OPZIONI: - OPZIONE A TASSO FISSO PER ULTERIORI 2 ANNI CORRISPONDENTE ALL' IRS A DUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA

(QUOTAZIONE 2 GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO , RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 1,750 (UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO; - OPZIONE A TASSO FISSO PER ULTERIORI 5 ANNI CORRISPONDENTE ALL' IRS A CINQUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO , APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE ED IN ESSERE CON VALUTA IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 1,750 (UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO; - OPZIONE A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL PARAMETRO EURIBOR A TRE MESI 365 PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" (QUOTAZIONE 2 GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO , APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE, IN ESSERE PER VALUTA IL 15/12, 15/03, 15/06 E 15/09 E VARIABILE OGNI TRE MESI, MAGGIORATO DI 1,750 PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. AL FINE DI RICHIAMARE L'ATTENZIONE SULL'ANDAMENTO DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PREVISTI DAL CONTRATTO E FACILITARE IL MONITORAGGIO DELLE RATE DA PARTE DELLA MUTUATARIA, LA BANCA GLI INVIERA' LE SEGUENTI COMUNICAZIONI. TAGLIANDO ORDINARIO: DURANTE L'EVENTUALE APPLICAZIONE DEL TASSO VARIABILE: ANNUALMENTE - DURANTE L'EVENTUALE APPLICAZIONE DEL TASSO FISSO: ALMENO 90 GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA PATTUITA PER IL REGOLAMENTO A TASSO FISSO TAGLIANDO STRAORDINARIO: - DURANTE L'EVENTUALE APPLICAZIONE DEL TASSO VARIABILE: IN CASO DI AUMENTO DELL'IMPORTO DELLA RATA DEL 20% RISPETTO A QUELLO ORIGINARIAMENTE PREVISTO. TUTTE LE PREDETTE COMUNICAZIONI VERRANNO INViate, CON PIENO EFFETTO, DALLA BANCA ALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE LETTERA A MEZZO POSTA ORDINARIA. LA BANCA HA LA FACOLTA' DI ATTIVARE IN SEGUITO ULTERIORI MODALITA' PER L'INVIO DELLE COMUNICAZIONI, UTILIZZANDO CANALI ALTERNATIVI E/O TECNICHE EQUIVALENTI (TRA CUI A MERO TITOLO DI ESEMPIO LA POSTA ELETTRONICA), DANDONE PREVIA COMUNICAZIONE AL CLIENTE. ALLA PARTE MUTUATARIA CHE RISULTI AVER REGOLARMENTE ONORATO TUTTE LE RATE, A PARTIRE DAL VENTIQUATTRESIMO MESE SUCCESSIVO ALL'EROGAZIONE, SE RICHIESTO, SARA' MODIFICATA LA DURATA ORIGINARIA DEL MUTUO, CON UN ALLUNGAMENTO FINO A 60 MESI, PREVISTO. L'ETA' MASSIMA DEGLI AVENTI DIRITTO NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AI 75 ANNI ALLA NUOVA SCADENZA DEL CONTRATTO E IL MUTUO NON POTRA' AVERE UNA DURATA COMPLESSIVA SUPERIORE A 35 ANNI. LA RINEGOZIAZIONE DELLA DURATA ORIGINARIA DEL MUTUO COMPORTA IL RICACCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE RESIDUO AL MOMENTO DELLA RINEGOZIAZIONE. IN CASO DI RINEGOZIAZIONE DELLA DURATA DEL MUTUO, LA BANCA RICHIEDERA': - IL RINNOVO DELLA POLIZZA ASSICURATIVA RISCHI DI INCENDIO, FULMINI ESPLOSIONE, SCOPPIO E CADUTA DI AEROMOBILE PER LA DURATA CORRISPONDENTE ALLA RINEGOZIAZIONE; - COPERTURA TEMPORANEA CASO MORTE - PER I MUTUATARI CHE ALLA SCADENZA ABBIANO UN'ETA' SUPERIORE AI 70 ANNI - CON VINCOLO A FAVORE DELLA BANCA EROGANTE. LA PARTE MUTUATARIA POTRA', ANCHE DURANTE QUESTO PERIODO, OTTENERE IL PASSAGGIO DA TASSO FISSO A VARIABILE E VICEVERSA SECONDO QUANTO INNANZI DESCRITTO E CON LE MODALITA' SOPRA INDICATE, MEDIANTE SPECIFICA RICHIESTA SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA. E' IN FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA DI RICHIEDERE LA RINEGOZIAZIONE DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE E CONTRATTUALI STABILITE, CON RISERVA DI ACCETTAZIONE DA PARTE DELLA BANCA. L'ESERCIZIO DELLE OPZIONI PREVISTE DAL PRESENTE CONTRATTO E L'ALLUNGAMENTO FINO A 60 MESI PARIMENTI PREVISTO NON COMPORTANO NOVAZIONE ALCUNA IN RELAZIONE AGLI OBBLIGHI PREVISTI DAL MUTUO E DALLE SUE GARANZIE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO -DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 3,00000 PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO ED ACCETTA CHE L'I.S.C. (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) PER IL MUTUO IN OGGETTO E PARI AL 3,37291% (TRE VIRGOLA TRENTASETTE MILADUECENTONOVANTUNO PER CENTO) ANNUO. ART. 4: INTERESSI DI MORA IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO, IN DIPENDENZA DEL MUTUO, ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE MAGGIORATO DI 3,00000 PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA MISURA DI TALI INTERESSI NON POTRA' MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE FISSATO AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 4 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N.108, DOVENDOSI INTENDERE, IN CASO DI TEORICO SUPERAMENTO DI DETTO LIMITE, CHE LA LORO MISURA SIA PARI AL LIMITE MEDESIMO. ART. 5: IPOTECA A GARANTIRE IL PUNTUALE RIMBORSO DEL MUTUO E L'ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO

DELLE CONDIZIONI GENERALI, LA SIG. \*\*\*Omissis\*\*\* AI SENSI DEGLI ARTT. 38, 39, 40 E 41 DEL D. LGS. 385/1993 CONCEDE A FAVORE DI "UNICREDIT S.P.A." IPOTECA SOPRA L'IMMOBILE E LE ACCESSIONI, I MIGLIORAMENTI E LE PERTINENZE RELATIVI, DI CUI ALLA SEGUENTE DESCRIZIONE: - UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CIMITILE VIA POZZO NUOVO N.51 (EX N.43), COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO PIANO PER COMPLESSIVI TRE VANI CATASTALI; CONFINANTE CORTILE, SCALA E RESTANTE PROPRIETA' \*\*\*Omissis\*\*\* - \*\*\*Omissis\*\*\*. IN CATASTO AL FOL.1, P.LLA 126 SUB.2, CAT. A/3, CL.1, V.3, RC EURO 154,94 DETTA IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 90.048,00 (EURO NOVANTAMILAQUARANTOTTO VIRGOLA ZERO) CHE COMPRENDE IN VIA PRESUNTIVA: EURO 60.032,00 (EURO SESSANTAMILATRENTADUE VIRGOLA ZERO) PER CAPITALE FINANZIATO E EURO 30.016,00 (EURO TRENTAMILASEDICI VIRGOLA ZERO) PER INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA SOPRA DETERMINATA, SPESE ANCHE GIUDIZIALI, PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, DELL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI O DI LEGGE ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. LA PARTE CONCEDENTE ACCONSENTE CHE A RICHIESTA DI CHIUNQUE LA PRESENTE IPOTECA VENGA ISCRITTA (E SUCCESSIVAMENTE RINNOVATA NEL CASO DI MUTUO CON DURATA SUPERIORE AI 20 ANNI) PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. LA PARTE DATRICE DI IPOTECA DICHIARA, ASSUMENDO OGNI CONSEGUENTE RESPONSABILITA', CHE DETTO IMMOBILE E' NELLA SUA LIBERA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' E CHE NON E' SOGGETTO AD ALCUNA ISCRIZIONE O PRIVILEGIO PRECEDENTE NE' AD ALCUNA TRASCRIZIONE, A SERVITU' NON APPARENTI O AD ALTRO VINCOLO OD ONERE, ANCHE PER IMPOSTE O DI PIANO REGOLATORE, CHE POSSANO PREGIUDICARE O DIMINUIRE LA GARANZIA IPOTECARIA CONCESSA A FRONTE DEL FINANZIAMENTO. ART. 6: COMMISSIONI E SPESE SI APPLICANO AL MUTUO LE COMMISSIONI E SPESE DI SEGUITO RIPORTATE. ALL'ATTO DELL'EROGAZIONE, LE SPESE SONO TRATTENUTE DALLA SOMMA EROGATA, COSI' COME MEGLIO DESCRITTE ALL'ART. 1 DEL PRESENTE CONTRATTO. NEL CORSO DEL RAPPORTO: -GESTIONE RID: EURO 3,00 PER OGNI RATA DI MUTUO O ALTRO PAGAMENTO RELATIVO AL MUTUO. NESSUNA SPESA IN CASO DI ACCENSIONE DI CONTO CORRENTE PRESSO UNICREDIT S.P.A. - SPESE AMMINISTRATIVE DI GESTIONE: EURO 60,00 ANNUI ADDEBITATI ALLA PRIMA RATA DI CIASCUN ANNO SUCCESSIVO A QUELLO DI STIPULA; NEL CASO DI APERTURA DI CONTO CORRENTE PRESSO UNICREDIT S.P.A. DETTO IMPORTO VERRA' RIDOTTO A EURO 60,00. - RINNOVO D'IPOTECA, NEL CASO DI MUTUO CON DURATA SUPERIORE A 20 ANNI: EURO 120,00. INOLTRE TUTTE LE SPESE DEL MUTUO, SIA ANTECEDENTI SIA CONSEGUENTI AL MEDESIMO, COMPRESSE QUELLE RELATIVE AL RILASCIO DI COPIE DEL PRESENTE CONTRATTO AUTENTICHE OD IN FORMA ESECUTIVA, E QUELLE RELATIVE ALLE FORMALITA' D'ISCRIZIONE O ANNOTAMENTO IPOTECARI, VENGONO ASSUNTE A PROPRIO CARICO DALLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE MUTUATARIA, OLTRE ALL'AMMONTARE DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA RICONOSCIUTA ALLA BANCA E DA QUESTA TRATTENUTA SULLA SOMMA EROGATA, AL MOMENTO DELL'EROGAZIONE STESSA, SI IMPEGNA A VERSARE ALLA BANCA LE EVENTUALI MAGGIORAZIONI DI DETTA IMPOSTA (COMPRESIVE DELLE EVENTUALI SANZIONI) CHE LA BANCA FOSSE TENUTA A CORRISPONDERE IN RELAZIONE AL PRESENTE ATTO, IN CONSEGUENZA DELL'ERRONEA O MENDACE DICHIARAZIONE RESA, IN MERITO ALL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA. LA PARTE MUTUATARIA APPROVA SPECIFICAMENTE CHE LA BANCA POSSA, IN PRESENZA DI GIUSTIFICATO MOTIVO, MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL PRESENTE MUTUO, AD ECCEZIONE DELLE CLAUSOLE AVENTI AD OGGETTO I TASSI DI INTERESSE, DANDONE COMUNICAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA CON UN PREAVVISO MINIMO DI DUE MESI. LA COMUNICAZIONE, CHE DOVRA' CONTENERE IN MODO EVIDENZIATO LA FORMULA: "PROPOSTA DI MODIFICA UNILATERALE DEL CONTRATTO", VERRA' VALIDAMENTE EFFETTUATA IN FORMA SCRITTA ALL'INDIRIZZO INDICATO DALLA PARTE MUTUATARIA. IN ALTERNATIVA, E CON L'ACCORDO DELLA PARTE MUTUATARIA, LA COMUNICAZIONE POTRA' ESSERE EFFETTUATA MEDIANTE ALTRO SUPPORTO DUREVOLE. LA MODIFICA SI INTENDE APPROVATA SE LA PARTE MUTUATARIA NON DOVESSE RECEDERE DAL CONTRATTO ENTRO LA DATA PREVISTA PER LA SUA APPLICAZIONE. IL RECESSO NON E' SOGGETTO A SPESE E, IN SEDE DI LIQUIDAZIONE DEL RAPPORTO, LA PARTE MUTUATARIA HA DIRITTO ALL'APPLICAZIONE DELLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE PRATICATE. LE VARIAZIONI PER LE QUALI NON SIANO STATE OSSERVATE LE MODALITA' SPECIFICATE NEL COMMA CHE PRECEDE SONO INEFFICACI, SE SFAVOREVOLI ALLA PARTE MUTUATARIA. I PRECEDENTI COMMI RIPORTANO QUANTO ATTUALMENTE PREVISTO DALL'ART. 118 DEL DECRETO LEGISLATIVO 385/1993; IN CASO DI VARIAZIONE DI TALE NORMATIVA, SI APPLICHERANNO LE DISPOSIZIONI VIGENTI NEL MOMENTO IN CUI LA BANCA INTENDE PROCEDERE AD UNA MODIFICA. PER GLI ONORARI E I DIRITTI NOTARILI SI APPLICA L'ART. 39 COMMA SETTIMO DEL T.U.B. ART. 7: ESTINZIONE ANTICIPATA - TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE LA PARTE MUTUATARIA PUO' IN QUALSIASI MOMENTO FARE RIMBORSI PARZIALI O ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IL MUTUO IN LINEA CAPITALE ED INTERESSI - IVI INCLUSI QUELLI MORATORI - A CONDIZIONE CHE SIANO SALDATI

GLI ARRETRATI CHE FOSSERO DOVUTI, LE EVENTUALI SPESE LEGALI DOCUMENTATE, COMPRESSE QUELLE GIUDIZIALI, SOSTENUTE DALLA BANCA IN RELAZIONE AD INCARICHI CONFERITI PER IL RECUPERO DEL CREDITO INSOLUTO ED OGNI ALTRA SOMMA DI CUI LA BANCA FOSSE CREDITRICE, NESSUNA PENALE, COMPENSO O ONERE AGGIUNTIVO E' DOVUTO ALLA BANCA PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA. L'ESTINZIONE TOTALE COMPORTA LA CHIUSURA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE CON LA RESTITUZIONE DI TUTTO QUANTO ANCORA DOVUTO PRIMA DELLA SCADENZA DEL MUTUO. DAL MOMENTO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA HA CORRISPONTO ALLA BANCA TUTTE LE SOMME DOVUTE PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE, LA BANCA PROVVEDERA' ALLA CHIUSURA IMMEDIATA DEL RAPPORTO. PER LA PORTABILITA', NEL CASO IN CUI LA SURROGAZIONE DEL MUTUO NON SI PERFEZIONA ENTRO IL TERMINE DI 30 GIORNI DALLA DATA DELLA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA CESSIONARIA ALLA BANCA CEDENTE DELL'AVVIO DELLE PROCEDURE DI COLLABORAZIONE INTERBANCARIE AI FINI DELL'OPERAZIONE DI SURROGAZIONE, LA BANCA CEDENTE E' COMUNQUE TENUTA A RISARCIRE IL CLIENTE IN MISURA PARI ALL'1% DEL VALORE DEL MUTUO PER CIASCUN MESE O FRAZIONE DI MESE DI RITARDO. RESTA FERMA LA POSSIBILITA' PER LA BANCA CEDENTE DI RIVALERSI SULLA BANCA CESSIONARIA NEL CASO IL RITARDO SIA DOVUTO A CAUSE IMPUTABILI A QUEST'ULTIMA. ART. 8 CONCLUSIONE DEL CONTRATTO L'ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI MUTUO DOVRA' RITENERSI CONOSCIUTA DALLA BANCA NEL MOMENTO IN CUI VERRA' SOTTOSCRITTO IL PRESENTE ATTO DALLA PARTE MUTUATARIA E DAL NOTAIO, PRESSO IL CUI STUDIO, SOLO A TALE SPECIFICO FINE, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO. ART. 9 ELEZIONE DI DOMICILIO PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA A. SPECCHI, 16 - 00186 ROMA. LA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA COME IN COMPARSA O, SE QUI IRREPERIBILI, PRESSO LA CASA COMUNALE DEL COMUNE DI RESIDENZA. ART. 10 ONERI FISCALI IL PRESENTE ATTO E LE RELATIVE FORMALITA' GODONO DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO DI CUI AGLI ARTT. 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI. L'IMPORTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA APPLICABILE AI SENSI DELLA NORMATIVA SOPRA RICHIAMATA VIENE TRATTENUTO DALLA BANCA ALL'ATTO DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO NELLA MISURA DETERMINATA IN BASE ALLA DICHIARAZIONE RESA DALLA PARTE MUTUATARIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "D" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. LA PARTE MUTUATARIA CONFERMA AD OGNI EFFETTO QUANTO DICHIARATO NEL PREDETTO ALLEGATO. ART. 11 TRASPARENZA AI SENSI DELLE ISTRUZIONI DI VIGILANZA DELLA BANCA D'ITALIA, RELATIVE ALLE NORME DELLA TRASPARENZA, LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI AVER RICEVUTO COPIA DELLA "GUIDA PRATICA AL MUTUO" E DEI FOGLI INFORMATIVI INERENTI LE CONDIZIONI APPLICABILI AL PRESENTE CONTRATTO. SONO FATTE SALVE LE DISPOSIZIONI INDEROGABILI DEL D.LGS. 6 SETTEMBRE 2005 N.206; NON PRODUCONO EFFETTO, PERTANTO, LE CLAUSOLE DEL PRESENTE CONTRATTO, E RELATIVI ALLEGATI, CHE POSSANO ESSERE RITENUTE IN CONTRASTO CON LA SUDETTA DISCIPLINA. ART. 12 RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE NEL CASO IN CUI SORGA UNA CONTROVERSIA TRA LA PARTE MUTUATARIA E LA BANCA RELATIVA ALL'INTERPRETAZIONE ED APPLICAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, LA PARTE MUTUATARIA - PRIMA DI ADIRE L'AUTORITA' GIUDIZIARIA ORDINARIA - HA LA POSSIBILITA' DI UTILIZZARE GLI STRUMENTI DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE PREVISTI NEI SUCCESSIVI PARAGRAFI. LA PARTE MUTUATARIA PUO' PRESENTARE UN RECLAMO ALLA BANCA, ANCHE PER LETTERA RACCOMANDATA A.R. O A PER VIA TELEMATICA A UNICREDIT S.P.A. CUSTOMER SATISFACTION E CLAIMS ITALY - GESTIONE RECLAMI VIA DEL LAVORO, 42 - 40127 BOLOGNA LA BANCA DEVE RISPONDERE ENTRO 30 GIORNI DAL RICEVIMENTO. SE LA PARTE MUTUATARIA NON E' SODDISFATTA O NON HA RICEVUTO RISPOSTA, PUO' RIVOLGERSI ALL'ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO (ABF). PER SAPER COME RIVOLGERSI ALL'ARBITRO SI PUO' CONSULTARE IL SITO WWW. ARBITROBANCARIOFINANZIARIO.IT, CHIEDERE PRESSO LE FILIALI DELLA BANCA D'ITALIA, OPPURE CHIEDERE ALLA BANCA. RESTA FERMA LA FACOLTA' PER LA PARTE MUTUATARIA E PER LA BANCA DI RICORRERE ALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA ORDINARIA. LA PARTE MUTUATARIA PUO' - SINGOLARMENTE O IN FORMA CONGIUNTA CON LA BANCA - ATTIVARE UNA PROCEDURA DI CONCILIAZIONE FINALIZZATA AL TENTATIVO DI TROVARE UN ACCORDO. QUESTO TENTATIVO SARA' ESEGUITO DALL'ORGANISMO DI CONCILIAZIONE BANCARIA COSTITUITO DAL CONCILIATORE BANCARIO FINANZIARIO - ASSOCIAZIONE PER LA SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE BANCARIE, FINANZIARIE E SOCIETARIE - ADR. RESTA FERMA LA POSSIBILITA' DI RICORRERE ALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA ORDINARIA, NEL CASO IN CUI LA CONCILIAZIONE SI DOVESSE CONCLUDERE SENZA IL RAGGIUNGIMENTO DI UN ACCORDO.

**Trascrizioni**

• **Atto per causa di morte – Accettazione tacita eredità**

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 21/02/2011

Reg. gen. 5689 - Reg. part. 4073

**per la quota 1/1 per il BENE 1**

Atto mortis causa – data di morte 22/01/1961 – successione testamentaria

Contro \*\*\*Omissis\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Notaio Dente Francesco

Data: 03/02/2011

N° repertorio: 187204/25520

**Note:**

IL SIG. \*\*\*Omissis\*\*\* NEL VENDERE L' UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO PIANO PER COMPLESSIVI TRE VANI CATASTALI; CONFINANTE CORTILE, SCALA E RESTANTE PROPRIETA' \*\*\*Omissis\*\*\* - \*\*\*Omissis\*\*\*. IN CATASTO AL FOL.1, P.LLA 126 SUB.2, CAT.A/3, CL.1, V.3, RC EURO 154,94 DERIVANTE DALLA SUCCESSIONE DI \*\*\*Omissis\*\*\* NATO A NOLA IL 26 OTTOBRE 1902 E DECEDUTO IN CIMITILE IL 23 GENNAIO 1961 (DEN.N.98 VOL.388 DE E SUCCESSIVA DENUNZIA INTEGRATIVA N.23 VOL.806 DEL 21 FEBBRAIO 2008 TRASCRISSA IL 15 SETTEMBRE 2008 AI N.RI 41120/28426) SUCCESSIONE REGOLATA DA TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO CON VERBALE PER NOTAIO CLAUDIO DE VIVO DI GIUGLIANO IN CAMPANIA IN DATA 5 FEBBRAIO 2008, REGISTRATO A NAPOLI 2 IL 12 FEBBRAIO 2008 AL N.1298/1T HA COMPIUTO AD ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' MEDESIMA

• **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 21/02/2011

Reg. gen. 5690 - Reg. part. 4074

**per la quota 1/1 per il BENE 1**

A favore di \*\*\*Omissis\*\*\*

Contro \*\*\*Omissis\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Notaio Dente Francesco

Data: 03/02/2011

N° repertorio: 187204/25520

**Note:**

LA VENDITA AVVIENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE ATTUALMENTE SI TROVA CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA E PERTINENZA, DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, COME REGOLATO DALLA DISCIPLINA CONDOMINIALE VIGENTE CHE PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ACCETTARE, COME PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE. LE PARTI DICHIARANO CHE IL CORRISPETTIVO E' STATO CONVENUTO E FISSATO NELLA SOMMA DI EURO 54.648,72 (EURO CINQUANTAQUATTROMILASEICENTOQUARANTOTTO VIRGOLA SETTANTADUE). LA PARTE VENDITRICE RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE.

- **Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobile**

in data 03/01/2018 n. repertorio 7941/2107

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 21/01/2018

Reg. gen. 3072 - Reg. part. 2485

**per la quota 1/1 per il BENE 1**

A favore di Unicredit spa

Contro \*\*\*Omissis\*\*\*

**Note:**

IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE EFFETTUATO OLTRE CHE SUL BENE PRINCIPALE ANCHE SUGLI ACCESSORI, ACCESSIONI, DIRITTI SULLE PARTI COMUNI E CONDOMINIALI.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

---

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli - Territorio servizi catastali sono state acquisite le mappe censuarie del bene oggetto della Perizia.

**a) Vax catastale del Comune di Cimitile, foglio 1 particella 126**

**b) Elaborato planimetrico dell'immobile identificato al subalterno n. 2 – piano terra / rialzato**

**c) Elaborato planimetrico dell'immobile identificato al subalterno n. 3 – piano secondo (DIVERSA PROPRIETA')**

Si è proceduto alle verifiche presso l'ufficio del Comune di Cimitile per verificare la normativa urbanistica di interesse. L'immobile ricade in zona centrale del territorio comunale, soggetto alle norme del vigente Piano Urbanistico Comunale PUC adottato con integrazioni definitive nella Conf. Di Servizi del 11/10/2011 e nel Verbale di riunione del 17/10/2011 ai sensi dell'art. 24 della L.R. 16/2004 e s.m.i. La zona di interesse individuata dal PUC in oggetto è identificata come "**zona A – centro storico**", "Città storica – area centrale storica" nell'azzonamento del territorio comunale.

In estratto le norme per la zona "A" prevedono: (*cfr. allegato O.*)

- 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;

- 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.

– *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.*

In dettaglio per la tipologia edilizia individuata (edifici di base a blocco a formazione di cortili / casa colonica) gli artt. 25 / 27 delle NTA indicano:

*“Sono consentiti interventi con modalità 1 e 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere la salvaguardia degli elementi strutturali, rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi.”*

*“Gli interventi possono essere realizzati articolandosi in sub-unità che si caratterizzano come composte dalla somma di più elementi distribuiti dalla corte comune.”*

***“E’ anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo.”***

*“Negli elaborati progettuali si dovrà evidenziare la suddetta articolazione in sub-unità e dimostrare che l’intervento proposto ne rispetta l’organizzazione complessiva e non entra in contraddizione con un eventuale futuro recupero complessivo. Sono ammesse **destinazioni d’uso residenziali**”*

La tipologia di interventi previsti è riepilogabile in: *manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro architettonico, ripristino tipologico* (artt. 12, 13 e 14 del RUEC).

L’immobile in oggetto è adibito a destinazione residenziale, ricadente in zona sismica e pertanto soggetto alle prescrizioni della legge n. 64 del 2.2.1974 e s.m.i.

L’immobile oggetto della Perizia non è oggetto di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, di diritti demaniali o usi civici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

---

L’immobile oggetto della perizia di stima è parte di un complesso a corte, con diverse unità immobiliari congiunte tra loro benché formalmente separate. Il cespite è localizzato al piano terra della corte, originaria conformazione tipologica di “*casa colonica*” interna alla “*Città storica*”, come individuato nelle Norme Tecniche del Piano Urbanistico Comunale. Il complesso di riferimento è preesistente e risulta originariamente edificato ante 1967.

L'immobile di interesse è stato oggetto dal 2007 di una procedura autorizzativa richiesta dalla precedente proprietà per lavori di restauro conservativo per *“rinforzo solai, rifacimento di parti di muratura ammalorate, diversa distribuzione interna”*.

In data 13/06/2007 con prot. n. 5494, con integrazione in data 15/04/2008 prot. 3417, veniva presentata al Comune di Cimitile pratica D.I.A. a firma del precedente titolare **\*\*\*Omissis\*\*\*** per gli immobili di cui alla particella 122, sub 2-3-4, e particella 126. (cfr. allegato K)

In data 06/05/2008 prot. n. 4154 il Comune rigettava la pratica D.I.A. avendo verificato che gli interventi da farsi riguardavano anche *“fusione e frazionamento di unità immobiliari”* e che pertanto erano soggetti ad autorizzazione con Permesso di Costruire.

In data 20/05/2008 il titolare degli immobili presentava Permesso di Costruire in variante alla originaria D.I.A. al prot. 5494 per lavori consistenti in *“frazionamento unità immobiliari, diversa distribuzione interna, abbattimento della scala esterna con realizzazione di una scala accessibile dal cortile esterno”*. (cfr. allegato M)

**In data 11/12/2008**, facendo seguito alle ulteriori richieste integrative da parte del Comune, **veniva rilasciato PdC n. 15/08**. (cfr. allegato N)

Successivamente perveniva presso gli uffici del Comune atto di diffida da parte del titolare dell'unità immobiliare adiacente a **\*\*\*Omissis\*\*\***, in merito alla realizzazione della scala esterna prevista nel PdC in area ritenuta non nella disponibilità della proprietà stessa; per questa diffida, il Comune in data 22/12/2008 emetteva ordinanza di sospensione dei lavori per verifica degli atti.

In data 06/02/2009 il titolare **\*\*\*Omissis\*\*\*** chiedeva la revoca dell'Ordinanza di sospensione, adducendo motivazioni tecniche a garanzia della titolarità sull'area oggetto della costruzione della nuova scala esterna.

In data 04/01/2010 lo stesso \*\*\*Omissis\*\*\* comunicava al Comune l'inizio dei lavori di cui al PdC, non essendo pervenuta alcuna determinazione alla documentazione precedentemente inviata.

In data 15/03/2010 veniva avviato procedimento presso il TAR Campania per “Sospensione ad horas di lavori edili” con provvedimento n. 2277. L’Ordinanza di sospensione del TAR prevedeva l’acquisizione in via istruttoria della relazione con chiarimenti in merito allo stato del procedimento. L’Ordinanza del TAR per dichiarata perenzione risulta estinta

In data 23/12/2010 l’ufficio tecnico del Comune rispondeva al titolare dei beni oggetto del PdC n. 15/08 in merito alla richiesta in Variante per lavori di restauro e risanamento conservativo. Il responsabile del servizio comunicava che l’intervento “deve essere proposto ai sensi degli artt. 19 e 27 delle NTA (...) e secondo quanto riportato dagli artt. 10, 25, 26 e 27 del RUEC. La **verifica va estesa al PdC rilasciato e va evidenziato quali eventuali opere sono suscettibili di sanatoria. (...) in attesa della documentazione richiesta la pratica è sospesa.**” (cfr. allegato N)

Dopo il sopralluogo presso l’immobile, l’Esperto si è adoperato per verifica presso l’ufficio tecnico da cui non è risultata ulteriore documentazione prodotta dal titolare del PdC, né dalla attuale titolare del bene in oggetto.

L’intero iter per l’esecuzione dei lavori sull’immobile in oggetto risulta complesso e non regolare rispetto a quanto consentito e realizzato.

In estrema sintesi il precedente titolare dei beni (particelle 122 e 126) ha avviato procedimenti autorizzativi sugli immobili citati, in prima istanza autorizzati dal Comune e successivamente dichiarati sospesi. Dalla ultima sospensione nulla è stato più prodotto e pertanto le opere eseguite, presumibilmente tra il 2009 ed il 2010, e rilevate dall’Esperto in sede di sopralluogo, risultano abusive e non regolari.

L’analisi tecnica ha riguardato l’intera procedura del PdC n. 15/08 e sue Varianti, anche se l’immobile oggetto della stima è solo la particella n. 126, parte minore dell’intero complesso edilizio per cui il titolare ha richiesto le autorizzazioni.

**In dettaglio, per l’immobile oggetto di stima, sono irregolari i lavori eseguiti per la realizzazione del solaio intermedio, la scala interna, la realizzazione del locale e del bagno al piano superiore con apertura delle relative finestre sul fronte con affaccio sulla corte.**

Dal sopralluogo eseguito nell'immobile e dalla documentazione catastale agli atti si è rilevata anche l'irregolarità dell'immobile sotto il profilo tecnico normativo per le altezze interne dei locali realizzati, entrambe minori rispetto l'altezza minima prevista per l'abitabilità dei locali residenziali, come da D. M del 5/07/1975, che prevede all'art. 1 “altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli”. Questa annotazione non consente di prevedere l'eventuale sanatoria degli interventi realizzati, come indicato nella istruttoria del Comune, per cui al fine della stima dell'immobile se ne prevede la completa demolizione per riportare il locale al suo stato originario, con un unico locale con altezza di ca. 4,5 ml, anche evidenziato nei grafici allegati alle istanze di autorizzazione come stato di rilievo “ante operam”.

La stima dei costi di ripristino dello status quo ante, necessari per la regolarizzazione edilizia dell'immobile non potendosi sanare l'abuso sopraindicato, riguardano sostanzialmente **la demolizione parziale del piano rialzato e la chiusura delle finestrate a questo piano.**

Le opere da considerarsi ai fini dell'intervento di ripristino sono relative a:

- demolizioni parziali e trasporto a discarica;
- chiusura delle finestrate al piano rialzato;
- ripristino e completamenti delle opere edili.

Attraverso questi interventi l'immobile ritorna allo stato dei luoghi precedente alle lavorazioni eseguite per il PdC successivamente sospeso per ricorso al TAR.

Il costo degli interventi è stimato in riferimento al prezzario delle OO.PP. della Regione Campania - 2018, considerando le dimensioni e lo stato del manufatto riscontrati durante l'accesso; l'importo previsto per le opere di ripristino è valutato in complessivi **6.443,14 €**, come da computo metrico riportato per comodità nella sottostante tabella riepilogativa:

#### **Elenco lavorazioni e costi per opere di ripristino immobile BENE 1**

<b>Tariffa</b>	<b>Descrizione estesa</b>	<b>Unità Misura</b>	<b>Prezzo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Costo</b>
NP.01	Demolizioni di qualsiasi natura,	mc	€135,00	20,0 mc	<b>€2.700,00</b>

	compreso opere murarie, opere in ferro, elementi di decoro e serramenti interni ed esterni. - Tramezzi interni (bagno) - Solaio intermedio - Scala interna - Pavimentazione e massetto di sottofondo - Servizi igienici ed elementi del bagno				
E.01.050.016.a	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, provenienti da movimenti terra, demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con motocarro di portata fino a 1 m <sup>3</sup> , o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, anche a mano, viaggio di andata e ritorno e scarico, con esclusione degli oneri di discarica Trasporto a discarica con motocarro di portata fino a 1 m <sup>3</sup> - Tramezzi interni (bagno) - Solaio intermedio - Scala interna - Pavimentazione e massetto di sottofondo - Servizi igienici ed elementi del bagno	mc	€60,69	20,0 mc	<b>€1.213,80</b>
E.01.050.020.a	Movimentazione nell'area di cantiere, con uso di mezzi meccanici di piccole dimensioni, di materiali provenienti dagli scavi, demolizioni e rimozioni, compreso carico anche a mano, sul mezzo di trasporto, scarico a deposito. La misurazione relativa agli scavi è calcolata secondo l'effettivo volume, senza tener conto di aumenti di volume conseguenti alla rimozione dei materiali, per le demolizioni secondo il volume misurato prima della demolizione dei materiali.	mc	€6,76	20,0 mc	<b>€135,20</b>
E.01.050.030.a	Scarriolatura di materiali sciolti di qualsiasi natura e consistenza, provenienti dagli scavi, demolizioni e rimozioni, entro l'ambito dell'area di cantiere.	mc	€44,44	20,0 mc	<b>€888,80</b>
R.02.050.010.a	Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici.	mq	€5,07	20,0 mq	<b>€101,40</b>
E.08.010.010.c	Muratura in blocchi di tufo scelti e squadriati, eseguita con malta bastarda entro e fuori terra, a qualsiasi profondità o altezza, per pareti rette o curve, compreso l'impiego di regoli a	mq	€57,87	3,4 mq	<b>€196,76</b>

	piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di corticelle per l'allineamento dei blocchi, la posa degli stessi a strati orizzontali, la formazione di giunti, il calo e il tiro in alto dei materiali, la formazione di riseghe mazzette, spigoli, curvature, architravi e piattabande sui vani porte e finestre, la configuratura a scarpata, i ponti di servizio fino a 4 m di altezza dal piano di appoggio e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte, per murature di spessore di 39 cm.				
E.16.020.030.b	Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno, compresi i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio, il tiro e il calo dei materiali, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Con malta bastarda di calce, sabbia e cemento. - su spicconatura per demolizioni - su chiusure vani finestrati	mq	€22,91	26,0 mq	<b>€595,66</b>
E.21.010.005.b	Stuccatura e rasatura di intonaci con stucco sintetico compresa la successiva carteggiatura delle superfici per la preparazione alla tinteggiatura o all'applicazione di rivestimenti su pareti, volte e soffitti; compresi il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte con stucco sintetico	mq	€9,49	26,0 mq	<b>€246,74</b>
E.21.010.010.a	Preparazione del fondo di superfici murarie interne con una mano di fissativo, data a pennello, costituita da resine acriliche diluite con acqua al 50%, ad alta penetrazione, compresi il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Fissativo a base di resine acriliche	mq	€2,52	26,0 mq	<b>€65,52</b>
E.21.020.040.d	Tinteggiatura con smalti murali, data a	mq	€11,51	26,0 mq	<b>€299,26</b>

	rullo o a pennello, su pareti o soffitti, con due strati a perfetta copertura, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte, compresi il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Con smalto sintetico brillante				
<b>TOTALE</b>					<b>€6.443,14</b>

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti oneri condominiali trattandosi di una unità immobiliare singola facente parte di un complesso plurimmobiliare prospiciente una corte comune, ma senza alcuna gestione condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine stato di occupazione, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

**Considerato che il bene in oggetto è un appartamento su due livelli non separabili, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla formazione del seguente lotto:**

## LOTTO UNICO

- **Bene 1** - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - via Pozzo Nuovo n. 51, piano T  
Identificato al catasto dei Fabbricati: Fg. 1, part. 126, **sub 12, categoria A/3 classe 1**  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

### Dati metrici:

Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della Superficie Commerciale (Sc) ai sensi delle Norma UNI 10750. La superficie commerciale (Sc) è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta.

In merito alla metodologia di misurazione per il computo delle superfici si sono adottati i seguenti criteri:

- A. 100% delle superfici calpestabili;
- B. 100% delle superfici relativamente alle pareti divisorie interne (tramezzature non portanti);
- C. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici delle pertinenze a servizio dell'unità immobiliare sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- D. 50% della superficie di cantine e depositi qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- E. 50% dei box/garage non collegato ai vani principali e/o accessori;
- F. 20% della superficie di cantine e depositi qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Per il computo delle superfici all'aperto sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- G. 40% della superficie dei balconi coperti
- H. 25% della superficie dei balconi scoperti e lastrici
- I. 60% delle verande;
- J. 10% dei giardini di ville e villini.

Nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento per pervenire in tal modo alla definizione della superficie sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **Coefficienti di destinazione (Cdest):** murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 40%;
- **Coefficiente di stato manutentivo (Ccons):** stato di conservazione: 1.00 buono; discreto 0.80; scadente 0.60.

**BENE 1: APPARTAMENTO AL PIANO T (sub 2)****Superficie Convenzionale complessiva = 57,85 mq (cfr. consistenza immobiliare)**

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
Lorda	57,85	1.0	
<b>Superficie raggugliata (mq)</b>			<b>57,85</b>

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, mantenuto con regolarità e funzionale in ogni sua parte; viene parametrizzato con il coefficiente *buono* = 1.

**Criteri di stima e quotazioni parametriche:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la scrivente ha adottato il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. Esso è desunto tramite quotazioni parametriche desunte da quattro criteri di stima del mercato immobiliare.

Il primo tiene conto dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** che classifica la via Pozzo Nuovo nella zona centrale, adiacente a via Manzoni e corso Umberto I, *codice di zona B1*.

I risultati del primo semestre 2018, per abitazioni di tipo economico mostrano che i valori di mercato oscillano tra un minimo di 700 €/mq ed un massimo di 1.050 €/mq a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'unità. Tra i due dati si individua il valore massimo perché più rispondente a localizzazione e caratteristiche intrinseche specifiche dell'unità oggetto di stima. (cfr. *allegato P*)

Il secondo criterio tiene conto dei valori determinati a cura del Listino Ufficiale – valore del mercato immobiliare a cura della **Borsa Immobiliare Napoli e Camera di Commercio di Napoli** per il primo semestre 2017.

I risultati per l'area codificata come A5 – Nolano, Cimitile – centro, indicano un valore unitario di 1.100 €/mq per le abitazioni. (cfr. *allegato Q*)

Il terzo criterio tiene conto del valore del valore del **Borsino Immobiliare**, servizio privato per le valutazioni immobiliari, che individua l'area di interesse come

zona centrale, via Manzoni e corso Umberto I; il valore previsto per abitazioni di tipo economico, con ubicazione in fascia di maggior pregio in quanto in diretta prossimità al complesso delle Basiliche, corrisponde a 983 €/mq. (cfr. allegato R)

Il quarto, infine, fa riferimento ad una **indagine di mercato** sui prezzi di compravendita praticati in zona a questa assimilabili, per immobili aventi le stesse caratteristiche, prendendo in esame 10 vendite in corso presso Agenzie Immobiliari (cfr. allegato S - tabella). Da tale indagine è risultato un importo medio di 1.242,20€/mq per le abitazioni.

	APPARTAMENTO
	valore
<b>Agenzia Entrate - O.M.I.</b>	1.050 €/mq
<b>Borsa Immobiliare</b>	1.100 €/mq
<b>Borsino Immobiliare</b>	983 €/mq
<b>Indagine di mercato</b>	1.242,20 €/mq
<b>QUOTAZIONE PARAMETRICA MEDIA €/mq</b>	<b>1.093,80 €/mq</b>

Ai fini della valutazione degli immobili, oltre i dati sopraindicati, si considera che l'immobile è ubicato in zona centrale rispetto il territorio comunale, in area urbanizzata e nelle immediate prossimità delle Basiliche paleocristiane, attrattore turistico culturale di riferimento regionale. L'area è fornita di servizi comunali e vicino al corso principale, con presenza in zona di scuole, spazi per culto e cultura, e facilmente raggiungibile a piedi dalla stazione della Circumvesuviana, lungo la linea Napoli – Baiano.

La vicinanza dell'immobile al corso principale ed ancor più al polo turistico culturale delle Basiliche, rende il cespite interessante dal punto di vista commerciale, anche se l'immobile è parte di complesso plurifamiliare edificato intorno a una corte con molteplici unità immobiliari, elemento questo limitante ai fini della valutazione commerciale.

Pertanto, dallo schema riepilogativo sopraindicato, arrotondato per semplicità, si ricava il valore medio pari a **1.094,00 €/mq**.

#### **Stima dell'immobile:**

Il più **probabile valore di mercato (Vm)** del bene in esame si ottiene applicando alla **Superficie Commerciale raggugliata (Sr)** le quotazioni parametriche assunte e detraendo a questo valore, ove previsto, eventuali costi per opere di demolizione/ripristino

e/o di costruzione, oltre a specifici oneri e spese tecniche dovute per eventuali accertamenti/regolarizzazioni (Cor). Nel caso in esame sono da detrarre i costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi per la regolarizzazione del bene (*cfr. regolarità edilizia*).

**Al valore di mercato risultante vengono applicate le seguenti riduzioni:**

- **10% come coefficiente di piano, risultando l'appartamento al piano terra/rialzato;**
- **5% per la mancaanza di garanzia per assenza di vizi ex Legge 132/2015, anche in considerazione delle valutazioni sulla regolarità edilizia.**

**BENE 1: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA/RIALZATO (sub 2)**

- **Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =**  
 $(57,85 \text{ mq} \times 1.094,00 \text{ €/mq}) - €6.443,14 = €56.844,76$   
a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate
  - **10% come coefficiente di piano**
  - **5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015**
da cui si ricava:  $€56.844,76 \times 0,85 = €48.318,05$   
per effetto dell'arrotondamento si ricava il
- **VALORE IMMOBILE BENE 1 (Vm) = €48.318,00**

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI BENI:**

**LOTTO UNICO = €48.318,00**

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia, stimato in un unico lotto, corrisponde a € 48.318,00 (quarantottomilatrecentodiciotto/00 euro).**

**TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO UNICO**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>V.U.</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene 1</b> Appartamento in Cimitile (NA) - via Pozzo Nuovo n. 51, piano T <b>FG 1 part 126 sub 2</b> <b>cat A3, classe 1</b>	57,85 mq	-	€48.318,00	1/1	
<b>Valore di stima Lotto Unico:</b>					<b>€48.318,00</b>

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che l'immobile oggetto di Perizia è una **costruzione oggetto di interventi realizzati non in conformità alla procedura autorizzativa presentata dal titolare e successivamente sospesa dal Comune.** In dettaglio sono irregolari i lavori eseguiti per la realizzazione del solaio intermedio, la scala interna, la realizzazione del locale e del bagno al piano superiore con apertura delle relative finestrate sul fronte con affaccio sulla corte; l'irregolarità riguarda anche le altezze interne dei locali realizzati, entrambe minori rispetto l'altezza minima prevista per l'abitabilità dei locali residenziali. Le opere realizzate, indicate come abusive, non risultano sanabili, per cui al fine della stima dell'immobile, se ne prevede la demolizione per riportare il locale al suo stato originario.

Sulla base degli accertamenti e della documentazione reperita ed allegata, **rilevato che la procedura autorizzativa del PdC n. 15/08 e successive varianti è stata formalmente sospesa dal Comune, si precisa che l'immobile è valutato abusivo nelle sue parti modificate rispetto lo stato originario, e non rientra nei casi per cui l'aggiudicatario potrà depositare nuova istanza in sanatoria,** come disposto dall'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001. **La vendita sarà aggiudicata come manufatto abusivo nello stato in cui si trova e non potrà essere ulteriormente trasferito a terzi con atti tra vivi. L'aggiudicatario avrà obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi ante opere di cui al PdC n. 15/08, il cui costo è stato decurtato dalla stima della stima del valore di mercato.**

La presente relazione è stata inviata alle parti in data 16/03/2019, assegnando un termine non superiore a giorni quindici prima dell'udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al proprio elaborato.

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

Napoli, li 03/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. de Siena Giuseppe Alexander

