

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. **229/120**

**Giudice Dr. Alessandro Auletta**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi*  
*Custode Giudiziario: Avv. Carlo Maria Palmiero*

## **INDICE:**

|  |         |
|--|---------|
| PREMESSA.....  | Pag. 3  |
| COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE.....  | pag. 3  |
| 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....                                 | pag. 3  |
| 2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA                                 |         |
| Ubicazione immobile.....   | pag. 5  |
| a) Tipologia immobile .....  | pag. 6  |
| b) Caratteristiche della zona e servizi offerti.....                                     | pag. 18 |
| c) Caratteristiche descrittive e certificazione energetica.....                          | pag. 20 |
| 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....  | pag. 22 |
| 4 DESCRIZIONE LOTTO.....   | pag. 25 |
| 5 PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....          | pag. 26 |
| 6 DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL' IMMOBILE.....   | pag. 28 |
| 7 STATO DI POSSESSO.....   | pag. 31 |
| 8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE  |         |
| a) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....                | pag. 32 |
| b) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ..... | pag. 32 |
| 9 IMMOBILE IN AREA DEMANIALE.....  | pag. 35 |
| 10 PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI.....  | pag. 35 |
| 11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....  | pag. 35 |
| 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO   |         |
| a) Criterio di stima.....  | pag. 36 |
| b) Fonti d'informazione.....   | pag. 42 |
| c) Valutazione corpi .....   | pag. 43 |
| d) Adeguamenti e correzioni della stima.....   | pag. 43 |
| 13 DIVISIBILITA' DEL LOTTO.....  | pag. 44 |
| 14. CERTIFICATO DI STATO CIVILE .....  | pag. 44 |

## **ALLEGATI:**

- 1) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 2) GRAFICI PIANO SEMINTERRATO, RIALZATO E PRIMO: STATO DI FATTO, CONI OTTICI, AREE E DIFFORMITA' IN SCALA SC. 1:100
- 3) VERBALI DI SOPRALLUOGO
- 4) CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI CASAVATORE
- 5) CERTIFICATI RILASCIATI DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI NAPOLI 2
- 6) CERTIFICATI CATASTALI: VISURE, ESTRATTI DI MAPPA, PLANIMETRIE
- 7) CALCOLO DEL VALORE VENALE
- 8) DOCUMENTI UTILIZZATI PER LA STIMA
- 9) ONORARIO, SPESE ALLEGATE E ALTRI DOCUMENTI RITENUTI NECESSARI
- 10) INVIO AI CREDITORI E DEBITORI

## **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**



### **Premessa**

La sottoscritta **dr.ssa arch. Barbara Izzi**, con studio in Via B. Tanucci, 29 - Caserta (CE), in data **01.03.2021** ha prestato giuramento di rito in qualità di Esperto e, dopo aver verificato preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. comprendente anche tutti i passaggi di proprietà relativi al ventennio antecedente il pignoramento, e aver compiuto accertamenti presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafe del Comune di Casavatore e ricevuto il materiale necessario, richiesto nei mesi di maggio e giugno 2021, solo in data 14.09.2021 dopo vari solleciti, l'Agenzia del Territorio di Napoli, la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, eseguito rilievi sul luogo sia fotografici che planimetrici, redige la presente relazione divisa nei paragrafi aventi numerazione corrispondente ai quesiti:

### **a. Completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.).**

Dalla verifica della documentazione allegata dal creditore, depositata quale certificazione notarile sostitutiva, si deduce con riferimento ai cespiti pignorati, indicati nell'atto di pignoramento, che la certificazione agli atti si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la stessa risale all'ultimo atto di compravendita derivativo precedente il ventennio per i cespiti (*cfr. allegato n. 5*).

Non sono presenti agli atti né gli estratti catastali storici della p.lla 87, foglio 1, sub. 28 e 29 né l'estratto di mappa della stessa e si precisa che all'attualità gli stessi dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento (*cfr. allegato n. 6*).

Si evidenzia che la p.lla di terreno su cui sono stati edificati gli immobili è identificata catastalmente al NCT al foglio 1, p.lla 265.

Non è stato depositato agli atti dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato.

### **b. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.**

I beni, oggetto dell'esecuzione rispettivamente contro il sig. OMISSIS, celibe, per la quota di 1/1 della piena proprietà sono costituiti da:



- 1) Abitazione di tipo civile al piano rialzato e primo raggiungibile tramite portone comune su Corso Europa n.143, il tutto nel Comune di Casavatore (NA), Corso Europa n. 143 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 1, p.lla 87, sub. 29**, piano 1-2, categ. A/2, cl. 4, vani 5, superficie catastale mq. 126, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 126, rendita €. 322,79 ed intestato a OMISSIS, proprieta' per 1000/1000;
- 2) Autorimessa al piano seminterrato raggiungibile tramite portone comune su Corso Europa n.143, il tutto nel Comune di Casavatore (NA), Corso Europa n. 143 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 1, p.lla 87, sub. 28**, piano T, categ. C/6, cl. 5, mq.46, rendita €. 147,29 ed intestato a OMISSIS, proprieta' per 1000/1000;

con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui il cespite fa parte. Si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di atto di compravendita del 18.09.2015 trascritto in favore del sig. OMISSIS e precisamente *..” che accetta di comprare la piena proprietà degli immobili ad uso di civile abitazione e box auto al piano seminterrato, siti in Casavatore al Corso Europa n. 143, da OMISSIS e OMISSIS...”* **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'unità immobiliare e del box-auto, siti in Casavatore (NA), Corso Europa n.143 (cfr. allegato n. 5).



Fig. 1 Individuazione degli immobili siti in Casavatore, nell'ortofoto e nella planimetria catastale.

Si evidenzia inoltre, che il terreno al NCT del Comune di Casavatore è la p.lla 265, foglio 1, dove sopra sono stati edificati gli immobili pignorati (cfr. allegato n. 6).

Gli attuali identificativi catastali relativi ai cespiti pignorati, all'attualità sono al foglio 1, p.lla 87, sub. 28 e 29 in ditta a OMISSIS (1/1) della piena proprietà (cfr. allegato n. 6).

Gli immobili che costituiscono una villetta unifamiliare, parte terminale di un edificio con sagoma in pianta a forma di C, allungata verso sud, posti in cortile comune facente parte di un fabbricato posto su strada che costituisce l'unico ingresso agli stessi che si trovano all'interno del cortile, sono raggiungibili tramite cancello pedonale e carrabile su strada e confinano ad ovest con p.lla 256, ad est con cortile comune e a sud con p.lla 258 con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

I beni così come descritti ed oggetto del pignoramento, vengono individuati come lotto unico per la vendita.

### **c. Individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione degli stessi.**

I beni descritti, oggetto dell'esecuzione, sono un lotto unico in ditta al sig. OMISSIS, celibe, (1/1) della piena proprietà (cfr. allegato n. 6).

#### **Lotto unico composto da:**

- 1) Abitazione di tipo civile al piano rialzato e primo raggiungibile tramite portone comune su Corso Europa n.143, il tutto nel Comune di Casavatore (NA), Corso Europa n. 143 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 1, p.lla 87, sub. 29**, piano 1-2, categ. A/2, cl. 4, vani 5, superficie catastale mq. 126, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 126, rendita €. 322,79 ed intestato a OMISSIS, proprietà per 1000/1000 ed essa risulta confinante ad ovest con p.lla 256, ad est con cortile comune e a sud con p.lla 258;
- 2) Autorimessa al piano seminterrato raggiungibile tramite portone comune su Corso Europa n.143, il tutto nel Comune di Casavatore (NA), Corso Europa n. 143 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 87, sub. 28, piano T, categ. C/6, cl. 5, mq.46, rendita €. 147,29 ed intestato a OMISSIS, proprietà per 1000/1000 ed essa risulta confinante ad ovest con p.lla 256, ad est con cortile comune e a sud con p.lla 258;

con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui i cespiti fanno parte.

La tipologia dei beni è:

box auto al piano seminterrato e appartamento ad uso civile abitazione sviluppatosi su due livelli e precisamente al piano rialzato e primo collegati tra loro da scala interna con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato composto da box auto e deposito al piano seminterrato, cucina - soggiorno, scala, bagno e terrazza con scala esterna al piano rialzato, n. 3 camere da letto, di cui una matrimoniale, disimpegno e balcone al piano primo nel Comune di Casavatore (NA), Corso Europa n. 143 per la quota di 1/1 della piena proprietà del sig. OMISSIS;

Il fabbricato posto su strada è l'unico accesso nel lato sud del cortile comune dove sono posti vari fabbricati realizzati ad inizio '900 ed oggi abitati tra cui gli immobili, oggetto di pignoramento, ed è stato realizzato ante '67 e successivamente ristrutturato così come gli immobili presenti nel cortile comune.

La villetta unifamiliare, parte terminale di un edificio con sagoma in pianta a forma di C, allungata verso sud, risulta anch'essa edificata ante '67 e successivamente in virtù di Permesso a Costruire n. 13/2006 a nome di OMISSIS *"per cambio destinazione d'uso del sub.29 da deposito ad abitazione (monocale) al piano rialzato"* senza esecuzione di opere e precedentemente i piani seminterrato e terra erano stati oggetto di *"intervento di manutenzione straordinaria e trasformazione del piano seminterrato in garage pertinenziale"*, con DIA presentata in data 11.07.2002, prot. n. 10985, pratica n. 53/2002.

La villetta unifamiliare è ubicata all'interno del cortile comune di un organismo edilizio residenziale in una zona centrale del Comune di Casavatore e precisamente al Corso Europa al n. 143



Fig. 2 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi dei beni oggetto di pignoramento.

Una volta superato il cancello pedonale e carrabile del fabbricato, che sono posti su strada, si giunge nel cortile comune a raggiungere l'edificio dove la parte terminale è la villetta

unifamiliare al piano seminterrato, rialzato e primo



Fig. 3 Individuazione fotografica degli esterni dei beni oggetto di pignoramento.

Una volta giunti davanti alla villetta, vi è l'ingresso esterno del box auto posto al piano seminterrato ed a lato vi è un altro vano.



Fig. 4 Individuazione fotografica degli esterni dei beni oggetto di pignoramento.

Il box auto viene utilizzato quale deposito all'attualità



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

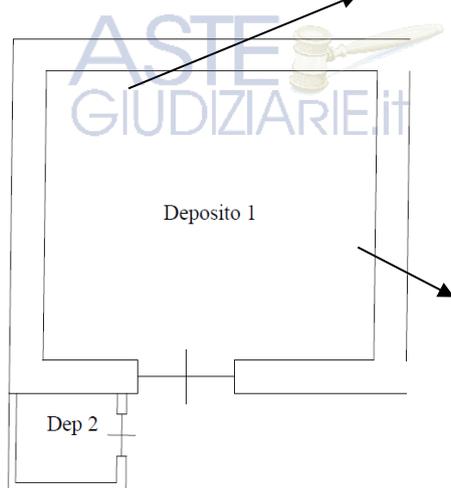


Fig. 4 Individuazione fotografica degli interni dei beni oggetto di pignoramento.

Dall'esterno si giunge davanti ad un cancello e ad una scala esterna che porta al balcone dove è posta il portoncino d'ingresso ai piani superiori



Fig. 5 Individuazione fotografica degli esterni dei beni oggetto di pignoramento.

Si entra direttamente nella cucina -soggiorno della casa

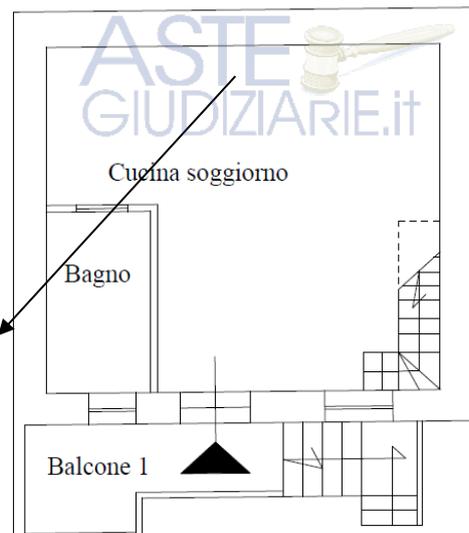


Fig. 6 Individuazione fotografica degli interni dei beni oggetto di pignoramento.

Vi è, sul lato sinistro di chi entra, un bagno dotato di finestra per l'aerazione

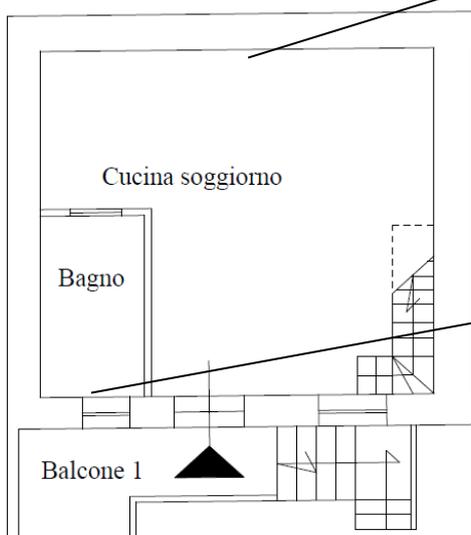


Fig. 7 Individuazione fotografica degli interni dei beni oggetto di pignoramento.

Uscendo dal bagno vi è l'angolo cottura

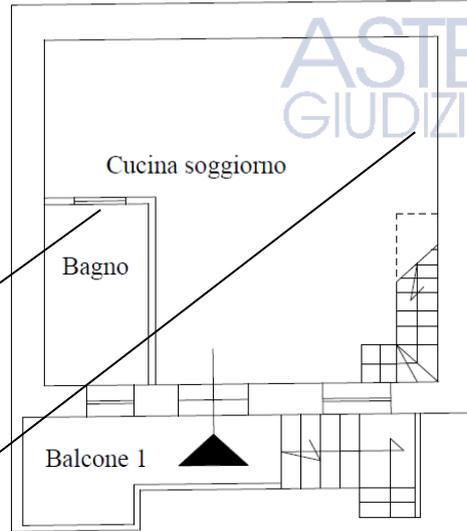


Fig. 8 Individuazione fotografica degli interni dei beni oggetto di pignoramento.

Dalla parte opposta vi è la scala che porta al piano superiore

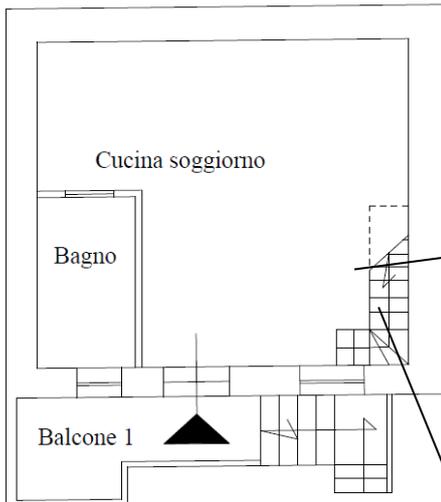


Fig. 9 Individuazione fotografica degli interni dei beni oggetto di pignoramento.

Salendo la scala si giunge in un disimpegno dotato di sopraluci per areazione ed illuminazione naturale

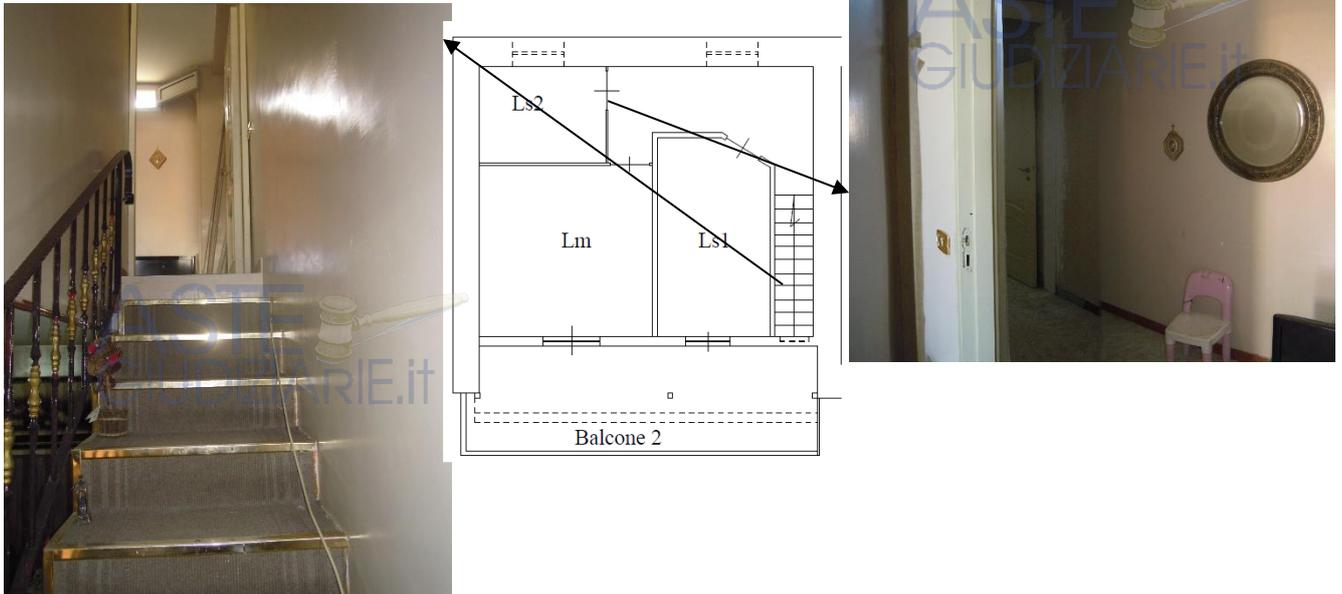


Fig. 10 Individuazione fotografica degli interni dei beni oggetto di pignoramento.

Sul disimpegno si affacciano tre camere da letto



Fig. 11 Individuazione fotografica degli interni dei beni oggetto di pignoramento.

La prima camera è singola ed è dotata di un balcone comune con la camera da letto matrimoniale per areazione ed illuminazione naturale

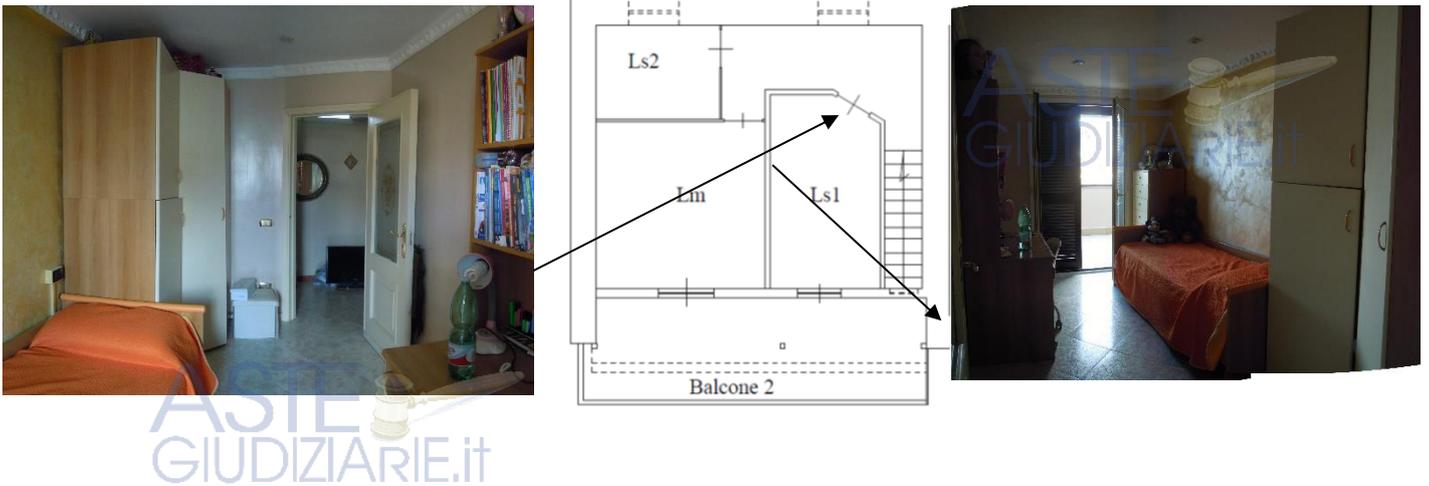


Fig. 12 Individuazione fotografica degli interni dei beni oggetto di pignoramento.

La seconda camera è matrimoniale ed è dotata del balcone comune con la camera da letto singola per areazione ed illuminazione naturale

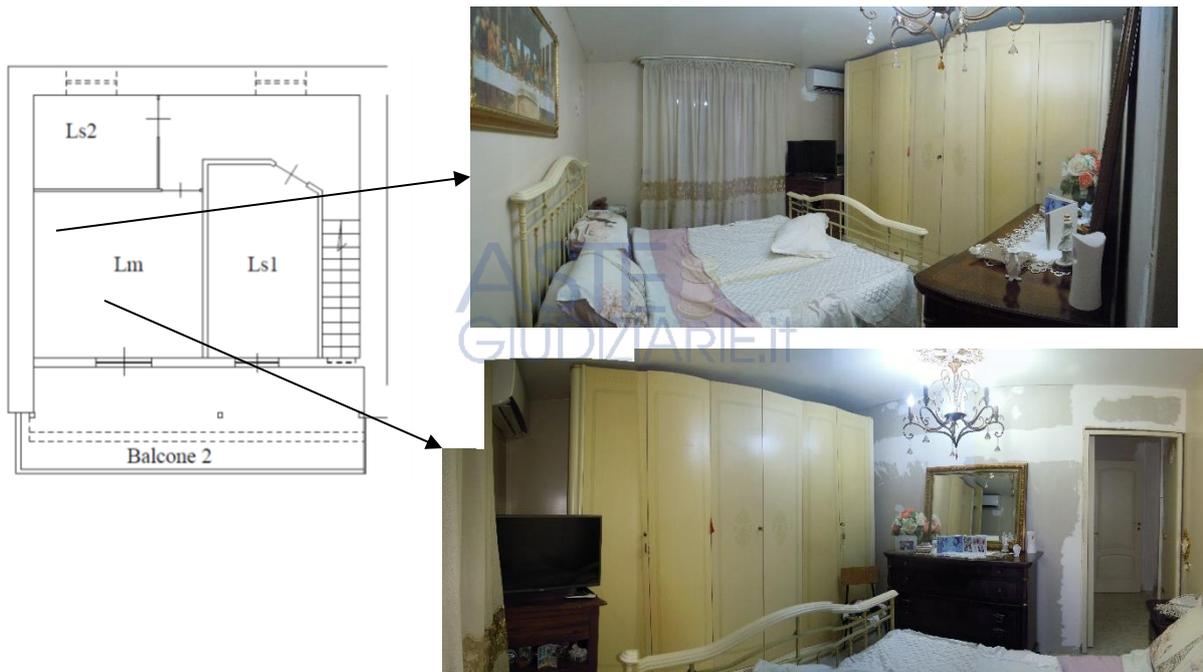


Fig. 13 Individuazione fotografica degli interni dei beni oggetto di pignoramento.

Dalla camera si accede sul balcone comune tra le due camere dotato anche di una piccola tettoia

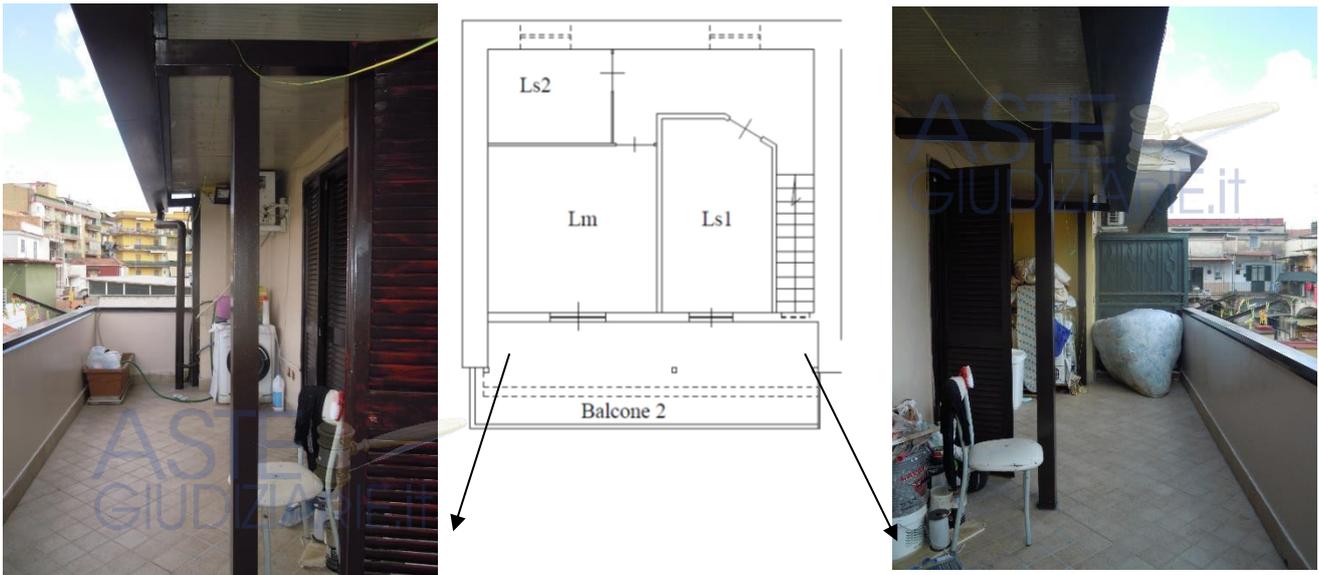


Fig. 13 Individuazione fotografica degli esterni dei beni oggetto di pignoramento.

Rientrando si giunge alla terza camera singola dotata di sopraluce per l'illuminazione naturale

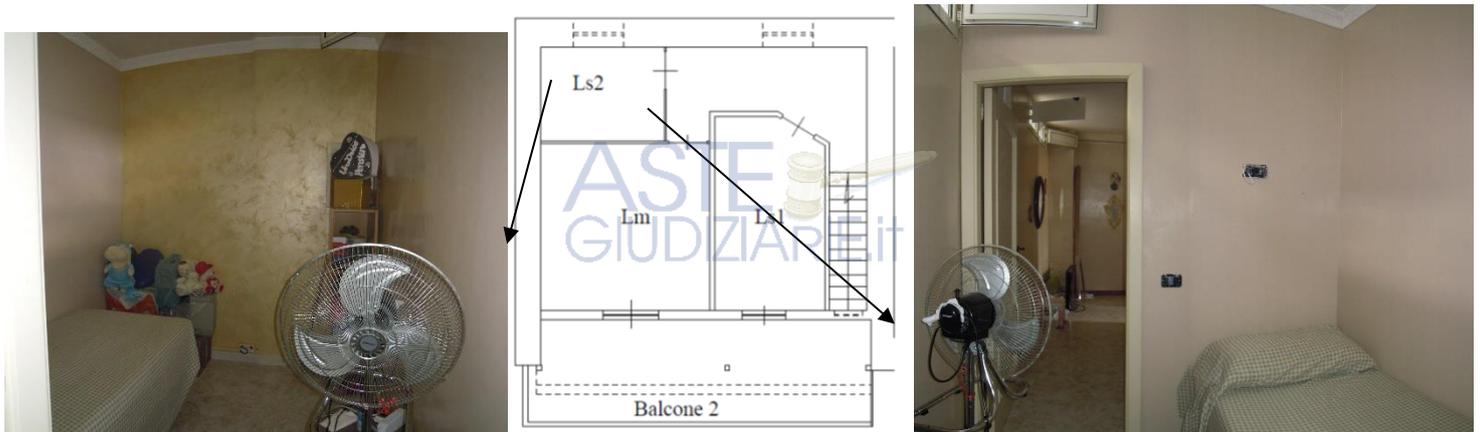


Fig. 14 Individuazione fotografica degli interni dei beni oggetto di pignoramento.

La villetta unifamiliare al piano seminterrato, rialzato e primo, essendo parte terminale di un edificio con sagoma in pianta a forma di C, allungata verso sud, posta in cortile interno comune e facente parte di un fabbricato realizzato su strada che costituisce l'unico ingresso agli stessi è raggiungibile tramite cancello pedonale e carrabile su Corso Europa al n.143.

L'unità immobiliare è costituita da box auto e deposito al piano seminterrato, cucina -soggiorno, scala interna, bagno e terrazza con scala esterna al piano rialzato, disimpegno, n. 2 camere singole, camera matrimoniale e balcone al piano primo con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite fa parte.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I beni pignorati costituiscono una villetta unifamiliare, parte terminale di un edificio con sagoma in pianta a forma di C, allungata verso sud, ubicata all'interno del cortile comune di un organismo edilizio residenziale realizzato ai primi del '900 in una zona centrale del Comune di Casavatore e precisamente al Corso Europa al n. 143 e, per il tipo di struttura e di materiali, è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente in virtù di Permesso a Costruire n. 13/2006 a nome di OMISSIS "per cambio destinazione d'uso del sub.29 da deposito ad abitazione (monocale) al piano rialzato" senza esecuzione di opere e precedentemente era stata oggetto di "intervento di manutenzione straordinaria e trasformazione dello piano seminterrato in garage pertinenziale", con DIA presentata in data 11.07.2002, prot. n. 10985, pratica n. 53/2002, come si evince dagli atti urbanistici rinvenuti, per cui è stato possibile effettuare il confronto tra l'ultima autorizzazione rilasciata, e precisamente il Permesso a Costruire, e lo stato dei luoghi in merito all'eventuale presenza di abusi o difformità relativamente ai beni pignorati, dove si evidenzia che il deposito al piano seminterrato esterno al box auto non è presente nelle autorizzazioni rilasciate e che all'interno del box auto vi è una difformità riguardante l'eliminazione di un muro di separazione interno che allo stato dei luoghi non è più presente (cfr. allegato n. 2 - 4)

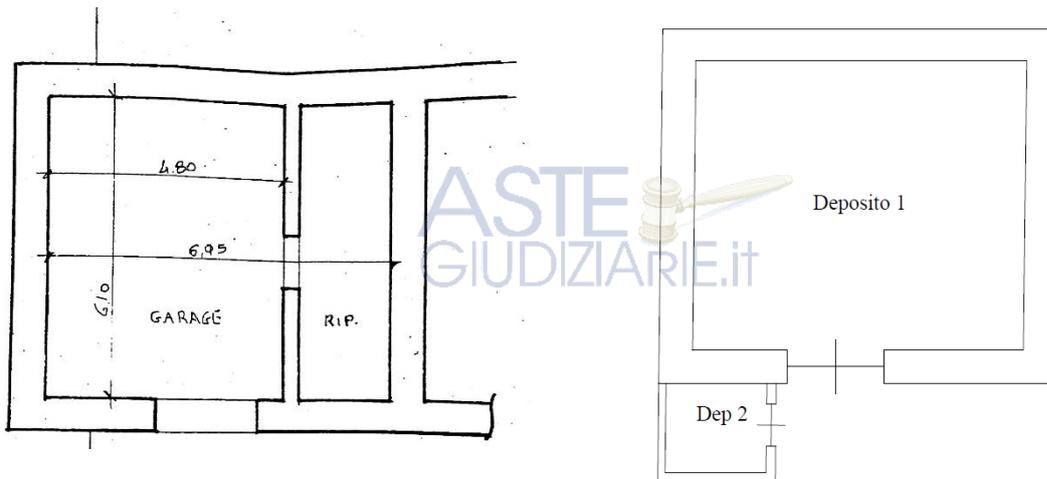


Fig. 15 Allegato grafico dell'immobile al piano seminterrato relativo ai grafici della richiesta del Permesso a costruire dei beni all'attualità.

al piano rialzato inoltre, vi è difformità riguardante la presenza della scala di accesso ai piani superiori non presente nei grafici autorizzati allegati al Permesso di Costruire e la presenza di un antibagno non presente allo stato dei luoghi (cfr. allegato n. 2 - 4);

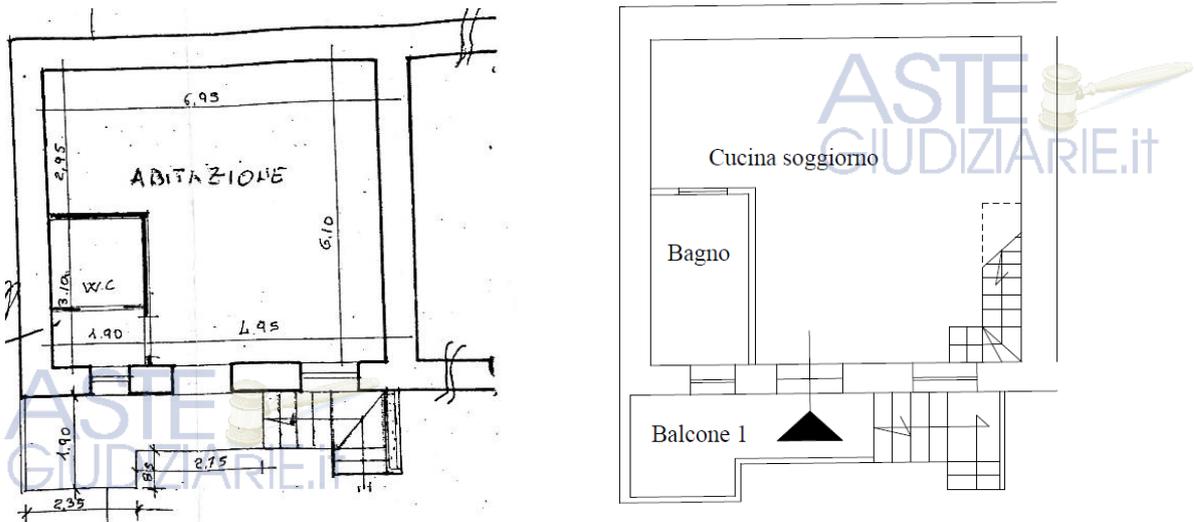


Fig. 16 Allegato grafico dell'immobile al piano rialzato relativo ai grafici della richiesta del Permesso a costruire dei beni all'attualità.

il piano primo invece, risulta totalmente difforme e con diversa destinazione d'uso in luogo del tetto riportato in sezione e non in pianta nei grafici autorizzati allegati al Permesso di Costruire (cfr. allegato n. 2 - 4);

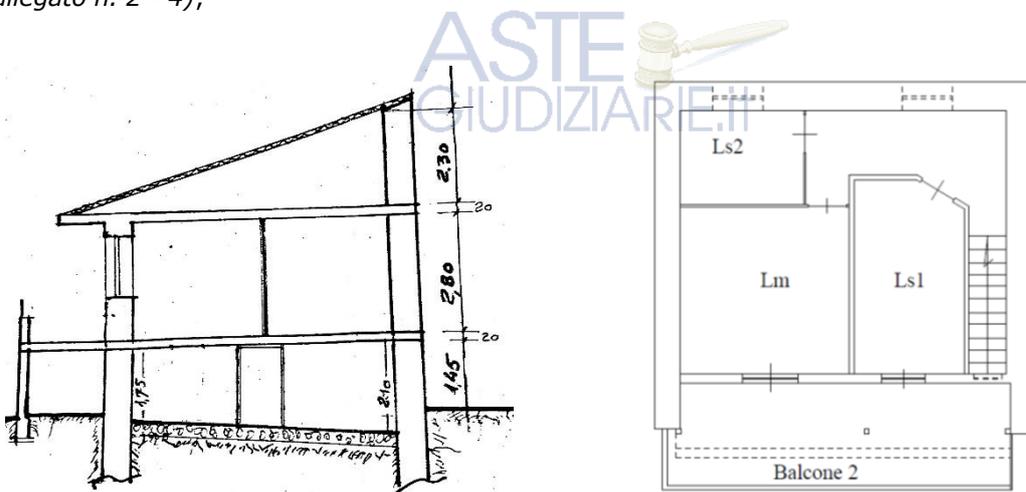


Fig. 17 sezione nell'allegato grafico del Permesso a Costruire del piano primo e pianta dei beni all'attualità.

confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, non si evidenziano difformità per il piano seminterrato (cfr. allegato n. 2-6);

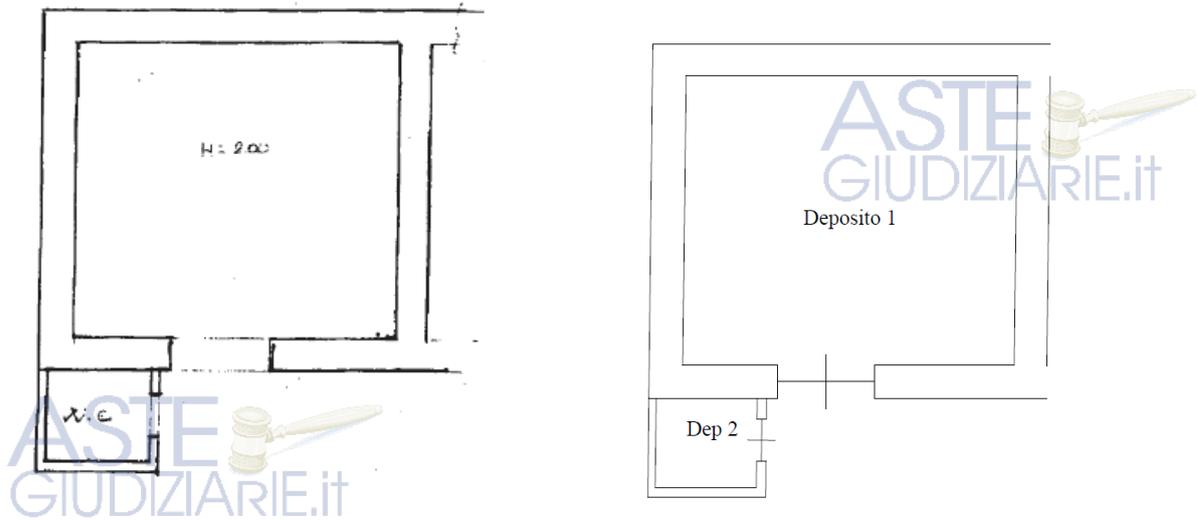


Fig. 18 Planimetria catastale degli immobili al piano seminterrato e grafico dei beni all'attualità.

Per il piano rialzato la cucina-soggiorno allo stato dei luoghi risulta più ampia sul lato della scala rispetto alla planimetria catastale (cfr. allegato n. 2-6);

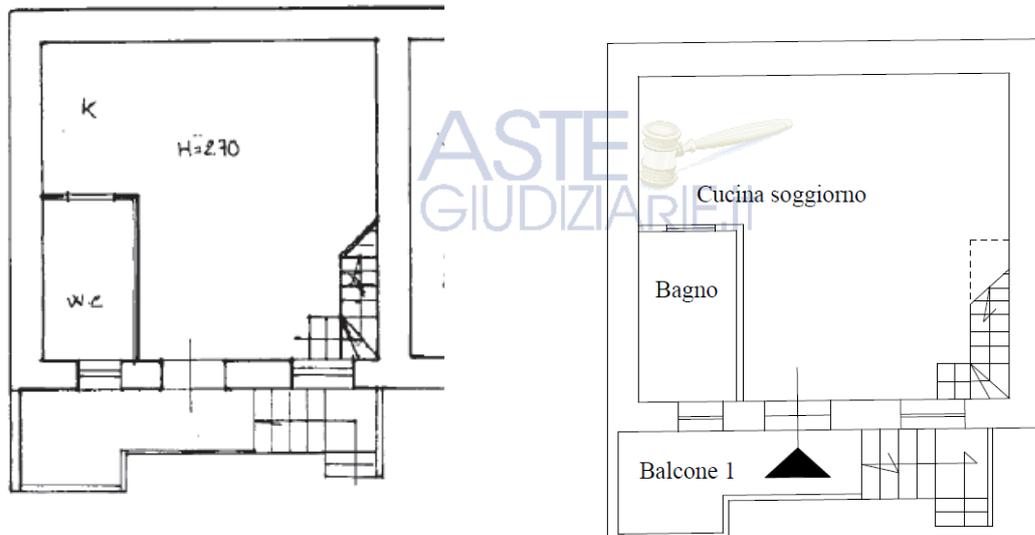


Fig. 19 Planimetria catastale degli immobili al piano rialzato e grafico dei beni all'attualità.

Il piano primo presenta allo stato dei luoghi minore dimensione sul lato scala rispetto alla planimetria catastale, diversa disposizione dei tramezzi, presenza di sopraluci in corrispondenza della scala e del muro retrostante e di pilastri nel balcone allo stato dei luoghi e non presenti in planimetria catastale (cfr. allegato n. 2-6);



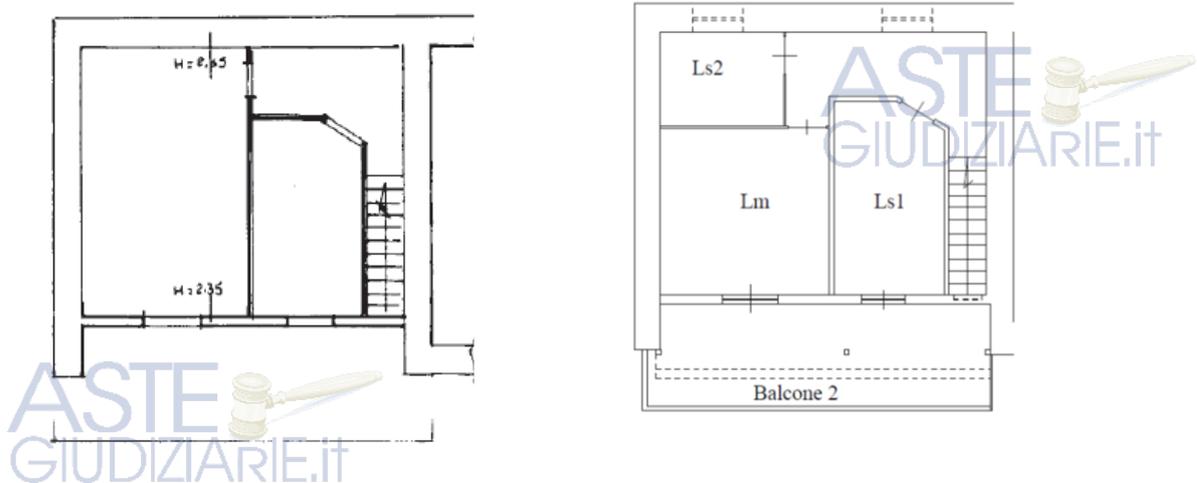


Fig. 20 Planimetria catastale degli immobili al piano primo e grafico dei beni all'attualità.

Il tutto si evince confrontando le planimetrie catastali ed urbanistiche con il rilievo effettuato durante i sopralluoghi.

Gli immobili, che costituiscono l'appartamento ad uso civile abitazione, sviluppatosi su due livelli, piani rialzato e primo, collegati tra di loro da una scala interna e, pertinenziale locale ad uso garage posto al piano seminterrato dell'edificio, sono esposti prevalentemente ad est e sono illuminati su due lati e tutti gli ambienti sono dotati di aperture per illuminazione naturale escluso il box auto.

Le rifiniture, presenti nell'immobile, risultano discrete nel complesso e di realizzazione recente, gli infissi sono in alluminio con scuri in alluminio anodizzato preverniciato e sopraluci anch'essi in alluminio anodizzato preverniciato e vetro e le porte sono alcune solo in legno ed altre in legno e vetro mentre la porta d'ingresso è un portoncino blindato rivestito anch'esso in legno.

Le pareti esterne sono tutte intonacate lisce e tinteggiate con pittura lavabile a quarzo ed i balconi e le terrazze presentano parapetti in muratura rifiniti con marmo.

Il cancelletto, le separazioni e la tettoia sono in ferro lavorato, mentre la scala esterna presenta una ringhiera in ferro lavorata ed è rivestita in marmo per questo gli immobili risultano in discreto stato di manutenzione poiché occupati "sine titulo" al momento dei sopralluoghi dal sig. OMISSIS e dalla sua famiglia (cfr. allegato n. 2).

Gli immobili hanno un'altezza interna pari a m. 1,90 per il piano seminterrato, m. 2,80 per il piano rialzato e m. 2,80 per il piano primo.

Gli immobili non sono dotati di impianto di riscaldamento ma di un camino al piano rialzato nella cucina - soggiorno e di un condizionatore inverter nella camera da letto matrimoniale, vi è uno scaldabagno esterno per la produzione di acqua calda e bombola del gas per la cucina mentre l'acqua è comunale, il bagno inoltre, presenta la vasca con doccetta interna al posto della doccia,

vaschetta esterna per il water ed elementi di ceramica normali, gli ambienti interni degli immobili sono intonacati lisci e tinteggiati con pittura lavabile a quarzo ed alcuni presentano anche stucchi e luci a faretto, le pareti del bagno sono piastrellate a tutt'altezza, mentre l'angolo cottura presenta pareti piastrellate a metà altezza, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di maiolica normale recente ad eccezione dei pavimenti e rivestimenti del bagno, realizzati con piastrelle in monocottura anch'esse recenti mentre la scala di accesso al piano superiore è in legno su trave in ferro e la zona lavanderia è ubicata fuori al balcone al piano superiore.

Gli immobili risultano composti da:

box auto e deposito al piano seminterrato e abitazione composta da cucina - soggiorno, scala interna, bagno e terrazza con scala esterna al piano rialzato, n. 3 camere da letto, di cui una matrimoniale, ingresso e balcone al piano primo.

Il tutto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e anche riportati nelle planimetrie dello stato reale dei luoghi e nel rilievo fotografico (cfr. allegati n. 1 e 2).

Gli immobili, posti al piano seminterrato, rialzato e primo e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e facenti parte del fabbricato, sono siti nel Comune di Casavatore (NA), Corso Europa, n. 143 e sono situati in una zona centrale del Comune di Casavatore con destinazione prevalentemente commerciale e residenziale.

Ottimi sono i collegamenti stradali, le infrastrutture primarie presenti in zona, i servizi pubblici e gli esercizi commerciali fruibili.

Le caratteristiche della zona in oggetto e delle zone confinanti e i servizi da essa offerti sono riportati qui di seguito:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Caratteristiche zona:       | centrale (ottima) a traffico sostenuto con sufficienti parcheggi.   |
| Servizi della zona:         | asilo nido (buono), centro commerciale (discreto), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (discreto), parco giochi (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), centro sportivo (discreto), palestra (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), stadio (sufficiente). |
| Caratteristiche zone        | La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I principali centri limitrofi sono Napoli e Arzano.  |
| Collegamenti pubblici (km): | Aeroporto (5 km), autobus (2 km), autostrada (10 km), tangenziale (2 km).   |

Il box auto è composto internamente da unico vano al piano seminterrato;

L'unità immobiliare è composta internamente da:

cucina - soggiorno, scala interna, bagno e terrazza con scala esterna al piano rialzato, n. 3 camere da letto, di cui una matrimoniale, ingresso e balcone al piano primo;

il tutto comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato. Verificando lo stato dei luoghi rispetto al Permesso a Costruire n. 13/2006 rilasciato, sono presenti delle difformità relativamente al deposito al piano seminterrato esterno al box auto non presente nei grafici allegati al Permesso a Costruire e l'eliminazione di un muro di separazione interno che allo stato dei luoghi non è più presente; difformità relativamente alla presenza della scala di accesso ai piani superiori non presente nei grafici autorizzati allegati al Permesso di Costruire e la presenza di un antibagno non presente allo stato dei luoghi al piano rialzato e il piano primo che invece, risulta totalmente difforme e con diversa destinazione d'uso in luogo del tetto riportato in sezione e non in pianta nei grafici autorizzati allegati al Permesso di Costruire. Per tutto ciò, si procede valutando gli immobili regolari urbanisticamente come da Permesso a Costruire autorizzato e precisamente dietro la presentazione di una SCIA "per ripristino dello stato dei luoghi" per ciò che è stato assentito, considerando le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, non potendo inoltre, attivare domanda in sanatoria perché non vi è stata mai presentazione di istanze di condono e la data delle ragioni del credito in virtù di contratto di mutuo ipotecario risale al OMISSIS per atto del OMISSIS, il tutto per una superficie commerciale di mq così calcolati, considerando della soffitta solo la metà utilizzabile avendo altezze diverse ed è ulteriormente specificato nell'allegato n. 7.

| Destinazione              | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| <b>Piano Seminterrato</b> |                  |                         |              |                    |
| Box auto                  | Sup. reale netta | 41,71                   | 55%          | 22,9405            |
| <b>Piano Terra</b>        |                  |                         |              |                    |
| Cucina - Soggiorno        | Sup. reale netta | 34,39                   | 100%         | 34,39              |
| Bagno                     | Sup. reale netta | 5,77                    | 100%         | 5,77               |
| terrazza                  | Sup. reale netta | 6,77                    | 30%          | 2,031              |
| <b>Piano Primo</b>        |                  |                         |              |                    |
| soffitta                  | Sup. reale netta | 20,855                  | 50%          | 10,4275            |
| <b>Totale</b>             |                  | <b>109,50</b>           |              | <b>75,559</b>      |

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali, le caratteristiche interne degli immobili e degli impianti, esse sono specificate nella tabella di seguito riportata e sintetizzate nell'allegato n. 7.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|                             |  |                          |
|-----------------------------|--|--------------------------|
| <i>Balconi:</i>             | presenti   | condizioni: buoni.       |
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: muratura;                                       | condizioni: sufficienti. |
| <i>Solai:</i>               | tipologia: solaio laterocementizio;                        | condizioni: sufficienti. |
| <i>Scale:</i>               | presente esterna ed interna materiale: c.a. e marmo, legno | condizioni: buone.       |

#### Componenti edilizie e costruttive:

|                             |                              |                           |                       |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: unico ad un'anta; | materiale: legno e ferro; | condizioni: buone.    |
| <i>Rivestimento:</i>        | ubicazione: cucina e bagno;  | materiale: mattonelle;    | condizioni: discrete. |

|                         |   |                               |                            |
|-------------------------|---|-------------------------------|----------------------------|
| <i>Rivestimento:</i>    | ubicazione: camere da letto;  | materiale:pittura;            | condizioni:buone.          |
| <i>Pavim. Interna:</i>  | materiale: monocottura;   |                               | condizioni:buone.          |
| <i>Pavim. Esterna:</i>  | materiale: mattonelle;  |                               | condizioni:discrete.       |
| <i>Pareti esterne:</i>  | materiale: muratura;  | coibentazione: da verificare. | condizioni:discrete.       |
| <i>Infissi esterni:</i> | rivestimento: intonaco di cemento;  |                               | condizioni:buone;          |
|                         | tipologia: doppia anta a battente;  | materiale:vetro e alluminio;  | condizioni:buone;          |
|                         | protezione:battenti in alluminio;   |                               | condizioni:discrete.       |
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: anta a battente  | materiale: legno e vetro;     | condizioni:discrete.       |
| <b>Impianti:</b>        |   |                               |                            |
| <i>Termico:</i>         | non presente; scaldabagno per produzione acqua calda, camino e condizionatore inverter; |                               |                            |
| <i>Idrico:</i>          | tipologia: sottotraccia;  |                               | condizioni: buone;         |
|                         | comunale; rete di distribuzione: da verificare;   |                               | alimentazione: da rete     |
|                         | conformità: da collaudare.  |                               | condizioni:sufficienti;    |
| <i>Elettrico:</i>       | tipologia: sottotraccia;  | tensione: 220V;               | condizioni: da verificare; |
|                         | conformità: da collaudare per la Legge 37/08.   |                               |                            |
| <i>Gas:</i>             | tipologia: autonoma;  | alimentazione: da bombola;    | condizioni:sufficienti;    |
|                         | conformità: da collaudare   |                               |                            |
| <i>Citofonico:</i>      | audio   |                               | condizioni: da verificare; |

Il cespite posto al piano rialzato, oggetto del pignoramento, risulta dotato di attestato di prestazione energetica insieme al piano primo considerato anch'esso abitazione, ma in realtà solo l'immobile al piano rialzato è autorizzato quale abitazione, mentre il piano primo è considerato soffitta raggiungibile tramite scala mobile e botola per cui si è valutato e quantificato i costi relativi all'acquisizione dell'A.P.E. solo per il piano rialzato.

Facendo riferimento al D. Min. Giustizia 31/10/2013, n. 143 - Regolamento recante determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria - pubblicato sulla G.U. in data 20/12/2013, n. 298 e in vigore dal 21/12/2013, il compenso «CP», con riferimento ai parametri definiti dal precedente articolo 3, è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione che segue:

$$CP = \Sigma (V \times G \times Q \times P)$$

Dove:

- parametro «V», dato dal costo delle singole categorie componenti l'opera;
- parametro «G», relativo alla complessità della prestazione;
- parametro «Q», relativo alla specificità della prestazione;
- parametro base «P», che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera.

La certificazione energetica si riferisce all'intera unità immobiliare compresa di impianti al suo interno per cui:

$$V = \text{costo di costruzione Unitario (Vu)} \times \text{Superficie Complessiva (Sc)} \times \alpha;$$

Dove:

Vu: il costo di costruzione unitario è individuato dalla regione Campania nel D.D. n. 265 del 26/09/2012 all' art. 1 indica come base € 820,00;

Sc: Superficie complessiva come da art. 6 del D.D.,  $Sc = Su + 60\% (Snr+Sp)$ ;

Su: Superficie utile come da art. 6 del D.D

Snr: Superficie non residenziale come da art. 6 del D.D

Sp: Superficie parcheggi come da art. 6 del D.D

$\alpha$ : coefficiente di ragguglio. come da art. 1 del D.D

Alla Tavola Z.1 in allegato al decreto si riporta alla riga:

E.06 I/c I/b Edilizia residenziale privata e pubblica di tipo corrente con costi di costruzione nella media di mercato e con tipologie standardizzate.

$$G = 0,95$$

e nella tabella "Attività prestazionali":

d.I) VERIFICHE E COLLAUDI - QdI.05 Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006) esclusa diagnosi energetica

$$Q = 0,030$$

Ed infine all'art. 3

$$P = 0,03 + 10 / V0,4$$

Il coefficiente di ragguglio viene valutato in 400% in quanto, rispetto al momento della pubblicazione della normativa, la redazione dell'A.P.E. è diventata molto complicata dopo l'eliminazione del metodo semplificato per gli edifici esistenti.

Le spese per la redazione dell'A.P.E. sono valutate all'art. 5 in misura non superiore al 25%

Per cui:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Vu : Valore unitario costo di costruzione                 | € 250,00        |
| a : coefficiente di ragguglio                             | 400%            |
| Sc : Superficie Complessiva abitativa                     | 40,16           |
| V : Costo di Costruzione                                  | € 40.160,00     |
| P : parametro base  | 14%             |
| G : parametro complessità della prestazione               | 95%             |
| Q : parametro relativa alla specificità della prestazione | 3%              |
| CP : compenso prestazione                                 | € 160,24        |
| Spese :   | € 40,06         |
| <b>Totale :</b>   | <b>€ 200,30</b> |

si desume dal calcolo effettuato e dalla tabella sintetica che il costo per l'acquisizione dell'A.P.E. relativa al cespite oggetto di pignoramento è pari a **€. 200,30.**

#### **d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Dopo aver acquisito l'estratto catastale attuale e storico aggiornato dei beni, oggetto di pignoramento, e le planimetrie catastali, corrispondente agli stessi, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, all'attualità i beni, risultano identificati al N.C.E.U. del Comune di Casavatore:

- 1) Abitazione di tipo civile al piano rialzato e primo raggiungibile tramite portone comune su Corso Europa n.143, il tutto nel Comune di Casavatore (NA), Corso Europa n. 143 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 1, p.lla 87, sub. 29**, piano 1-2, categ. A/2, cl. 4, vani 5, superficie catastale mq. 126, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 126, rendita €. 322,79 ed intestato a OMISSIS, proprietà per 1000/1000 ed essa risulta confinante ad ovest con p.lla 256, ad est con cortile comune e a sud con p.lla 258;
- 2) Autorimessa al piano seminterrato raggiungibile tramite portone comune su Corso Europa n.143, il tutto nel Comune di Casavatore (NA), Corso Europa n. 143 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 1, p.lla 87, sub. 28**, piano T, categ. C/6, cl. 5, mq.46, rendita €. 147,29 ed intestato a OMISSIS, proprietà per 1000/1000 ed essa risulta confinante ad ovest con p.lla 256, ad est con cortile comune e a sud con p.lla 258;

con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui i cespiti fanno parte.

Si evidenzia che la p.lla di terreno su cui sono stati edificati gli immobili sono identificati catastalmente al NCT al foglio 1, p.lla 265.

I sub. 28 e 29 della p.lla 87, foglio 1, sub.29 e sub. 28 derivano per variazione del 24.06.2002 n. 15770.1/2002 in atti dal 24.06.2002 (prot. n. 38552) per divisione, ampliamento, deposito e abitazione dal tipo P, protocollo 3557, anno 1980, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 46 ed

intestate a OMISSIS quale nuda proprietà per 1/1 e OMISSIS per usufrutto per 1/1 fino al 30.05.1987 a cui è seguito il ricongiungimento per usufrutto del 30.05.1987 n. 12624.1/2004 (prot. n. NA 0417139) per certificato di morte per cui intestataria era OMISSIS, nella piena proprietà di 1/1;

I dati specificati nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto e nella nota di trascrizione, hanno rispondenza formale tra di loro e con le risultanze catastali attuali, con la scheda catastale attuale negli identificativi catastali e con le planimetrie (*cf. allegato n. 6*).

Si fa presente che vi è difformità nell'indicazione dei cespiti sulla mappa, poiché corrispondente ad altra zona.

Effettuando la sovrapposizione dei grafici dello stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali degli immobili si evidenziano nel confronto le seguenti difformità presenti al piano rialzato e primo poiché al piano seminterrato non si evidenziano difformità.

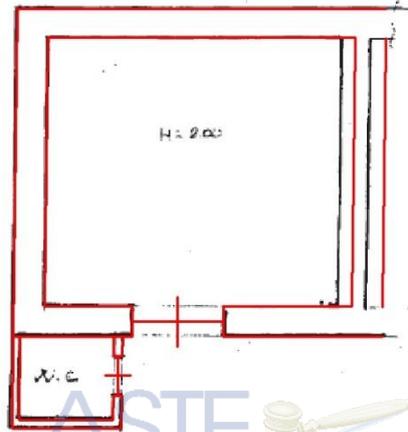


Fig. 21 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e della planimetria catastale del piano seminterrato.

Per il piano rialzato

- la cucina-soggiorno allo stato dei luoghi risulta più ampia sul lato della scala rispetto alla planimetria catastale (*cf. allegato n. 2-6*);

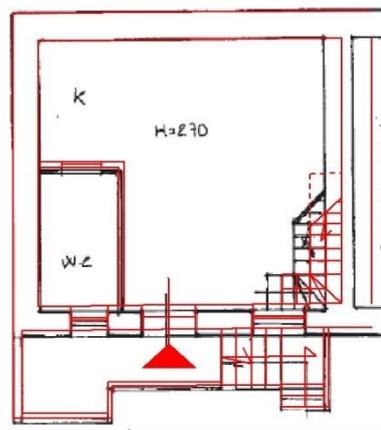


Fig. 22 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e della planimetria catastale del piano rialzato.

Per il piano primo:

- allo stato dei luoghi minore dimensione sul lato scala rispetto alla planimetria catastale, diversa disposizione dei tramezzi, presenza di sopraluci in corrispondenza della scala e del muro retrostante e di pilastri nel balcone allo stato dei luoghi e non presenti in planimetria catastale (cfr. allegato n. 2-6);

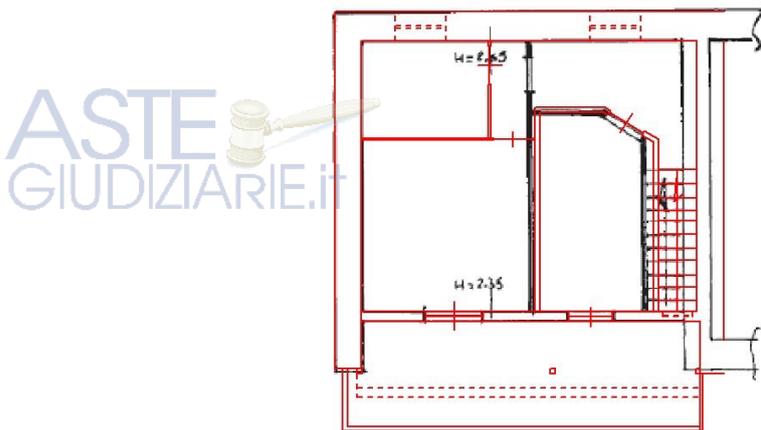


Fig. 23 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e della planimetria catastale del piano primo.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2, che consiste in presentazione del Docfa delle planimetrie, che verranno assentite a seguito di conclusione della SCIA per il ripristino dello stato dei luoghi e per la rettifica della posizione dell'immobile in mappa, i costi relativi alle seguenti operazioni, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€. 2.000,00.**

#### **e. Predisposizione schema sintetico del lotto:**

gli immobili, oggetto di pignoramento, sono considerati come lotto unico per la vendita e il tutto viene così riassunto come da prospetto sintetico di seguito riportato:

## LOTTO UNICO



**piena ed intera proprietà di immobili che costituiscono appartamento ad uso civile abitazione al piano rialzato con soffitta sottotetto e box auto al piano seminterrato** con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ubicato in Casavatore (NA), al Corso Europa n. 143; (sub.28) piano: seminterrato; l'immobile è composto da unico vano adibito all'attualità a deposito; (sub. 29) piano rialzato; è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, terrazza con scala esterna e soffitta sottotetto; **confina con:** (sub.28) ad ovest con p.lla 256, ad est con cortile comune e a sud con p.lla 258; (sub. 29) ad ovest con p.lla 256, ad est con cortile comune e a sud con p.lla 258; sono riportati nel **N.C.E.U.** del **Comune di Casavatore** al **foglio 1, particella 87, sub. 28** (box auto) e 29 (abitazione civile); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per il piano seminterrato ma non corrisponde in ordine a maggiore ampiezza allo stato dei luoghi del soggiorno - cucina sul lato della scala (piano rialzato) e minore ampiezza allo stato dei luoghi sul lato della scala, diversa disposizione dei tramezzi, presenza di sopraluci in corrispondenza della scala e del muro retrostante e di pilastri nel balcone (piano primo) ed errata posizione in mappa; furono edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 e vi è DIA prot.n. 10985, pratica n. 53/2002 del 11.07.2002 e Permesso a Costruire n. 13/2006 del 08.03.2007 e non sono conformi, rispetto al Permesso a Costruire, lo stato dei luoghi in ordine alla presenza del deposito esterno e alla mancata presenza del muro di divisione interno al box auto al piano seminterrato, la presenza della scala interna di accesso al piano sottotetto e la mancata presenza dell'antibagno al piano rialzato, totale difformità nelle altezze e diversa destinazione d'uso rispetto all'originaria destinazione a deposito sottotetto al piano primo; non risulta ordine di demolizione del bene;

PREZZO – BASE: **€uro 120.958,21**



**e. PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

Dopo aver acquisito gli atti necessari presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (*allegato n.5*), quali gli atti di acquisto dei beni in favore del sig. OMISSIS, si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione dello stesso pignoramento:

**appartamento ad uso civile abitazione al piano rialzato con soffitta sottotetto e box auto al piano seminterrato con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato:**

**1) Attuali proprietari:**

**OMISSIS (1/1)**, celibe, proprietario dal 18.09.2015 in forza di:

- atto di compravendita, del 18.09.2015, da OMISSIS e OMISSIS per atto del notaio OMISSIS della quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno della piena proprietà in comunione dei beni e da OMISSIS della quota di  $\frac{1}{2}$ , quali beni personali di appartamento e locale garage in Casavatore, Corso Europa e censiti al NCEU al foglio 1, p.lla 87, sub. 28 e 29 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 22.09.2015 ai nn. 34217/27163;

**2) precedenti proprietari:**

**OMISSIS (1/4) e OMISSIS (1/4)**, proprietari in regime di comunione dei beni, dal 09.12.1980 al 18.09.2015 in forza di:

- atto di compravendita, del 09.12.1980 da OMISSIS a OMISSIS, coniugata in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, per atto del notaio OMISSIS, della quota di  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà di appartamento e locale garage in Casavatore, Corso Europa e censiti al NCEU al foglio 1, p.lla 87, sub. 28 e 29 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.12.1980 ai nn. 26369/30109;

**OMISSIS (1/2)**, proprietaria, dal 09.11.1969 al 18.09.2015 in forza di:

- atto di donazione, del 09.11.1969, a OMISSIS e OMISSIS di  $\frac{1}{2}$  ciascuno da OMISSIS, riservando per sé l'usufrutto vita sua natural durante, per atto del notaio OMISSIS, della

quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento e locale garage in Casavatore, Corso Europa e censiti al NCEU al foglio 1, p.lla 87, sub. 28 e 29 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 03.12.1969 al n. 53067 e, in data 30.05.1987, a seguito del decesso dell'usufruttuario, si è avuto il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà per cui i coniugi OMISSIS e OMISSIS sono divenuti pieni proprietari degli immobili;

si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di atto di compravendita del 18.09.2015 trascritto in favore del sig. OMISSIS, celibe, e precisamente "...i sig.ri OMISSIS e OMISSIS, ciascuno per la quota di diritto in premessa indicata e precisamente quota complessiva di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale e quota di proprietà piena ed esclusivapari ad  $\frac{1}{2}$  della sola sig.ra OMISSIS, entrambi congiuntamente per l'intero, vendono e trasferiscono al sig. OMISSIS, celibe, che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti consistenze immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Casavatore (NA) al Corso Europa n. 143 e precisamente appartamento ad uso civile abitazione sviluppatasi su due livelli (piano primo e secondo) collegati tra loro da una scala interna, composto di una camera con angolo cottura e bagno il primo piano e da due camere il piano secondo.....riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (NA) con i dati del foglio 1, p.lla 87, subalterno 29, Corso Europa n. 143..... e pertinenziale locale ad uso garage posto al piano terra dell'edificio della superficie di circa mq.46 .....riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (NA) con i dati del foglio 1, p.lla 87, subalterno 28..." **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'unità immobiliare e del box-auto, siti in Casavatore (NA), Corso Europa n.143 (cfr. allegato n. 5).

Si evidenzia che al momento dell'atto d'acquisto dell'unità immobiliare e del box auto e precisamente in data 18.09.2015, il sig. OMISSIS risultava celibe ed all'attualità lo stesso non ha cambiato stato.

Si fa presente che il garage pertinenziale (fg.1, p.lla 87, sub.28) è stato originariamente vincolato pertinenzialmente ad altri appartamenti, ai sensi dell'art.9 L.122/89, ma che detto vincolo è decaduto ai sensi del nuovo comma 5 dell'art.6 della L.R. 28.11.2001 n.19, introdotto dalla L.R. n.16 del 7 agosto 2015 che recita che: " i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo possono essere ceduti separatamente ai sensi di quanto disposto dall'art.9, comma 5 della Legge 122/89 ..."

Infine, si è acquisito l'atto precedente al ventennio e corrispondente ad atto *inter vivos* a carattere traslativo per la particella originaria per completezza del ventennio (cfr. allegato n. 5).

## f. DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE

I beni pignorati costituiscono un appartamento, composto da box auto al piano seminterrato ad uso deposito e abitazione al piano rialzato con soffitta sottotetto, parte terminale di un edificio con sagoma in pianta a forma di C, allungata verso sud, ubicata all'interno del cortile comune di un organismo edilizio residenziale in una zona centrale del Comune di Casavatore e precisamente al Corso Europa al n. 143. Per il tipo di struttura e di materiali, i fabbricati interni al cortile, compresi i beni pignorati sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967, probabilmente intorno al 1942. In seguito, per i cespiti, oggetto di pignoramento, fu presentata domanda in data 16.05.2006 prot. gen. N. 4146 a nome di OMISSIS in virtù di Permesso a Costruire n. 13/2006 "per cambio destinazione d'uso del sub.29 da deposito ad abitazione (monocale) al piano rialzato" del 08.03.2007 senza esecuzione di opere a farsi e precedentemente il piano seminterrato ed il piano rialzato erano stati oggetto di "intervento di manutenzione straordinaria e trasformazione del piano seminterrato in garage pertinenziale", con DIA presentata in data 11.07.2002, prot. n. 10985, pratica n. 53/2002, come si evince dagli atti urbanistici rinvenuti.

Il fabbricato, oggetto di pignoramento, ha la struttura portante in muratura di tufo e la copertura in manto di tegole con solaio in laterocemento e in epoca precedente il locale era unico e successivamente realizzando due solai con profilati d'acciaio e tavelloni sono stati realizzati il piano seminterrato, adibito a box auto pertinenziale e posto ad una quota di circa - 10 cm rispetto alla quota del cortile, con altezza di m. 1,90 e il piano rialzato, adibito ad abitazione e con altezza di m. 2,80 e posto ad una quota di m. 1,65 dal cortile raggiungibile con scala esterna in c.a. con rivestimento in marmo su area esclusiva. Oggi il fabbricato risulta essere situato in una zona centrale del Comune di Casavatore con destinazione commerciale e residenziale.

In merito all'eventuale presenza di abusi, è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici allegati al Permesso a Costruire n. 13/2006 del 08.03.2007 dove si è verificato che il deposito al piano seminterrato esterno al box auto non è presente nelle autorizzazioni rilasciate e che all'interno del box auto vi è una difformità riguardante l'eliminazione di un muro di separazione interno che allo stato dei luoghi non è più presente (cfr. allegato n. 2 - 4);

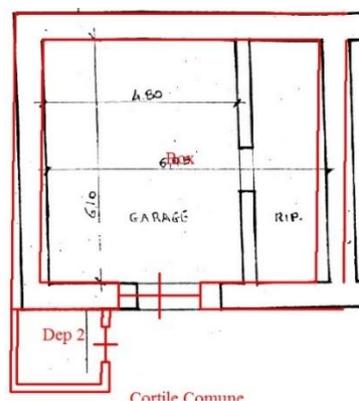


Fig. 24 sovrapposizione dello stato reale dei luoghi al piano seminterrato e dell'allegato grafico al Permesso a costruire.

Per il piano rialzato, vi è difformità riguardante la presenza della scala di accesso al piano superiore non presente nei grafici autorizzati allegati al Permesso di Costruire e la presenza di un antibagno non presente allo stato dei luoghi (cfr. allegato n. 2 - 4);

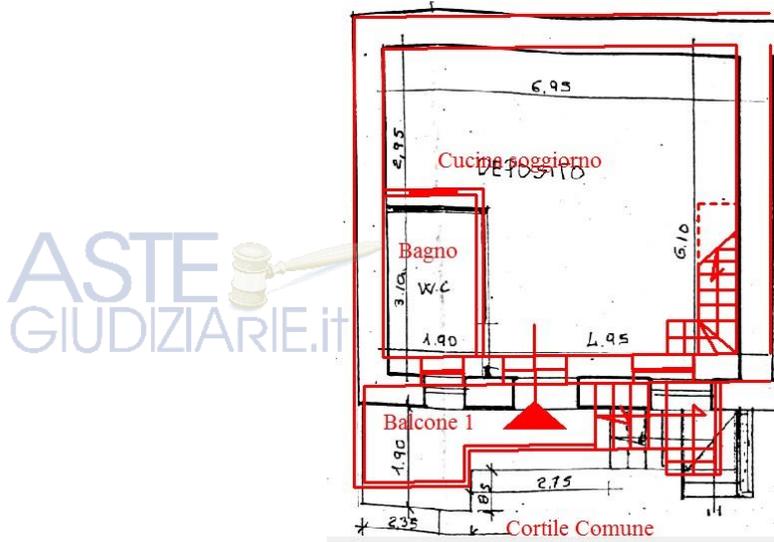


Fig. 25 sovrapposizione dello stato reale dei luoghi al piano rialzato e dell'allegato grafico al Permesso a costruire.

Per il piano primo invece, risulta totale difformità nelle altezze e diversa destinazione d'uso rispetto all'originaria destinazione a deposito sottotetto (cfr. allegato n. 2 - 4);

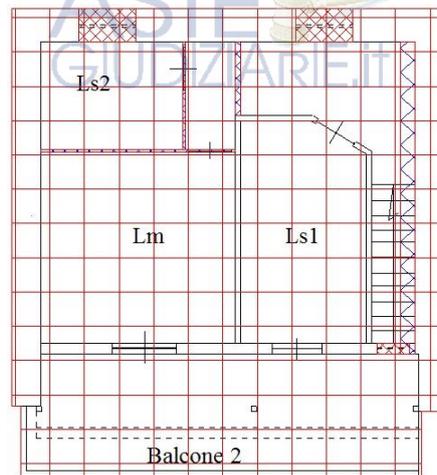


Fig. 26 sovrapposizione dello stato reale dei luoghi al piano primo e dell'allegato grafico al Permesso a costruire

Non risulta emesso alcun ordine di demolizione per le opere realizzate in difformità rispetto al Permesso a Costruire autorizzato da parte del Comune di Casavatore da informazioni presso l'Ufficio competente e non è presente il certificato di agibilità.

| Norma  | Applicabilità  |
|--|--|
| artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985                       | SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> |
| art. 39 della legge n. 724 del 1994                                  | SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> |
| art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 | SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> |
| L.R. 19/2009 art. 4 comma 1 lettera c)                               | SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> |

La ragione del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento in oggetto è un contratto di mutuo ipotecario del OMISSIS per atto del OMISSIS.

Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, la scrivente esprime le proprie considerazioni relative alla regolarità urbanistica dell'immobile: è possibile presentare una SCIA "per ripristino dello stato dei luoghi" per ciò che è stato assentito, considerando le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, oneri di istruttoria ecc. non potendo inoltre, attivare domanda in sanatoria perché non vi è stata mai presentazione di istanze di condono, per un costo totale pari ad **€. 14.000,00**.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Casavatore il detto Comune è dotato di PRG adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Casavatore n. 59 del 12.03.1976 e approvato con Decreto Dirigenziale della Regione Campania n. 1097 del 25.02.1983, per cui la particella ricade **in zona "B - residenziale"**.

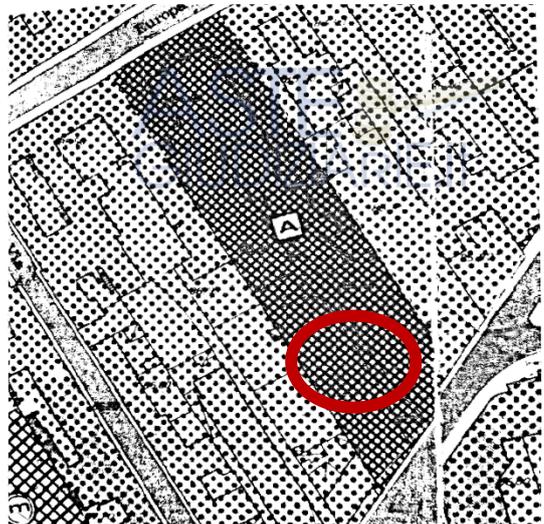


Fig. 27 individuazione della zona dove è ubicato l'immobile nel PRG del Comune.

Per quanto riguarda gli altri parametri di intervento e indici si riportano in allegato (cfr. allegato 4).

**g. STATO DI POSSESSO**

Al momento dei sopralluoghi si evinceva che l'immobile al piano rialzato era occupato dal sig. OMISSIS e dalla sua famiglia "sine titulo" e si rendeva disponibile all'accesso come dichiarato nel verbale di accesso (cfr allegato n. 2).

La scrivente poi, non avendo riscontrato nessun contratto di locazione degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a quantificare l'indennità di occupazione, tramite il canone di locazione di mercato di immobili appartenenti al segmento di mercato degli immobili pignorati costituiti da piano terra, primo e sottotetto.

Si è indicato l'ammontare della stessa indennità di occupazione in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato da richiedersi ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS, effettuando la ricerca dei valori conseguenti a vendite effettivamente realizzate in zona presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la quale fornisce i valori minimi e massimi per la microzona che in questo caso risulta essere B3 - Casavatore, I semestre 2020, per immobili residenziali il quale risulta di **€. 624,23** mensili per i cespiti e, per una corretta valutazione, si è proceduto poi, mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione, a riscontrare offerte:

| I locali in fitto attualmente in Casavatore intorno all'immobile a 2,56 km m oggetto della valutazione hanno le seguenti caratteristiche :                   |                  |        |       |       |         |                  |         |               |
|--|------------------|--------|-------|-------|---------|------------------|---------|---------------|
| N  | Tipologia        | Locali | SL    | Bagni | Piano   | Fitto pr.        | C.corr. | Fu            |
| 1)   | Trilocale        | 3+     | 111   | 2     | 1       | € 700,00         | 125,00% | € 4,04        |
| 2)   | trilocale        | 3+     | 80    | 1     | 1       | € 600,00         | 125,00% | € 4,80        |
| 3)   | trilocale        | 3+     | 85    | 1     | 1       | € 600,00         | 125,00% | € 4,52        |
| Fitto unitario media di zona : [€/(mq mese)]   |                  |        |       |       |         |                  |         | <b>€ 4,45</b> |
| L'affitto per l'immobile stimato è dato da dal prodotto della superficie lorda per l'affitto medio unitario per la zona individuata: SL x Fu = 143,50 x 4,45 |                  |        |       |       |         |                  |         |               |
| N  | Tipologia        | Locali | SL    | Bagni | Piano   | F. calc.         |         |               |
| 1  | immobile         | 5+     | 143,5 | 1     | T-1 e 2 | <b>€ 638,75</b>  |         |               |
| Per confronto si sono utilizzati i valori di affitto massimo e minimo della microzona catastale B3 - Casavatore.   |                  |        |       |       |         |                  |         |               |
|  | Affitto A.E. min | 143,5  | x     | 3,4   | =       | € 487,90         |         |               |
|  | Affitto A.E. max | 143,5  | x     | 5,3   | =       | € 760,55         |         |               |
|  | Affitto A.E. me  | 143,5  | x     | 4,35  | =       | <b>€. 624,23</b> |         |               |

per cui tra le varie offerte e la valutazione dell'Agenzia delle Entrate in conclusione, si evince che la valutazione di affitto congrua è pari a **€. 631,49** mensili, per cui si richiede, considerando che l'appartamento è occupato da un periodo relativamente breve, ritenuto che lo stesso è in buono stato di conservazione e che lo stesso può essere immediatamente rilasciato a richiesta della Procedura, un'indennità di occupazione pari a **€. 600,00**.

Si è acquisito inoltre, il certificato di residenza storico degli occupanti.

## **h. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale al coniuge: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: **nessuna**

Altri pesi o limitazioni d'uso: **nessuna**

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nessuno**

### **- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione derivante da atto di mutuo fondiario (volontaria) a favore di OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS, in comunione legale dei beni e OMISSIS, debitore non datore, per atto del notaio OMISSIS del 07.07.2003, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Casavatore al foglio 1, p.lla 87, sub. 28 e 29 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 08.07.2003 ai nn. 574/3653:

- importo ipoteca: €. 31.000,00

- importo capitale: €. 62.000,00

- Iscrizione derivante da atto di mutuo fondiario (volontaria) a favore di OMISSIS contro OMISSIS per atto del notaio OMISSIS del 18.09.2015, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Casavatore al foglio 1, p.lla 87, sub. 28 e 29 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 22.09.2015 ai nn. 34218/4408:

- importo ipoteca: €. 96.000,00

- importo capitale: €. 144.900,00

Iscrizioni ipotecarie già cancellate:

- Iscrizione derivante da atto di mutuo fondiario (volontaria) a favore di OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS, in comunione legale dei beni, per atto del notaio OMISSIS del 07.07.2003, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Casavatore al

foglio 1, p.lla 87, sub. 28 e 29 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 08.07.2003 ai nn. 5470/28357:

- importo ipoteca: €. 31.000,000
- importo capitale: €. 62.000,000



- rettifica con nota di iscrizione ipoteca volontaria trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.01.2008 ai nn. 3653/574 relativamente alle quote di comproprietà dei beni ipotecati.



- Comunicazione n. 4677 del 21/12/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/03/2009;
- Cancellazione totale eseguita in data 22/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

*Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- a. Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS per atto della Corte di Appello di Napoli in data 22.06.2020 e gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Casavatore al foglio 1, p.lla 87, sub. 28 e 29 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.07.2020 ai nn. 18919/25901;



*Altre trascrizioni e pignoramenti già cancellati:*

- b. Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS in comunione legale dei beni, atto del Tribunale di Napoli in data 12.06.2007 e gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Casavatore al foglio 1, p.lla 87, sub. 28 e 29 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 27.06.2007 ai nn. 22972/47046;
- rettifica con nota trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.07.2007 ai nn. 52271/25699;
  - rettifica con nota trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 13.05.2008 ai nn. 23867/14928;
  - cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 n. 2930



- c. Rettifica di pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS, in comunione legale dei beni, atto del Tribunale di Napoli in data 12.06.2007 e gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Casavatore al foglio 1, p.lla 87, sub. 28 e 29 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.07.2007 ai nn. 25699/52271;
- cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 n. 2931
- d. Rettifica di pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS, in comunione legale dei beni, atto del Tribunale di Napoli in data 04.04.2008 e gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Casavatore al foglio 1, p.lla 87, sub. 28 e 29 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 13.05.2008 ai nn. 14928/2367;
- cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 n. 2932

*Difformità urbanistico edilizie:*

E' stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con l'allegato grafico del Permesso a Costruire n. 13/2006, in merito all'eventuale presenza di abusi o difformità e risulta:

- Difformità relativa alla presenza allo stato dei luoghi del deposito esterno al piano seminterrato;
- Difformità relativa alla presenza allo stato dei luoghi di scala interna di accesso al piano superiore e antibagno non presente allo stato dei luoghi al piano rialzato;
- totale difformità nelle altezze e diversa destinazione d'uso rispetto all'originaria destinazione a deposito sottotetto (*cf. allegato n. 2 - 4*);

è possibile presentare una SCIA "per ripristino dello stato dei luoghi" per ciò che è stato assentito, considerando le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, oneri di istruttoria ecc. per un costo totale pari ad **€. 14.000,00**, detratti nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

*Difformità catastali:*

E' stato possibile riscontrare difformità confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali degli immobili rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Napoli e risultano le seguenti difformità presenti al piano rialzato e primo poiché al piano seminterrato non si evidenziano difformità:

- la cucina-soggiorno al piano rialzato risulta più ampia sul lato della scala allo stato dei luoghi;

- minore dimensione sul lato scala, diversa disposizione dei tramezzi, presenza di sopraluci in corrispondenza della scala e del muro retrostante e di pilastri nel balcone al piano primo allo stato dei luoghi e non presenti in planimetria catastale (cfr. allegato n. 2-6);

Per la regolarizzazione catastale degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2, che consiste in presentazione del Docfa delle planimetrie, che verranno assentite a seguito di conclusione della SCIA per il ripristino dello stato dei luoghi e per la rettifica della posizione dell'immobile in mappa, i costi relativi alle seguenti operazioni, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€. 2.000,00**, detratti nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

Si fa presente che il garage pertinenziale (fg.1, p.lla 87, sub.28) è stato originariamente vincolato pertinenzialmente ad altri appartamenti, ai sensi dell'art.9 L.122/89, ma che detto vincolo è decaduto ai sensi del nuovo comma 5 dell'art.6 della L.R. 28.11.2001 n.19, introdotto dalla L.R. n.16 del 7 agosto 2015 che recita che: " i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo possono essere ceduti separatamente ai sensi di quanto disposto dall'art.9, comma 5 della Legge 122/89 ...".

Si evidenzia che nel fabbricato non risulta costituito un Condominio.

#### **i. IMMOBILI IN AREA DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono in area demaniale (cfr. allegato 4).

#### **j. PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI**

gli immobili non risultano gravati da censi, livelli o usi civici, né sottoposti a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm. né appartengono al patrimonio indisponibile ex art. 826 CC di ente pubblico (cfr. allegato 4).

#### **k. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Trattandosi di villetta unifamiliare e box auto, parte terminale di un edificio con sagoma in pianta a forma di C, allungata verso sud, ubicata all'interno del cortile comune di un organismo edilizio residenziale, non è costituito un Condominio ma per le spese necessarie riguardanti il cortile e l'ingresso si provvede a divisione tra abitanti del cortile.

Ulteriori avvertenze: Non risultano esserci cause in corso né atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

## I. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 1) Criterio di stima



Gli immobili nel caso di specie sono stati valutati con il metodo della comparazione ad altri beni simili e precisamente con il "Market Comparison Approach" come allegato D del Codice delle Valutazioni Immobiliari "Italian Property Valuation Standard" e in questo caso specifico non è possibile anche l'utilizzo contemporaneo del metodo di capitalizzazione del reddito "Income Approach" poiché non si conosce la rendita reale degli immobili che qui non sono attive inoltre non è possibile utilizzare il metodo "Cost Approach" poiché sottovaluterebbe gli immobili che si stanno valutando.

Il metodo "Market Comparison Approach" rappresenta un protocollo di operazioni su: valori di immobili oggetto di compravendita, misure reali dell'immobile da valutare, valutazioni obiettive sulla zona al contorno dell'immobile da valutare, al termine della quale sequenza, si ha un valore economico che rispecchia il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si evidenzia che occorre sempre parlare di "più probabile valore di mercato" in quanto tra il valore al quale l'immobile trova mercato, ovvero quello al quale viene venduto, e quello valutato con qualunque metodo esiste uno scostamento che dipende dalla necessità di alienare da parte di chi vende e dalla necessità di comprare da parte di chi acquista, situazioni che sono particolari e puntuali, e quindi essendo soggettive, non sono e non possono essere incluse in una valutazione che per sua natura deve essere oggettiva; ad esempio, il lancio di un dado è un fatto puramente casuale, la valutazione tecnica considera eventuali imperfezioni della costruzione del dado per poter valutare eventuali aumenti di percentuali di uscita di una faccia particolare, ma non per questo al primo lancio, si avrà per risultato quello indicato dal valutatore, per contro, l'immobile non si vende più volte ma solo una, per cui in quella vendita tutti i fatti soggettivi che si realizzano, creano un valore diverso da quello stimato e non per questo la valutazione è errata. I fatti oggettivi dunque, che possono variare il valore di mercato, sono in questo metodo applicati ad un metro quadrato dell'immobile al fine di consentire anche un confronto tra immobili vicini, e quindi, verificare se nella valutazione si siano fatti errori di tale rilevanza da dare risultati lontani dal valore più probabile: in particolare, si utilizzano coefficienti (in forma percentuale sia di apprezzamento o deprezzamento) di:

- zona: la quantificazione del fatto che l'immobile si trovi in quella zona con caratteristiche specifiche rispetto ad un'altra zona dello stesso comune (l'attuale microzonazione catastale);



- edificio: la quantificazione delle qualità strutturali, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'edificio;
- superficie: la quantificazione del fatto che la possibilità di spendere cifre inferiori è posseduta da un numero superiore di persone interessate all'acquisto di immobili, per cui all'aumentare della superficie si trova un numero di potenziali acquirenti inferiore;
- immobile: la quantificazione delle qualità architettoniche, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'unità immobiliare;
- intrinseci: la quantificazione delle qualità strutturali che sono connesse alle rifiniture dell'unità immobiliare.

Il prodotto di tutti questi coefficienti rappresenta il **coefficiente di ragguglio**.

Tale coefficiente quindi, rappresenta la variazione di valutazione del metro quadrato di unità immobiliare tra due unità immobiliari aventi caratteristiche diverse dello stesso Comune, per cui esso può essere utilizzato per ottenere il prezzo unitario del Comune o un correttivo, quanto fornito dalle pubblicazioni specializzate della trattativa immobiliare, partendo da valori effettivi di vendita o da offerte immobiliari di vendita adeguatamente decurtate, in quanto offerte le pubblicazioni sull'argomento indicano all'incirca il 20% una decurtazione adeguata, per giungere ad una indicazione corretta del più probabile valore unitario.

Il metro quadrato oggetto della valutazione inoltre, secondo le norme UNI relative all'argomento, può essere espresso come lordo, secondo il metodo applicato dall'Agenzia delle Entrate, può essere espresso come netto, secondo il metodo applicato dai CTU del Tribunale appartenente e dalle Agenzie di vendita immobiliare della provincia interessata, può essere espresso ad un terzo al netto della muratura esterna, ovvero senza considerare le tramezzature interne, il quale metodo non è molto utilizzato in quanto predisposto per considerare la variabilità interna dell'edificio, come ad esempio per i vani commerciali limitati solo da pilastri.

Ovviamente i confronti con tali metodi debbono essere svolti a parità di tipologia di misurazione e ciò deve essere esattamente indicato nella relazione di valutazione ed in tal caso, ove fosse necessario, trasformare le superficie lorde in nette e viceversa, previa conoscenza delle configurazioni delle unità immobiliare da confrontare.

Ove invece si conoscano i più probabili valori di mercato o i valori di vendita di unità immobiliari, appartenenti allo stesso edificio con medesimi coefficienti di ragguglio, non è detto che gli stessi siano uguali, in quanto la configurazione diversa, dà alle stesse unità, valori diversi.



Per effettuare quindi, la comparazione in modo corretto si utilizzano i seguenti coefficienti, derivanti da pubblicazioni del settore della trattazione immobiliare, i quali riducono le superfici che sono di minore importanza, per cui i coefficienti sono solo riduttivi:

- |   |      |
|---|------|
| - abitabile o agibile (per locali commerciali): | 100% |
| - balconi o terrazze:                           | 30%; |
| - box e locali di parcheggio chiusi:            | 55%  |
| - cantina o locale deposito:                    | 60%; |
| - soffitta o sottotetto accessibile:            | 50%; |
| - cortili o giardini:                           | 10%. |

Tutte le superfici valutate al netto e ridotte degli opportuni coefficienti sommate tra di loro formano la **superficie raggugliata**.

Dato che il momento della offerta o dell'effettiva vendita delle unità immobiliari può essere diverso dal momento della valutazione, l'applicazione del **coefficiente temporale** aumenta o riduce il valore per riportarlo al valore attuale seguendo l'andamento temporale dell'ISTAT per i valori di vendita degli immobili.

Ciò premesso, il protocollo si compone dei seguenti passaggi:

- 1) calcolo **della superficie raggugliata;**
- 2) calcolo **del coefficiente di ragguglio;**
- 3) ricerca **del valore più probabile per il comune, per la zona o per la microzona;**
- 4) ricerca di **valori di vendita effettive** nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune nell'ordine o in mancanza di **offerte di vendita;**
- 5) correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto;
- 6) mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base);**
- 7) dal prodotto tra **coefficiente di conguaglio** dell'immobile oggetto di valutazione **il VMUB** e la **superficie conguagliata** si ottiene il valore più probabile per l'immobile oggetto della valutazione;

Applicazione al caso specifico del protocollo (**box auto al piano seminterrato e abitazione al piano rialzato e soffitta sottotetto con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato**):

- 1) **calcolo della superficie raggugliata;**

piano seminterrato: box auto = 41,71mq x 55% = **mq. 22,94;**

piano rialzato: Cucina - soggiorno = 34,39 mq + bagno = 5,77 mq + balcone = 6,77 mq  
x 30% = 2,03 mq = **mq. 42,19;**

piano sottotetto: soffitta = 41,71 x 0,5 = 20,885 mq x 50% = **mq. 10,4275**

sommano i parziali: 22,94+42,19+10,4275= **mq 75,559 superficie ragguagliata**

## 2) calcolo del coefficiente di ragguaglio;

zona: centralità: centrale (1,10); collegamenti: ottimi (1,05); posizione:  
depressa (0,95); infrastrutture: presenza di uffici postali (1,00), scuole  
(1,05), banche (1,03), parchi pubblici (1,10)  
 $1,10 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,19 = \mathbf{1,31 \text{ coefficiente di zona}}$

Edificio: la tipologia strutturale dell'edificio è in muratura (1,00); la cui età di  
costruzione è rinvenuta tra i 15 ed i 50 anni (0,98); riguardo la  
funzionalità per la sosta delle auto è dotato di un box auto (1,00);  
 $1,00 \times 0,98 \times 1,00 = \mathbf{0,98 \text{ coefficiente edificio}}$

Superficie la superficie utile è minore di 45 mq per cui vi è modifica del valore in  
quanto superficie molto inferiore all'ordinaria per appartamento (1,15)  
**1,15 Coefficiente di superficie**

Immobile piano: la parte abitata risulta al piano rialzato ed è raggiungibile da scala  
esclusiva mentre il piano seminterrato è utilizzato a deposito (0,85);  
esposizione prevalente: l'immobile ha esposizione verso est (0,95);  
vedute ed affacci: l'immobile ha la veduta sul cortile comune (0,98)  
 $0,85 \times 0,95 \times 0,98 = \mathbf{0.79 \text{ coefficiente immobile}}$

Parametri intrinseci servizi igienici: la dotazione dei vari pezzi è di tipo normale con vasca, lo  
scarico è a cassetta alta, la rubinetteria non presenta particolarità, i  
rivestimenti sono discreti (1,00); impianti tecnologici: non sono presenti  
radiatori ma il camino e scaldabagno, vi è condizionatore inverter,  
l'impianto elettrico risulta da verificare (1,00); pavimentazione: risulta  
realizzata con elementi in monocottura recenti (1,02); infissi: costituiti  
all'esterno con ante in alluminio anodizzato preverniciato e vetro e  
dall'interno con infissi in alluminio e vetro, le porte sono in legno e vetro  
(1,02); finiture: l'immobile risultano stucchi alle pareti in alcuni casi e

farette per l'illuminazione, scala in legno (1,05); manutenzione: l'immobile risulta occupato e discretamente mantenuto (1,00).

$1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,02 \times 1,05 \times 1,00 = \mathbf{1,09}$  **coefficiente intrinseco**

Dal prodotto di tutti i coefficienti sopra ottenuti si ha:  $\mathbf{1,31 \times 0,98 \times 0,79 \times 1,09 \times 1,15 = \underline{1,27}}$  **coefficiente di ragguaglio**



Fig. 28 individuazione della zona di ricerca di mercato dove sono posizionati gli immobili.

3) ricerca **del valore più probabile per il comune, per la zona o per la microzona;**

Si è svolta altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'appartamento di 60 mq posto in vendita ad €. 50.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 59% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:

$1,00 \times 0,80 \times \text{€} . 50.000,00 / (59\% \times 60 \times 1,0) = \mathbf{\text{€} . 1.120,54}$  **valore unitario immobile rispetto alla sup netta.**

Si è svolta ancora altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'appartamento di 25 mq posto in vendita ad €. 49.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta:

$1,00 \times 0,80 \times \text{€}. 49.000,00 / (25 \times 1,0) = \text{€}.1.568,00$  **valore unitario immobile rispetto alla sup netta**

Si è svolta infine, altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'appartamento di 85 mq posto in vendita ad €. 135.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 51% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:

$1,00 \times \text{€}. 135.000,00 \times 0,80 / (51\% \times 85 \times 1,0) = \text{€}. 2.491,35$  **valore unitario immobile rispetto alla sup netta**

- 4) ricerca di **valori di vendita effettive** nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune nell'ordine o in mancanza di **offerte di vendita**;

si effettua la ricerca dei valori conseguenti a vendite effettivamente realizzate in zona presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2020, la quale fornisce i valori minimi e massimi per la microzona che in questo caso risulta essere B3 CASAVATORE - CENTRALE per abitazioni civili economiche; tali dati sono forniti in valore unitario con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 59% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione.

Nel caso specifico il valore minimo corrisponde a €. 790,00/mq mentre il massimo è pari a €. 1.200,00/mq; tali valori sono relativi ad immobili in normale stato conservativo.

$\text{€}. 989,73 / (0,59 \times 1,27) = \text{€}. 1.308,05$  **valore unitario immobile rispetto alla superficie netta.**

- 5) correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto; la correzione, di cui nei calcoli del precedente punto, è stata effettuata considerando, per gli immobili di cui si ha conoscenza, oggetto dell'offerta, valutando con la stessa

metodologia per l'immobile oggetto di valutazione, il coefficiente di conguaglio; in particolare, il presunto valore di vendita diviso per il coefficiente di conguaglio, rende tale valore indipendente rispetto a tutti i parametri che lo hanno generato, valutando così il presunto valore unitario per il Comune in cui è sito l'immobile oggetto di valutazione. I coefficienti temporali sono tutti uguali all'unità, in quanto le osservazioni del mercato sono tutte state svolte per periodi prossimi ai sei mesi esclusa quella della ricerca storica per la quale si è applicato il coefficiente inflattivo.

- 6) mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base)**; al fine di ottenere il valore unitario più probabile di vendita VMUB, si provvede ad un calcolo della media tra tutti i valori unitari ottenuti dalle osservazioni del mercato e precisamente:
- $$(\text{€}1.308,05 + \text{€}1.120,54 + 1.568,00 + 2.491,35) / 4 = \text{€} \mathbf{1.621,99 \text{ VMUB}}$$

- 7) dal prodotto tra **coefficiente di conguaglio** dell'immobile oggetto di valutazione **il VMUB** e la **superficie conguagliata**, si ottiene il valore più probabile per l'immobile oggetto della valutazione;

$1,27 \times \text{€} 1.621,99 \times 75,559 = \text{€} \mathbf{155.861,94}$  che rappresenta il valore di mercato più probabile.

## 8) Fonti d'informazione

Come fonti d'informazione per effettuare una corretta valutazione degli immobili, oggetto di pignoramento, sono state consultate:

- 1) Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, secondo semestre 2020;
- 2) Immobiliare.it, tecnocasa, ecc.;

**9) Valutazioni corpi****A. box auto al piano seminterrato, appartamento piano rialzato e soffitta sottotetto***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

| Destinazione                          | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo  |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Piano Seminterrato</b>             |                        |                 |                     |
| box auto                              | 22,9405                | € 2.062,78      | € 47.321,31         |
| <b>Piano Rialzato</b>                 |                        |                 |                     |
| Cucina Soggiorno                      | 34,39                  | € 2.062,78      | € 70.939,16         |
| bagno                                 | 5,77                   | € 2.062,78      | € 11.902,27         |
| balcone                               | 2,031                  | € 2.062,78      | € 4.189,52          |
| <b>Piano Primo</b>                    |                        |                 |                     |
| soffitta                              | 10,4275                | € 2.062,78      | € 21.509,69         |
|                                       | <b>75,559</b>          | <b>€</b>        | <b>€ 155.861,94</b> |
| - Valore corpo:                       |                        |                 | € -                 |
| - Valore accessori:                   |                        |                 | € -                 |
| - Valore complessivo intero:          |                        |                 | € 155.861,94        |
| - Valore complessivo diritto e quota: |                        |                 | € 155.861,94        |

**Riepilogo:**

| ID       | Immobile        | Superficie netta | valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|-----------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>immobile</b> | 75,56            | € 2.062,78                    | <b>€ 155.861,94</b>    |

**1) Adeguamenti e correzioni della stima**

|  |    |          |                   |
|--|----|----------|-------------------|
| eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;   | 3% | €        | 4.675,86          |
| eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;  | 2% | €        | 3.117,24          |
| mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;   | 2% | €        | 3.117,24          |
| differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; | 3% | €        | 4.675,86          |
| possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.   | 2% | €        | 3.117,24          |
| Stato d'uso e manutenzione   | 0% | €        | -                 |
| Stato di possesso  | 0% | €        | -                 |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE  | 0% | €        | 16.200,30         |
| Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute   | 0% | €        | -                 |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto</b>  |    | <b>€</b> | <b>120.958,21</b> |

**m. DIVISIBILITA' DEL LOTTO**

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto non è divisibile.

**n. CERTIFICATO DI STATO CIVILE**

Non si è potuto acquisire certificato di residenza anagrafica dell'esecutato, anche se lo stesso è domiciliato all'attualità a OMISSIS come da notizie avute ma per la residenza non è stato possibile risalire poiché da informazioni presso il Comune risulta emigrato all'estero e non si è ricevuto alcun certificato dallo stesso (*cf. allegato n. 4*) e che, alla data del pignoramento lo stesso era domiciliato a OMISSIS, via OMISSIS, n. OMISSIS.

Non si è potuto acquisire inoltre, certificato di stato civile dell'esecutato e da informazioni avute dall'occupante dell'immobile risulta celibe come anche da atto di compravendita del 2015.

Con tutto ciò si ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia che si è voluta accordare alla sottoscritta, e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

L' ESPERTO

*Arch. Barbara Izzi*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it