

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. **668/15**

Giudice Dr. F. Fiore

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi



INDICE:

PREMESSA.....	Pag. 3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE.....	pag. 3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 3
2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	
a) Ubicazione immobile.....	pag. 5
b) Tipologia immobile	pag. 5
c) Caratteristiche della zona e servizi offerti.....	pag. 17
d) Caratteristiche descrittive e certificazione energetica.....	pag. 19
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag. 20
4 DESCRIZIONE LOTTO.....	pag. 23
5 PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	pag. 24
6 DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE.....	pag. 25
7 STATO DI POSSESSO.....	pag. 29
8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
a) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 29
b) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	pag. 29
9 IMMOBILI IN AREA DEMANIALE.....	pag. 31
10 PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI.....	pag. 31
11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag. 31
12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
a) Criterio di stima.....	pag. 31
b) Fonti d'informazione.....	pag. 37
c) Valutazione corpi	pag. 38
d) Adeguamenti e correzioni della stima.....	pag. 38
13 DIVISIBILITA' DEL LOTTO.....	pag. 39
14. CERTIFICATO DI STATO CIVILE	pag. 39

ALLEGATI:

- 1) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 2) GRAFICI PIANO TERZO E SEMINTERRATO: STATO DI FATTO, CONI OTTICI, AREE E DIFFORMITA' IN SCALA SC. 1:100
- 3) VERBALI DI SOPRALLUOGO
- 4) CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI AVERSA
- 5) CERTIFICATI RILASCIATI DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI NAPOLI 2 E S. MARIA C.V.
- 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 **25.03.2018** 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 Aversa, l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei RR.II. di Napdi 2, ed 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 che la certificazione si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la stessa risale all'ultimo atto di acquisto derivativo precedente il ventennio per il cespite (*cf. allegato n. 5*).

Non sono presenti agli atti l'estratto catastale attuale dei beni ma l'estratto catastale storico della p.lla 5102, sub 45 e 144, foglio 2 e si precisa che gli stessi dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento (*cf. allegato n. 6*).

Si precisa che il terreno della superficie di mq. 22.544, al NCT del Comune di Aversa, su cui è posto la di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, situato alla località San Lorenzo, via Caruso, è identificato al foglio 2, p.lla 44/a di ha 2.04.32 e p.lla 208/c di are 21.12 derivanti da frazionamento approvato dall'UTE di Caserta in date 05.10.1977, n. 35 e 21.12.1977, n. 41.

Non è stato depositato agli atti dal creditore precedente il certificato di stato civile degli esecutati.

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

I beni oggetto dell'esecuzione rispettivamente contro il sig. OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra OMISSIS, avendo contratto matrimonio in data OMISSIS nel comune di OMISSIS, come da certificazione rilasciata alla sottoscritta, sono costituiti da:

- 1) Abitazione di tipo civile posta al piano terzo e contraddistinta dalla lettera "B" e dal numero interno 38 e composta da n. 6,5 vani catastali, facente parte del fabbricato denominato "E" del complesso immobiliare denominato " La Fauna" e sito nel Comune di Aversa (CE), via San Lorenzo (ex via Enrico Caruso) n. 100, identificata catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 2, p.lla 5102, sub. 45**, piano 3, categ. A/2, d.4, vani 6,5, sup. cat. 120 mq ed esduso aree scoperte 115 mq, rendita €. 570,68 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;

2) Autorimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato, distinta con il numero 38 e sita nel Comune di Aversa (CE), via San Lorenzo (ex via Enrico Caruso) n. 100, identificata catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 2, p.lla 5102, sub. 144**, piano S1, categ. C/6, cl.6, cons. mq. 16, superficie cat. mq. 18, rendita €. 45,45 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, quali competono alla Cooperativa assegnante per titoli e possesso, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio, così come previste dal regolamento di condominio depositato, unitamente alle tabelle millesimali allegata all'atto trascritto al n. 11228 del 18 dicembre 1985 in atto, quale atto di assegnazione di immobile, del notaio OMISSIS rogato in data 26 novembre 1987, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C.V. in data 23 dicembre 1987 ai nn.25191/20804.

Si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, al momento celibe, in forza di atto di assegnazione di immobile del 26 novembre 1987 trascritto in suo favore dove precisamente il sig. OMISSIS .." *che dichiara di accettare ed acquistare e se ne rende assegnatario dell'appartamento facente parte del fabbricato distinto con la lettera "B", scala E, al piano terzo, distinto con il numero interno 38... e spazio di suolo al piano interrato, destinabile ad uso autorimessa, distinto con il numero 38... Il tutto risulta denunciato presso l'UTE di Caserta con schede n. 167 e n. 127 in data 16 gennaio 1984...per **diritti pari a1/1 della piena proprietà, stato celibe** (cfr. allegato n. 5).*

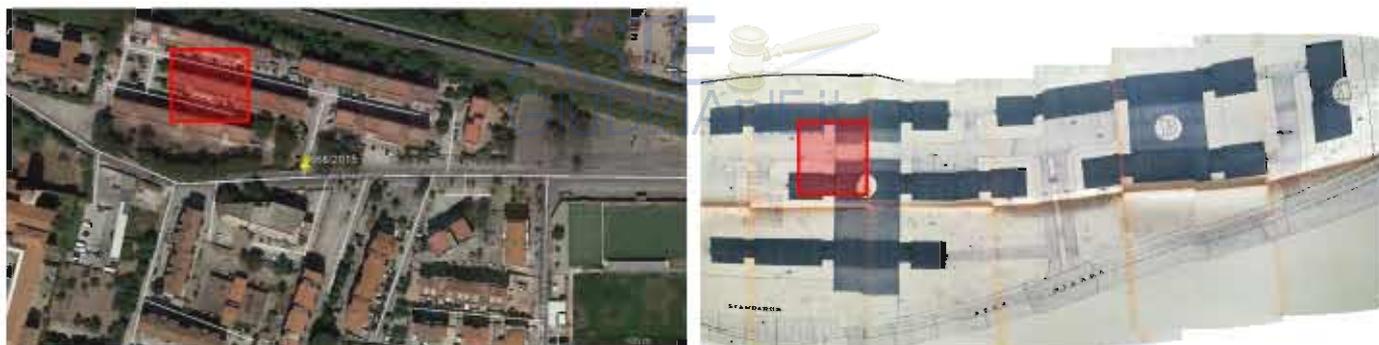


Fig. 1 Individuazione dell'immobile sito in Aversa, nell'ortofoto e nella planimetria di progetto.

Si precisa che il terreno della superficie di mq. 22.544, al NCT del Comune di Aversa, su cui è posto la Cooperativa "La Fauna" di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, situato alla località San Lorenzo, via Caruso, è identificato al foglio 2, p.lla 44/a e p.lla 208/c derivanti da frazionamento approvato dall'UTE di Caserta in date 05.10.1977, n. 35 e 21.12.1977, n. 41 (cfr. allegato n. 6).

Gli attuali identificativi catastali relativi ai cespiti pignorati, all'attualità sono al foglio 2, p.lla 5102, sub. 45 e 144 in ditta OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS (cfr. allegato n. 4).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile posto al piano terzo e distinto dal numero interno 38 è raggiungibile da ingresso comune del parco denominato "La Fauna" e percorrendo il vialetto si giunge al fabbricato "E" dove si oltrepassa il portoncino pedonale e l'androne, mentre il box è posto al piano seminterrato dello stesso edificio ed è raggiungibile tramite scala condominiale e/o ascensore comune.

L'appartamento risulta confinante ad ovest con appartamento distinto con interno 4 della scala D, ad est con pianerottolo e scala comune del fabbricato E, a nord con cortile comune e a sud con cortile comune; il box auto risulta confinante a ovest con box distinto dal numero 36, ad est con vano scala comune del fabbricato E, a nord con terrapieno ed a sud con spazio di accesso.

I beni oggetto del pignoramento vengono individuati come lotto unico per la vendita.

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

I beni oggetto dell'esecuzione vengono considerati in un unico lotto e in ditta a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, avendo contratto matrimonio in data OMISSIS nel comune di OMISSIS, come da certificazione rilasciata alla sottoscritta (cfr. allegato n. 4).

lotto unico composto da:

- 1) Abitazione di tipo civile posta al piano terzo e contraddistinta dalla lettera "B" e dal numero interno 38 e composta da n. 6,5 vani catastali, facente parte del fabbricato denominato "E" del complesso immobiliare denominato "La Fauna" e sito nel Comune di Aversa (CE), via San Lorenzo (ex via Enrico Caruso) n. 100, identificata catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 2, p.lla 5102, sub. 45**, piano 3, categ. A/2, d.4, vani 6,5, sup. cat. 120 mq ed escluso aree scoperte 115 mq, rendita €. 570,68 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS e risulta confinante ad ovest con appartamento distinto con interno 4 della scala D, ad est con pianerottolo e scala comune del fabbricato E, a nord con cortile comune e a sud con cortile comune;
- 2) Autorimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato, distinta con il numero 38 e sita nel Comune di Aversa (CE), via San Lorenzo (ex via Enrico Caruso) n. 100, identificata catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 2, p.lla 5102, sub. 144**, piano S1, categ. C/6, d.6, cons. mq. 16, superficie cat. mq. 18, rendita €. 45,45 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS e confinante ad ovest con box distinto dal numero 36, ad est con vano scala comune del fabbricato E, a nord con terrapieno ed a sud con spazio di accesso.

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui il oespite in oggetto è parte ed in particolare con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio così come dal regolamento di condominio unitamente alle tabelle millesimali nell'atto rep. 242 del Notaio OMISSIS



rogato in data 28 novembre 1985 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C.V. in data 18 dicembre 1985 al n. 11228.

La tipologia del bene è:

- 1) Abitazione di tipo civile posta al piano terzo e contraddistinta dalla lettera "B" e dal numero interno 38 e composta da n. 6,5 vani catastali, facente parte del fabbricato denominato "E" del complesso immobiliare denominato "La Fauna" e sito nel Comune di Aversa (CE), via San Lorenzo (ex va Enrico Caruso) n. 100, identificata catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 2, p.lla 5102, sub. 45**, piano 3, categ. A/2, cl.4, vani 6,5, sup. cat. 120 mq ed escluso aree scoperte 115 mq, rendita €. 570,68 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;
- 2) Autorimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato, distinta con il numero 38 e sita nel Comune di Aversa (CE), via San Lorenzo (ex va Enrico Caruso) n. 100, identificata catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 2, p.lla 5102, sub. 144**, piano S1, categ. C/6, cl.6, cons. mq. 16, superficie cat. mq. 18, rendita €. 45,45 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;

Il fabbricato denominato "E" dove è posto l'appartamento e l'autorimessa, oggetto di pignoramento, facente della cooperativa "La Fauna", è accessibile tramite portoncino pedonale e n. 2 cancelli carrabili da via San Lorenzo al n. 100.



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

Si percorre il parco sulla sinistra di chi entra fino a giungere al fabbricato denominato "E" accedendo all'androne tramite portoncino pedonale e si giunge all'ascensore e alla scala condominiali per salire al piano terzo dove è posto l'appartamento oggetto di pignoramento.



Fig. 3 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si giunge al piano terzo dove è posto l'appartamento sul lato destro di chi sale entrando in un soggiorno



Fig. 4 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Dal soggiorno si accede al balcone, in comune con due camere da letto matrimoniali, alla cucina e al disimpegno



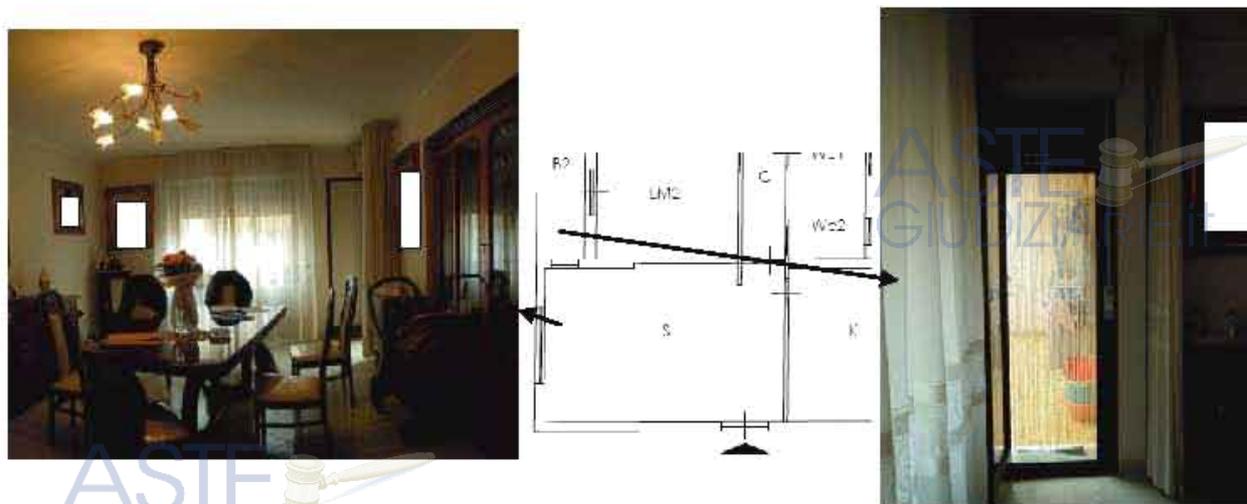


Fig. 5 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Il balcone è affacciante su parte del cortile



Fig. 6 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Rientrando dal balcone si può notare la porta della cucina che affaccia sul soggiorno

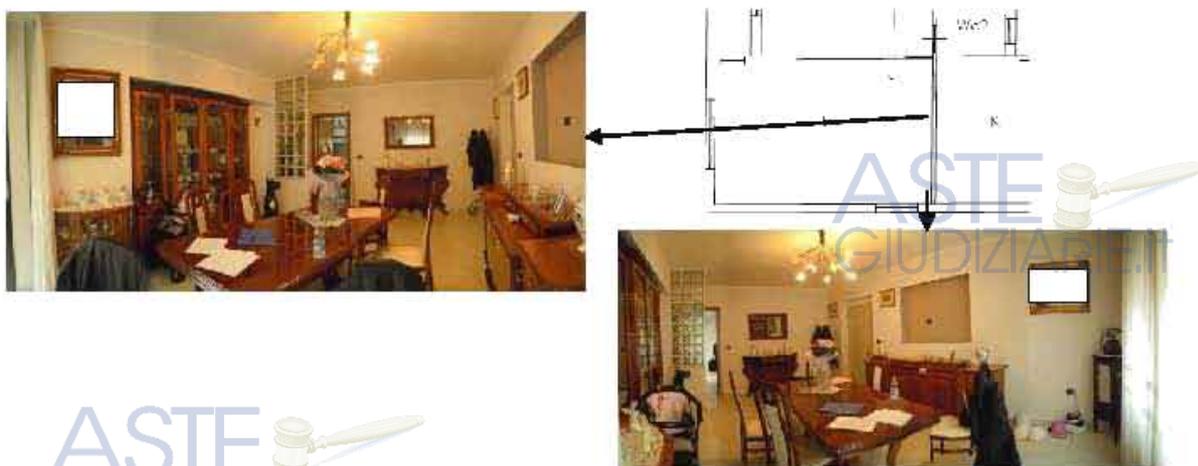


Fig. 7 Individuazione fotografica interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.



La cucina è dotata di illuminazione naturale attraverso finestre e balcone esclusivo su cui affacciano i bagni

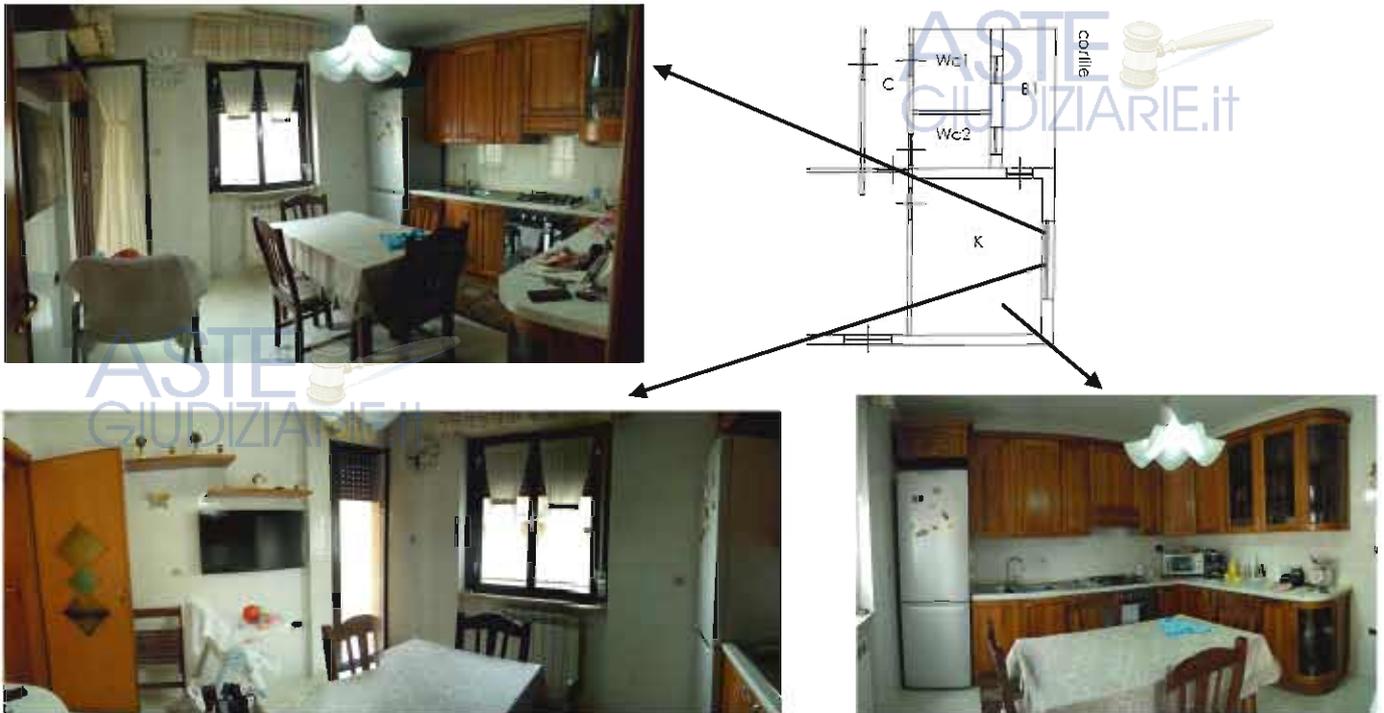


Fig. 8 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Il balcone risulta dotato di caldaia per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento autonomo



Fig. 9 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Uscendo dalla cucina si procede a destra oltrepassando una porta che introduce nel corridoio illuminato solo artificialmente dove si affacciano tutte le altre camere e i servizi

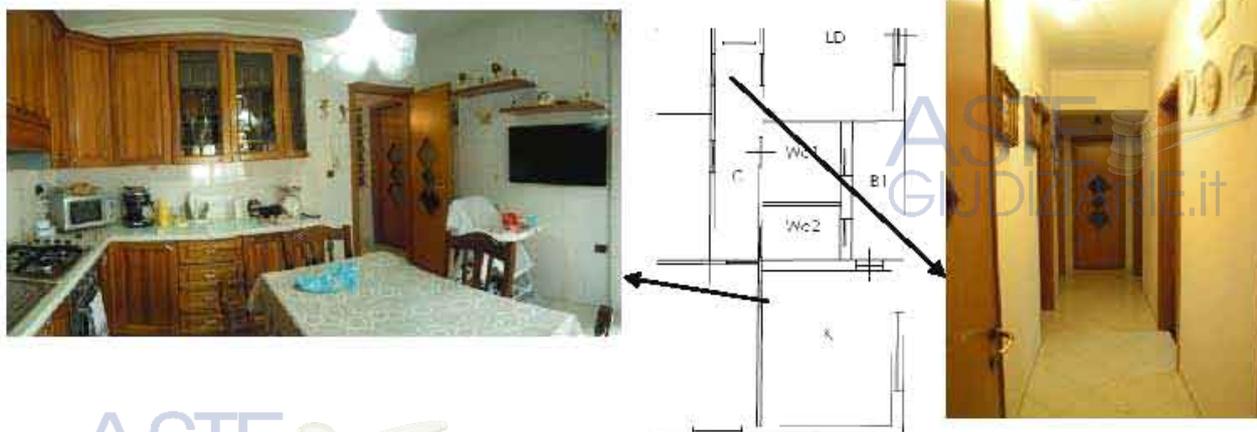


Fig. 10 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Proseguendo ci si ritrova in una prima camera da letto matrimoniale con balcone in comune con soggiorno ed altra camera da letto e posta sulla sinistra di chi entra



Fig. 11 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Frontalmente alla camera matrimoniale vi è posto un bagno più grande anch'esso dotato di illuminazione naturale tramite finestra affacciante sul balcone della cucina e prima di esso si trova il bagno di servizio dove vi si trova anche la zona lavanderia è anch'esso dotato di finestra per illuminazione naturale e affacciante sul balcone della cucina



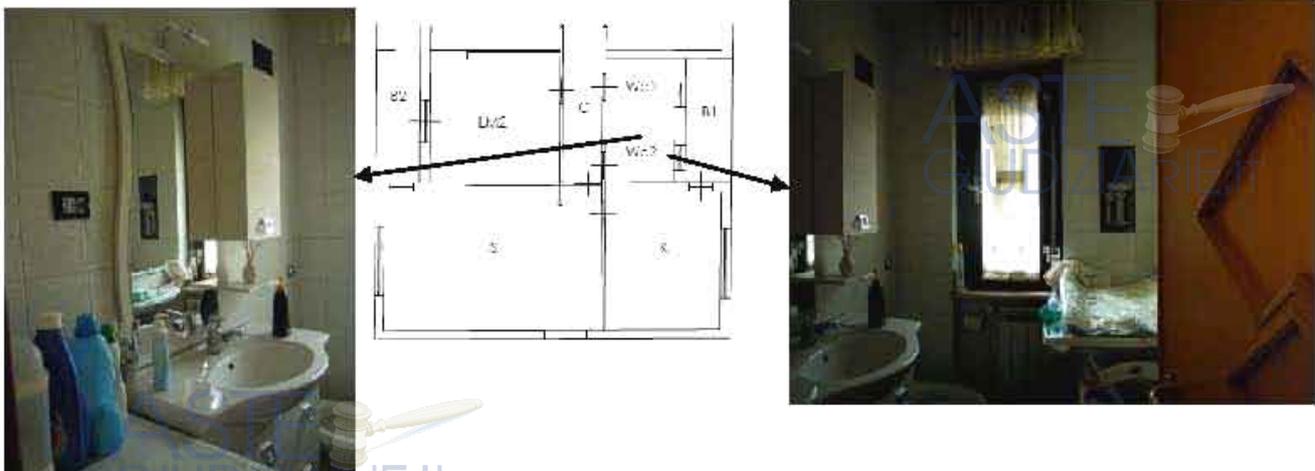


Fig. 12 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Mentre l'altro bagno è posto di fronte alla camera da letto matrimoniale, come già descritto,

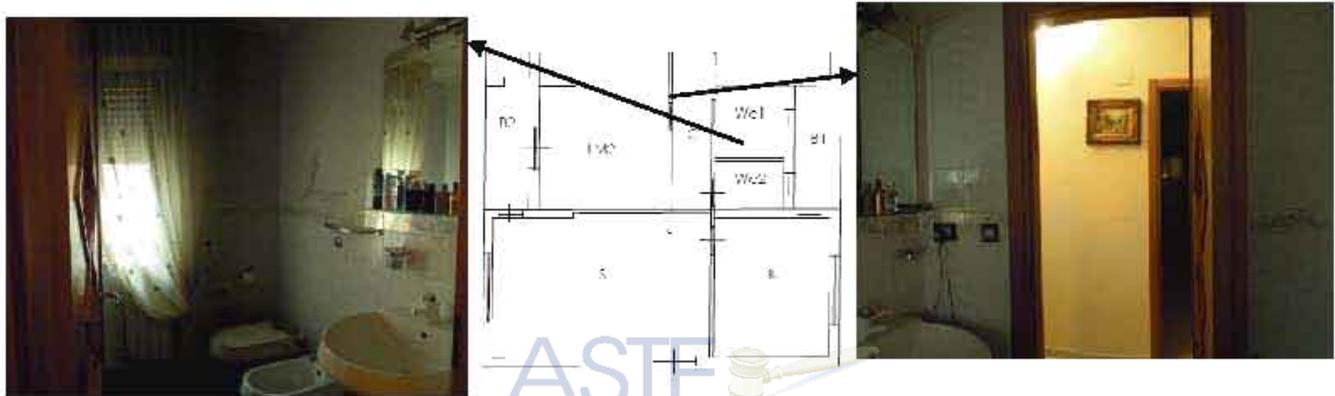


Fig. 13 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Proseguendo nel disimpegno ci si trova a sinistra in un'altra camera da letto matrimoniale anch'essa dotata di porta - finestra per l'illuminazione naturale e dotata di balcone comune con altra camera da letto matrimoniale e soggiorno

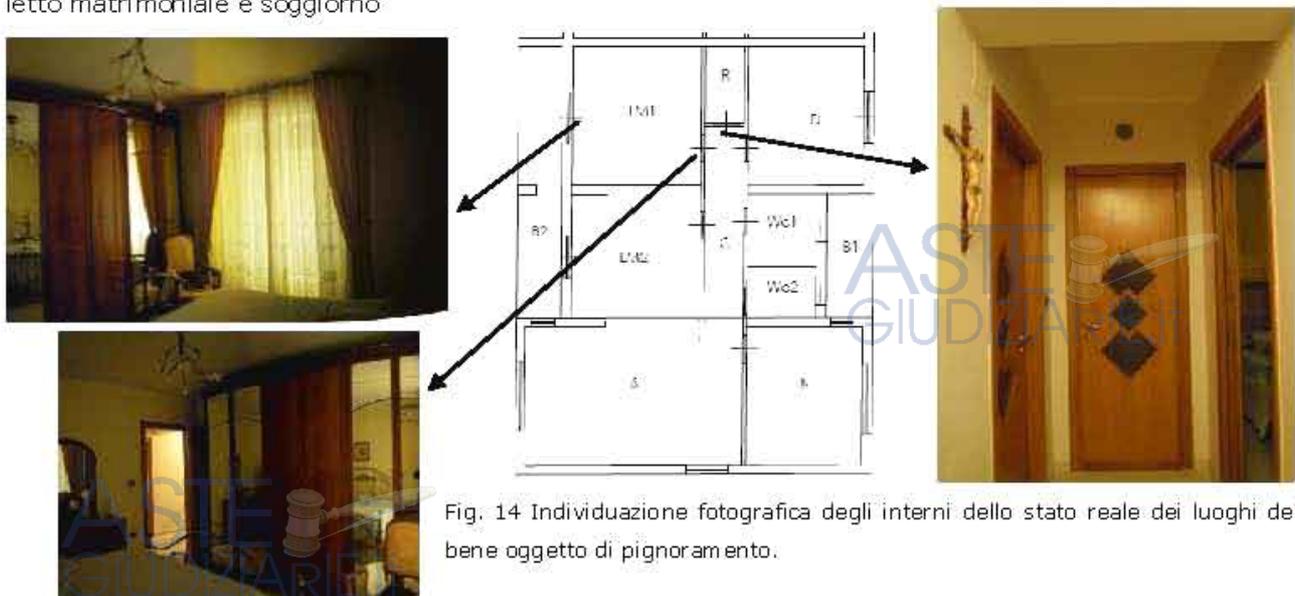


Fig. 14 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.



Di fronte alla camera da letto matrimoniale è posta una camera da letto doppia dotata di finestra per l'illuminazione naturale



Fig. 15 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Infine il corridoio si conlude con un deposito senza alcuna illuminazione naturale e posto di fronte all'ingresso nel corridoio proveniente dal soggiorno

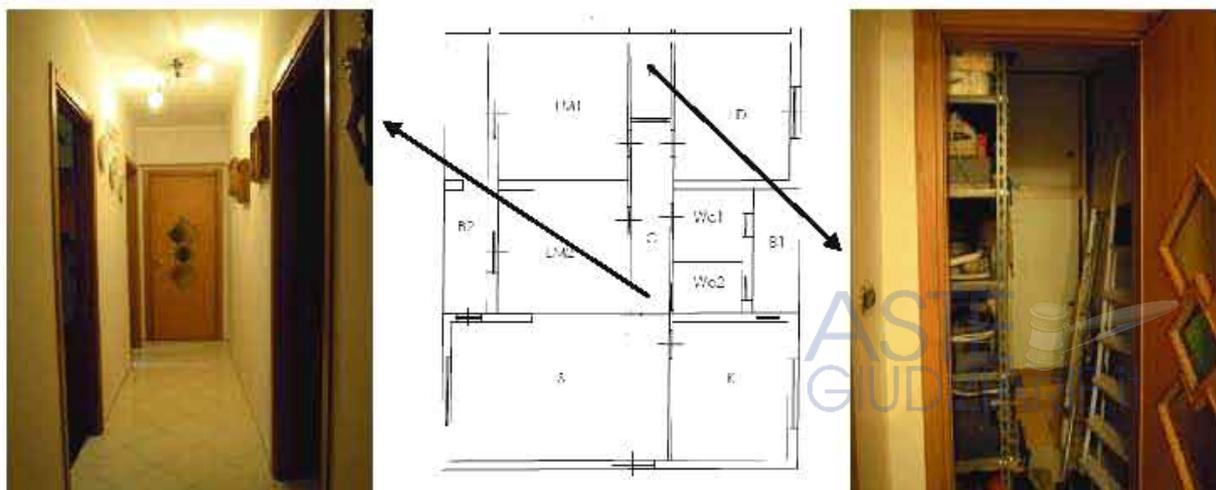


Fig. 16 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.



Uscendo dall'appartamento e percorrendo la scala comune o utilizzando l'ascensore si giunge al piano seminterrato dello stesso fabbricato denominato "E" arrivando così all'autorimessa distinta con il numero interno 38



Fig. 17 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento

Il tutto composto da abitazione al piano terzo e autorimessa al piano seminterrato, oggetto di pignoramento, a cui si giunge tramite portoncino pedonale del fabbricato denominato "E" facente parte di un complesso immobiliare denominato "La Fauna" e posto su via San Lorenzo (ex via Enrico Caruso) n. 100.

Il complesso immobiliare ed in particolare il fabbricato "E" dove è situato l'appartamento e l'autorimessa, oggetto di pignoramento, fu edificato a seguito di Domanda di C.E. a nome della sig. OMISSIS in qualità di Presidente della Cooperativa Edilizia s.r.l. "La Fauna" *per la costruzione di fabbricati residenziali da destinare ad alloggi per i componenti della* su terreno in Aversa, località San Lorenzo, alla via Caruso e distinto in Catasto al foglio 2, p.lla 208/c e 44/a e al quale, venne rilasciata dal Sindaco del Comune di Aversa (CE) in data 17 novembre 1978 C.E. n. 100/78, con obbligo da parte della li cessione, a titolo gratuito, di zona di suolo pari a complessivi mq. 6341, a semplice richiesta del Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a spese della stessa Società, il tutto riportato in atto del notaio OMISSIS registrato ad Aversa al n. 1158 in data 16.03.1978 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 03.04.1978 ai nn. 6267/5475 (cfr. allegato n. 4).



In merito all'eventuale presenza di abusi relativamente ai beni pignorati e precisamente per l'appartamento al piano terzo e al piano seminterrato è stato possibile confrontare con il grafico del piano terzo allegato agli strumenti autorizzativi e al grafico al piano seminterrato dove risultano quali difformità:

- al piano terzo: diversa disposizione di tramezzature interne comprensiva di abbattimento e costruzione di tramezzature e unico terrazzo il luogo di due con incremento di superficie non residenziale e difformità dei prospetti (cfr. allegato n. 4);

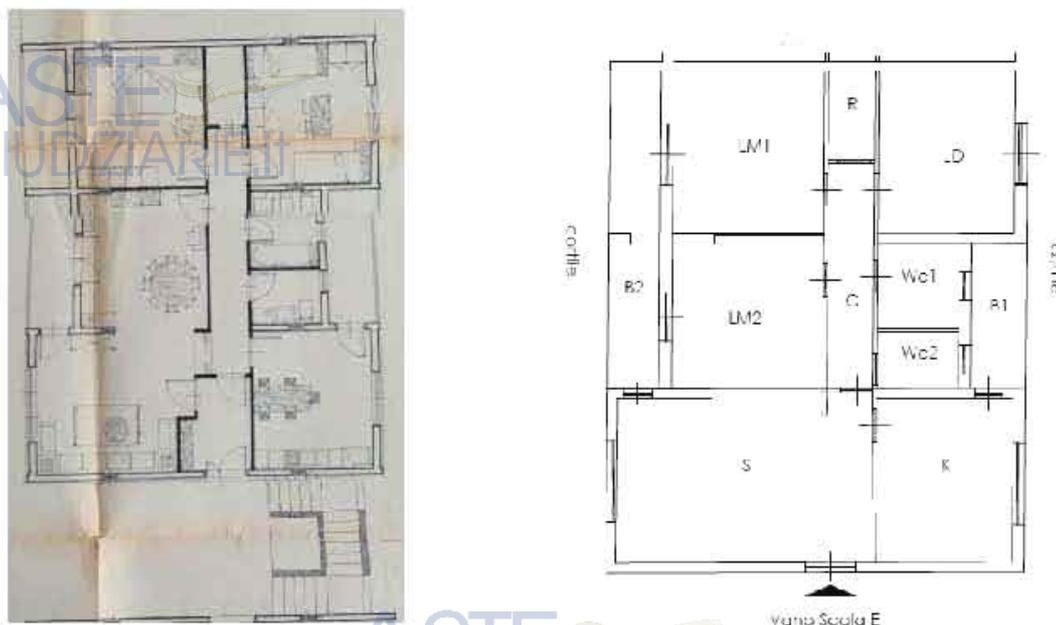


Fig. 18 Allegato grafico dell'immobile del piano terzo relativo alla richiesta di Concessione edilizia e grafico del bene all'attualità.

Per quanto riguarda l'autorimessa al piano seminterrato, risulta realizzata in difformità rispetto a quello assentito dove era previsto lo spazio di suolo destinato ad autorimessa.

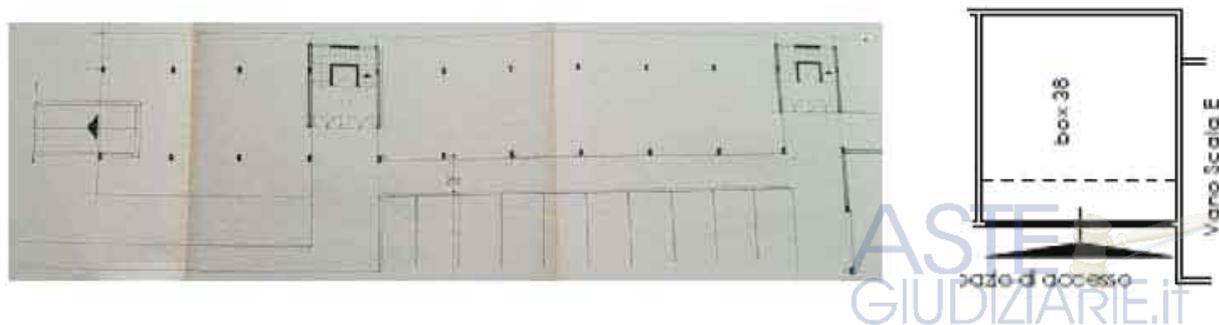


Fig. 19 Allegato grafico dell'immobile del piano seminterrato relativo alla richiesta di Concessione edilizia e grafico del bene all'attualità.

Confrontando lo stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali si evidenzia che:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



per il piano terzo ci sono difformità riguardanti:

- diversa disposizione di tramezzature interne comprensiva di abbattimento e costruzione di tramezzature ed errore di lunghezza di un infisso in planimetria;

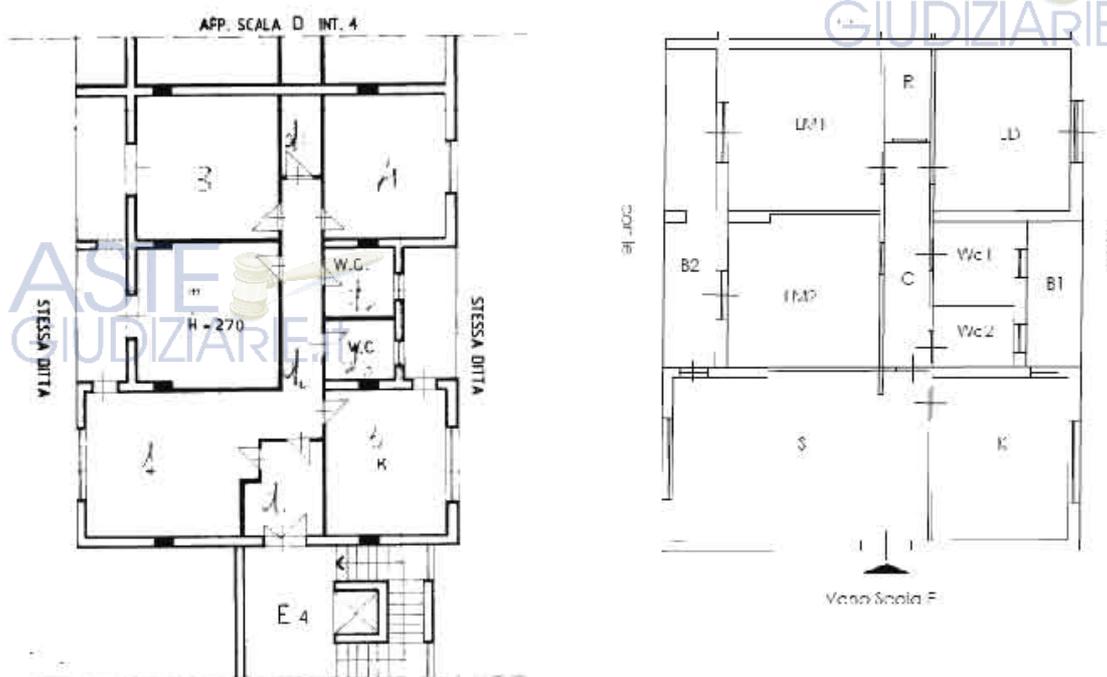


Fig. 20 confronto dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale del bene al piano terzo, oggetto di pignoramento.

per il piano seminterrato non ci sono difformità;

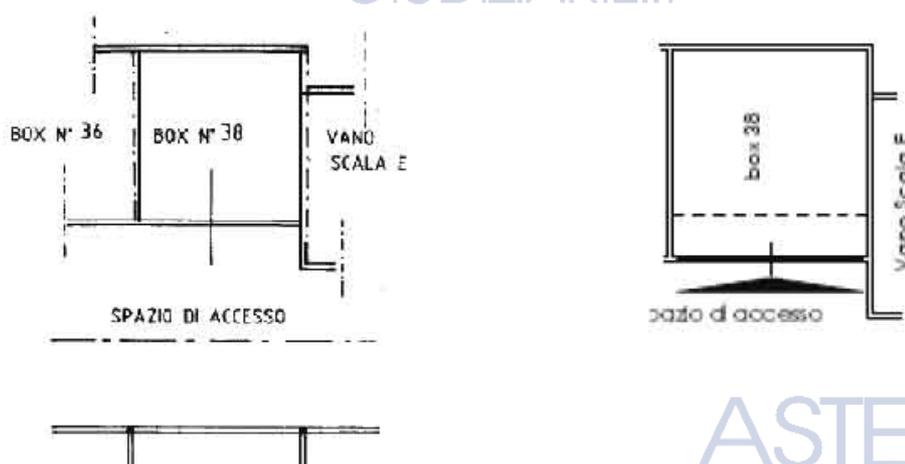


Fig. 21 confronto dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale del bene al piano seminterrato, oggetto di pignoramento.

Il tutto si evince confrontando le planimetrie catastali e i grafici delle C.E. con il rilievo effettuato durante i sopralluoghi.

L'appartamento al piano terzo, oggetto di pignoramento, è esposta prevalentemente a sud, affaccia su due lati ed è illuminato sugli stessi mentre l'autorimessa al piano seminterrato è illuminata solo da luce artificiale.

Tutti gli ambienti dell'abitazione al piano terzo sono dotati di aperture per l'illuminazione diurna naturale escluso il disimpegno e il deposito mentre l'autorimessa al piano seminterrato è dotata di luce artificiale anche per l'illuminazione diurna non essendo provvista di infissi.

Le rifiniture presenti nell'abitazione risultano buone nel complesso e di realizzazione in parte dell'epoca ed in parte di recente realizzazione, gli infissi composti in parte da finestre ed in parte da porte - finestre, quali quella del soggiorno che porta al balcone di uso comune con le camere da letto matrimoniali e quella della cucina che porta al balcone di uso esclusivo, sono realizzate in alluminio con vetro e dotate di persiane, le porte sono in legno e vetro e il portoncino d'ingresso è blindato e all'esterno rivestito in legno.

Le pareti esterne sono intonacate lisce e tinteggiate con pittura lavabile a quarzo e nel complesso l'abitazione risulta in discreto stato di manutenzione poiché occupata al momento dei sopralluoghi dall'esecutato con la sua famiglia.

L'autorimessa posta al piano seminterrato risulta anch'essa in buono stato poiché utilizzata dall'esecutato e si presenta rivestita con mattonelle, pavimentata a terra e dotata di controsoffittatura per nascondere i tubi che la attraversano.

L'abitazione al piano terzo, oggetto di pignoramento, ha un'altezza interna pari a m. 2,70 interni, mentre l'autorimessa ha un'altezza pari a m. 2,44 nella zona sottostante la controsoffittatura e un'altezza pari a m. 2,90 nella zona scoperta; l'appartamento è dotato di impianto per il condizionamento nel soggiorno e nelle camere da letto, e della caldaia, per la produzione dell'acqua calda e per il riscaldamento con radiatori, posta sul balcone esclusivo della cucina; nei bagni gli scarichi sono a parete e in un bagno è presente la zona lavanderia; gli ambienti interni sono intonacati lisci e tinteggiati con pittura lavabile a quarzo ed alcune pareti sono piastrellate come in cucina e bagno ed i pavimenti sono realizzati con piastrelle di maiolica normale ad eccezione dei pavimenti e rivestimenti del bagno realizzati con piastrelle in monocottura e si evidenziano distacchi d'intonaco sui balconi.

L'autorimessa posta al piano seminterrato risulta rivestita con mattonelle e pavimento realizzato con piastrelle di maiolica normale.

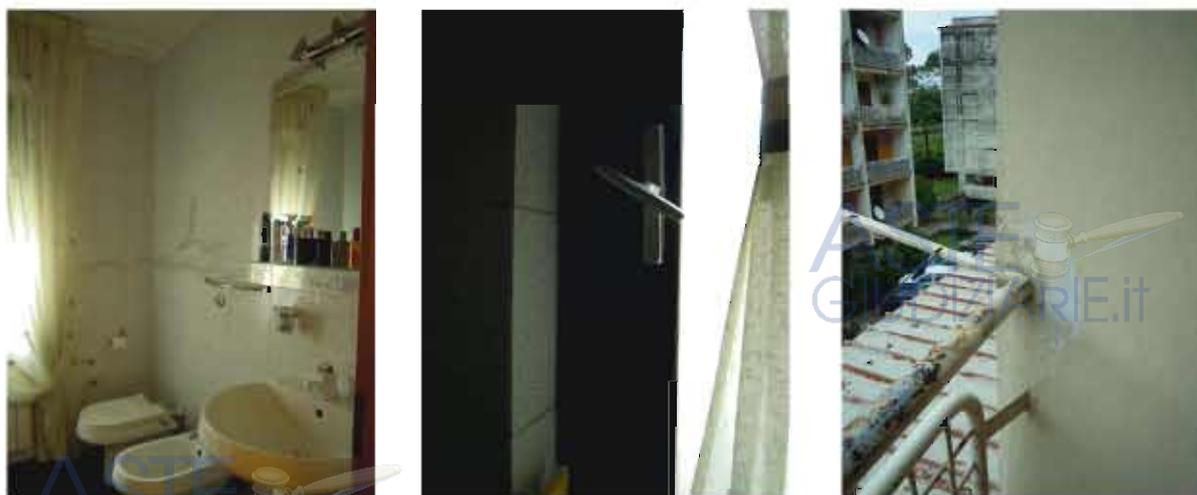


Fig. 22 individuazione fotografica di alcuni particolari interni ed esterni dell'abitazione.



L'abitazione civile e l'autorimessa risultano composte da:

piano terzo: soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto matrimoniale, camera da letto doppia, n. 2 bagni, disimpegno, ripostiglio e n. 2 balconi;

piano seminterrato: autorimessa;

al momento dei sopralluoghi si evinceva che sia l'appartamento che l'autorimessa era occupato ed utilizzato dall'esecutato con la sua famiglia.

Il tutto è stato anche riportato nelle planimetrie dello stato reale dei luoghi e in quello fotografico (cfr. allegati n. 1 e 2).

L'abitazione al piano terzo e autorimessa al piano seminterrato, oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Aversa (NA), via San Lorenzo (ex via Enrico Caruso) n. 100, sono situati in una zona semicentrale con destinazione prevalentemente residenziale.

Buoni sono i collegamenti stradali, buone 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:	semicentrale (buona) a traffico discreto con sufficienti parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), parco giochi (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (sufficiente), teatro (sufficiente), università (buono), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (sufficiente), centro sportivo (buono), palestra (sufficiente), palazzetto dello sport (sufficiente), stadio (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali. I principali centri limitrofi sono Napoli e Caserta.
Collegamenti pubblici (km):	Aeroporto (20 km), autobus (5 km), autostrada (15 km), tangenziale (10 km).

L'abitazione al piano terzo e autorimessa al piano seminterrato, accessibili da portoncino condominiale del fabbricato denominato "E" facente parte di un complesso immobiliare "La Fauna" sono composte: l'appartamento al piano terzo internamente da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto matrimoniale, camera da letto doppia, n. 2 bagni, disimpegno, ripostiglio e n. 2 balconi e al piano seminterrato da autorimessa composta da un vano.

Gli interventi edilizi che hanno determinato le difformità all'appartamento e all'autorimessa sono stati eseguiti presumibilmente prima del 1995, anno in cui è stata redatta la planimetria dell'autorimessa, accatastata presso l'UTE di Caserta, ma non si può attivare un'istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 6° del L. 28 febbraio 1985 n. 47 convertito in legge n. 326 del 2003, perché le ragioni del credito che hanno portato alla trascrizione del pignoramento sono del 22.01.2009 e quindi successive al Condono Edilizio D.L. 326/2003.

Essendo però la destinazione d'uso dell'immobile residenziale e compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale che è il PRG, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e precisamente la C.E. n. 100 del 17.11.1978 per uso residenziale del piano terzo e spazio di suolo al piano seminterrato destinabile ad autorimessa e con la destinazione d'uso censita in Catasto, si considera regolare urbanisticamente l'immobile e si procede alla valutazione di tutta l'unità immobiliare, essendo possibile regolarizzare tutte le difformità tramite C.E. in Sanatoria con doppia conformità, considerando le spese necessarie, il tutto per una superficie commerciale di mq così calcolati:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terzo				
Soggiorno	Sup. reale netta	25,5741	100%	25,5741
Cucina	Sup. reale netta	13,24	100%	13,24
Corridoio		6,2263	100%	6,2263
Letto matrimoniale 1	Sup. reale netta	14,69	100%	14,69
Letto matrimoniale 2	Sup. reale netta	13,71	100%	13,71
Letto Doppio	Sup. reale netta	13,17	100%	13,17
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,4634	100%	2,4634
Balcone 1	Sup. reale netta	4,7348	30%	1,42044
Balcone 2	Sup. reale netta	9,5575	30%	2,86725
wc1	Sup. reale netta	4,08	100%	4,08
wc2	Sup. reale netta	2,74	100%	2,74
Piano interrato				
autorimessa	Sup. reale netta	15,276	55%	8,4018
	Sup. reale netta	125,46		108,58

Il tutto è ulteriormente specificato nell'allegato n. 7.

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Balconi:</i>	Presente	condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.;	condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio laterocementizio ;	condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	presenti materiale: marmo;	condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unico e doppia anta;	materiale: ferro e legno;	condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina;	materiale: mattonelle;	condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno;	materiale: mattonelle;	condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: monocottura (piano terzo e autorimessa);		condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: monocottura		condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a.;	coibentazione: da verificare.	condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente;	materiale: vetro e alluminio;	condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente	materiale: legno e vetro;	condizioni: buone.

Impianti:

<i>Termico:</i>	presente; caldaia per produzione acqua calda e radiatori e condizionatori		
<i>Telefonico:</i>	presente		condizioni: da verificare.
<i>Idrico:</i>	presente	tipologia: sottotraccia; alimentazione: da rete comunale;	
<i>Elettrico:</i>	presente	rete di distribuzione: da verificare; condizioni: sufficienti; conformità: da collaudare.	
<i>Gas:</i>	presente	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: da verificare; conformità: da collaudare per la Legge 37/08.	
<i>Citofonico:</i>	Presente	tipologia: suono	condizioni: da verificare.

L'immobile articolato al piano terzo e autorimessa al piano seminterrato, oggetto del pignoramento, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica per cui si è valutato e quantificato i costi relativi all'acquisizione dell'A.P.E. per il piano terzo.

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

α : 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.

$$G = 0,95$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e nella tabella "Attività prestazionali":

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



$$Q = 0,030$$

Ed infine all'art. 3

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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	95,89
V: Costo di Costruzione	€ 95.890,00
P: parametro base	14%
G: parametro complessità della prestazione	95%
Q: parametro relativa alla specificità della prestazione	3%
CP: compenso prestazione	€ 382,60
Spese:	€ 95,65
Totale:	€ 478,25

si desume dal calcolo effettuato e dalla tabella sintetica che il costo per l'acquisizione dell'A.P.E. relativa all'appartamento oggetto di pignoramento è pari a **€. 478,25.**

d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Dopo aver acquisito gli estratti catastali attuali e storici aggiornati dei beni oggetto di pignoramento e le planimetria catastale corrispondente allo stesso presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, all'attualità il bene risulta identificato al N.C.E.U. nel Comune di Aversa:

- Abitazione di tipo civile posta al piano terzo e contraddistinta dalla lettera "B" e dal numero interno 38 e composta da n. 6,5 vani catastali, facente parte del fabbricato denominato "E" del complesso immobiliare denominato " La Fauna" e sito nel Comune di Aversa (CE), via San Lorenzo (ex via Enrico Caruso) n. 100, identificata catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 2, p.IIIa 5102, sub. 45**, piano 3, categ. A/2, cl.4, vani 6,5, sup. cat. 120 mq ed escluso aree scoperte 115 mq, rendita €. 570,68 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS e risulta confinante ad ovest con appartamento distinto con interno 4 della scala D, ad est con pianerottolo e scala comune del fabbricato E, a nord con cortile comune e a sud con cortile comune;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Autorimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato, distinta con il numero 38 e sita nel Comune di Aversa (CE), via San Lorenzo (ex via Enrico Caruso) n. 100, identificata catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 2, p.lla 5102, sub. 144**, piano S1, categ. C/6, d.6, cons. mq. 16, superfide cat. mq. 18, rendita €. 45,45 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS e confinante ad ovest con box distinto dal numero 36, ad est con vano scala comune del fabbricato E, a nord con terrapieno ed a sud con spazio di accesso.

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui il oespite in oggetto è parte ed in particolare con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio così come dal regolamento di condominio unitamente alle tabelle millesimali nell'atto rep. 242 del Notaio OMISSIS rogato in data 28 novembre 1985 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C.V. in data 18 dicembre 1985 al n. 11228.

Si evidenzia che l'immobile è stato intestato fino al 26.11.1987 e beni comuni censibili e che il terreno della superficie di mq. 22.544, al NCT del Comune di Aversa, su cui è posto la cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, situato alla località San Lorenzo, via Caruso, è identificato al foglio 2, p.lla 44/a per ettari 2.04.32 e p.lla 208/c per are 21.12 derivanti da frazionamento della maggiore particella 44 approvato dall'UTE di Caserta in date 05.10.1977, n. 35 e 21.12.1977, n. 41 (*cf. allegato n. 6*).



Fig. 23 evidenziazione nella planimetria catastale dell'immobile.

I dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono le risultanze catastali attuali, mentre nell'atto di assegnazione, essendo stato redatto in data 26.11.1987 sono riportati gli immobili denunciati all'UTE di Caserta con schede n. 167 e 127 in data 16.01.1984, ma hanno rispondenza formale tra di loro e con le risultanze catastali attuali, con le schede catastali attuali negli identificativi catastali e con le planimetrie (*cf. allegato n. 6*).

Effettuando la sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali dell'abitazione di tipo civile posta al piano terzo e contraddistinta dall'interno 38 e dell'autorimessa distinta con il numero 38 al piano seminterrato, si evidenziano nel confronto con gli atti catastali le seguenti difformità:

per il piano seminterrato non ci sono difformità (*cf. allegati n. 2-6*);



Fig. 24 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e della planimetria catastale del piano seminterrato.

per il piano terzo:

ci sono difformità riguardanti:

- diversa disposizione di tramezzature interne comprensiva di abbattimento e costruzione di tramezzature ed errore di lunghezza di un infisso in planimetria (cfr. allegati n. 2-6);

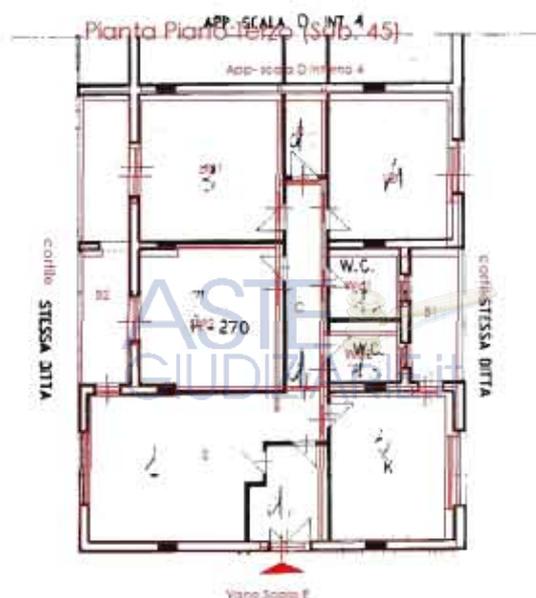


Fig. 25 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e della planimetria catastale del piano terzo.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile (Docfa della planimetria che verrà assentita a seguito di C.E. in Sanatoria con doppia conformità) presso l'Agenzia del Territorio di Caserta e i costi relativi alla seguente operazione, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€. 2.500,00.**

e. Predisposizione schema sintetico del lotto:

L'abitazione di tipo civile posta al piano terzo e contraddistinta dall'interno 38 e autorimessa distinta con il n. 38 al piano seminterrato, oggetto di pignoramento, sono considerate come unico lotto per la vendita e il tutto viene così riassunto come da prospetto sintetico di seguito riportato:



LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di abitazione al piano terzo e autorimessa al piano seminterrato, con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio, facente parte del fabbricato denominato "E" del complesso immobiliare denominato "La Fauna" ubicata in Aversa (CE), alla via San Lorenzo (ex via Enrico Caruso) n. 100, piano: terzo e seminterrato; il piano terzo è composto da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto matrimoniale, camera da letto doppia, n. 2 bagni, disimpegno, ripostiglio e n. 2 balconi; il piano seminterrato è composto da autorimessa; **confina con:** (appartamento) ad ovest con appartamento distinto con interno 4 della scala D, ad est con pianerottolo e scala comune del fabbricato E, a nord con cortile comune e a sud con cortile comune; (autorimessa) confina ad ovest con box distinto dal numero 36, ad est con vano scala comune del fabbricato E, a nord con terrapieno ed a sud con spazio di accesso; l'appartamento è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Aversa** al **foglio 2, particella 5102, sub. 45**; l'autorimessa è riportata nel **N.C.E.U.** del **Comune di Aversa** al **foglio 2, particella 5102, sub. 144**; (appartamento) il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine alla diversa disposizione di tramezzature interne comprensiva di abbattimento e costruzione di tramezzature ed errore di lunghezza di un infisso in planimetria; (autorimessa) il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Licenza Edilizia n. 100/78 del 17.11.1978 cui l'appartamento non è conforme in ordine a diversa disposizione di tramezzature interne comprensiva di abbattimento e costruzione di tramezzature e unico terrazzo il luogo di due con incremento di superficie non residenziale e difformità dei prospetti, mentre al piano seminterrato non è conforme in ordine a realizzazione di box in luogo di spazio di suolo destinabile ad autorimessa con relativo incremento di superficie non residenziale e le stesse difformità all'appartamento e all'autorimessa sono state eseguite presumibilmente prima del 1995, anno in cui è stata redatta la planimetria dell'autorimessa, accatastata presso l'UTE di Caserta, ma non si può attivare un'istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 6° del L. 28 febbraio 1985 n. 47 convertito in legge n. 326 del 2003, perché le ragioni del credito che hanno portato alla trascrizione del pignoramento sono del 22.01.2009 ma essendo però la destinazione d'uso dell'immobile residenziale e compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale che è il PRG, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e precisamente la C.E. n. 100 del 17.11.1978 per uso residenziale del piano terzo e spazio di suolo al piano seminterrato destinabile ad autorimessa e con la destinazione d'uso censita in Catasto, è possibile regolarizzare tutte le difformità tramite C.E. in Sanatoria con doppia conformità *"per diversa disposizione interna, difformità di prospetti, di superfici non residenziali ed incremento di superfici non residenziali"*; non risulta ordine di demolizione del bene;

PREZZO - BASE: **€uro 101.118,70**



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

Dopo aver acquisito gli atti necessari presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. (*allegato n. 5*), quali l'atto di acquisto del bene in favore del sig. OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS (*cf. allegato n. 4*), 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:

Abitazione di tipo civile posta al piano terzo e contraddistinta dall'interno 38 e autorimessa distinta al n. 38 al piano seminterrato:**1) Attuali proprietari:**

OMISSIS (1/1) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni con OMISSIS, proprietario dal 26.11.1987 in forza di:

- atto di assegnazione immobili, del 26.11.1987, stato civile celibe, da Società Cooperativa Edilizia La Fauna S.R.L. con sede in Aversa per atto del notaio OMISSIS della piena proprietà dell'appartamento e spazio di sudo al piano interrato ad uso autorimessa in Aversa, via Caruso ora via San Lorenzo n. 100 e censito con schede nn. 167 e 127 del 16 gennaio 1984 e spazio di sudo distinto cd n. 38 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 23.12.1987 ai nn. 25191/20804;

2) precedenti proprietari:

OMISSIS (1/1), proprietaria dal 09.03.1978 al 26.11.1987 in forza di:

- atto di compravendita dai germani OMISSIS per atto del notaio OMISSIS della piena proprietà di zona di terreno edificabile in Aversa, località S. Lorenzo, alla via Enrico Caruso della superficie di mq 22.544 e riportata al NCT di Aversa al foglio 2, p.lle 44/a e 208/c e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 01.04.978 al n. 6160;

si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di atto di assegnazione del 26.11.1987 trascritto in suo favore dove precisamente il sig. OMISSIS, al momento celibe, ... " *che dichiara di accettare ed acquistare e se ne rende assegnatario dell'appartamento facente parte del fabbricato distinto con la lettera "B", scala E, al piano terzo, distinto con il numero interno 38... e spazio di suolo al piano interrato, destinabile ad uso autorimessa, distinto con il numero 38... Il tutto risulta denunciato presso l'UTE di Caserta con schede n. 167 e n. 127 in data 16 gennaio 1984...per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, stato celibe (cf. allegato n. 5).*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si fa presente che il terreno della superficie di mq. 22.544, al NCT del Comune di Aversa, su cui è posto la Cooperativa "La Fauna" di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, situato alla località San Lorenzo, via Caruso, è identificato al foglio 2, p.lla 44/a di ha 2.04.32 e p.lla 208/c di are 21.12 derivanti da frazionamento approvato dall'UTE di Caserta in date 05.10.1977, n. 35 e 21.12.1977, n. 41 (cfr. allegato n. 6).



Fig. 26 evidenziazione nella planimetria catastale dell'immobile.

Si evidenzia che il sig. OMISSIS risultava celibe all'atto dell'assegnazione dei beni pignorati e precisamente in data 26.11.1987, mentre all'attualità risulta coniugato ed in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, avendo contratto matrimonio in data OMISSIS nel comune di OMISSIS, come da certificazione rilasciata alla sottoscritta dall'ufficio preposto (cfr. allegato n. 4).

Infine, si è acquisito l'atto precedente al ventennio e corrispondente ad atto *inter vivos* a carattere traslativo per la particella originaria.

f. DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare ed in particolare il fabbricato "E" dove è situato l'appartamento e l'autorimessa, oggetto di pignoramento, fu edificato a seguito di Domanda di C.E. a nome della sig. OMISSIS in qualità di Presidente della
"per la costruzione di fabbricati residenziali da destinare ad alloggi per i componenti della su terreno in Aversa, località San Lorenzo, alla via Caruso e distinto in Catasto al foglio 2, p.lla 208/c e 44/a e, visti la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 07.12.1977, visto il Parere dell'Ufficio Sanitario n. 18472 in data 16.11.1978, visto il Parere n. 5 della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 07.12.1977, venne rilasciata dal Sindaco del Comune di Aversa (CE) in data 17 novembre 1978 C.E. n. 100/78, con obbligo da parte della di cessione, a titolo gratuito, di zona di sudo pari a complessivi mq. 6341, distinta in due appezzamenti, uno di mq. 5934 e l'altro di mq. 407, quale quota parte ricavata dalle tabelle degli standards urbanistici allegate al Programma di



Fabbricazione, a semplice richiesta del Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a spese della stessa Società su progetto dell'Ufficio Urbanistica del Comune, il tutto riportato in atto del notaio OMISSIS registrato ad Aversa al n. 1158 in data 16.03.1978 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 03.04.1978 ai nn. 6267/5475. Successivamente, con atto del Segretario Comunale in data 19.01.1983 e trascritto il 04.03.1983 al n. 5383, la Cooperativa ha ceduto a titolo gratuito in favore del Comune di Aversa il suolo di mq. 6341, come da atto di obbligo, e riportato in Catasto al foglio 2, p.lle 44/c e 208/e (cfr. allegato n. 4).

Il progetto elaborato prevedeva due direttrici, una longitudinale, la predominante, che accoglieva le residenze e l'altra trasversale per i servizi; esso è comprensivo della costruzione di sei edifici per civili abitazioni contraddistinti dalle lettere A, B, C, D, E ed F, di cui i primi quattro fabbricati sono serviti da tre scale ciascuno mentre il fabbricato E è servito da due scale ed F da una sola scala, il tutto per complessivi 136 appartamenti.

I fabbricati sono costituiti da un piano cantinato, un piano porticato dove c'è l'ingresso al fabbricato e cinque piani fuori terra con relativo lastrico solare di copertura ed il collegamento tra i vari livelli di ogni fabbricato avviene a mezzo di una scala interna che si sviluppa dal piano cantinato al lastrico solare nonché a mezzo di un ascensore che collega il piano porticato al quinto piano.

Il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, quali competono alla Cooperativa assegnante per titoli e possesso, nulla escluso o eccezionato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio, così come previste dal regolamento di condominio depositato, unitamente alle tabelle millesimali allegata all'atto trascritto al n. 11228 del 18 dicembre 1985 in atto, quale atto di assegnazione di immobile, del notaio OMISSIS rogato in data 26 novembre 1987, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 23 dicembre 1987 ai nn.25191/20804.

In merito all'eventuale presenza di abusi relativamente ai beni pignorati e precisamente per l'appartamento al piano terzo e al piano seminterrato è stato possibile confrontare con il grafico del piano allegato agli strumenti autorizzativi e al grafico al piano seminterrato dove risultano quali difformità:

- al piano terzo: diversa disposizione di tramezzature interne comprensiva di abbattimento e costruzione di tramezzature e unico terrazzo il luogo di due con incremento di superficie non residenziale e difformità dei prospetti (cfr. allegato n. 4);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



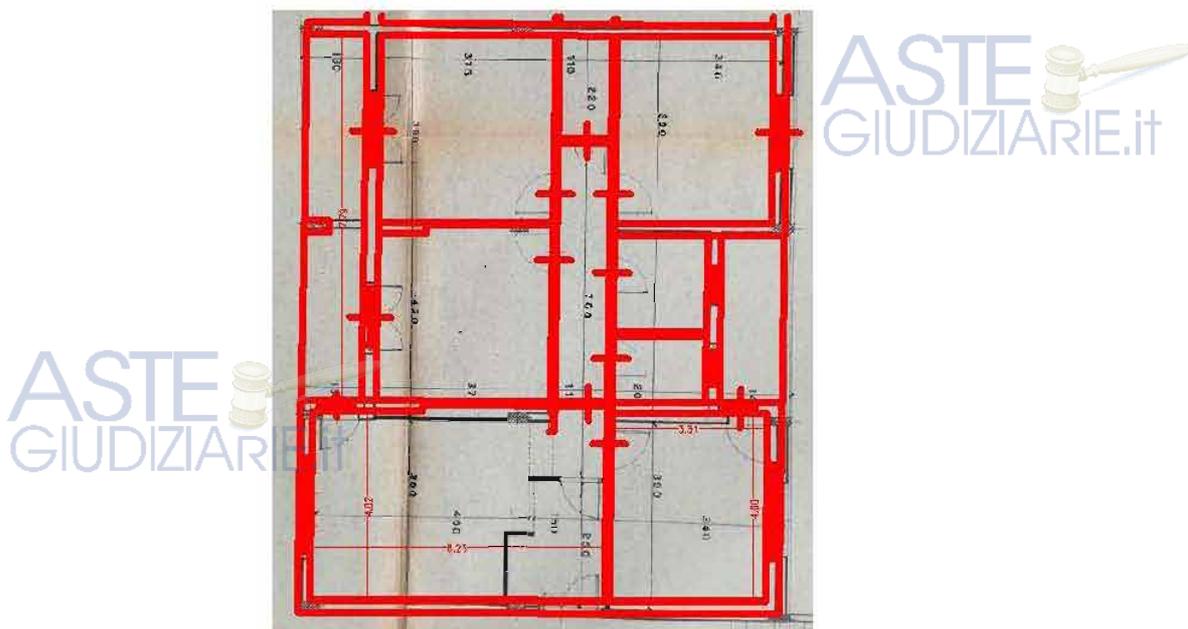


Fig. 27 sovrapposizione dell'allegato grafico del piano terzo relativo alle richieste di Concessione edilizia con il grafico del bene all'attualità.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, risulta la difformità rispetto a quello assentito dovuta a realizzazione di box in luogo di spazio di suolo destinabile ad autorimessa con relativo incremento di superficie non residenziale (cfr. allegato n. 4);

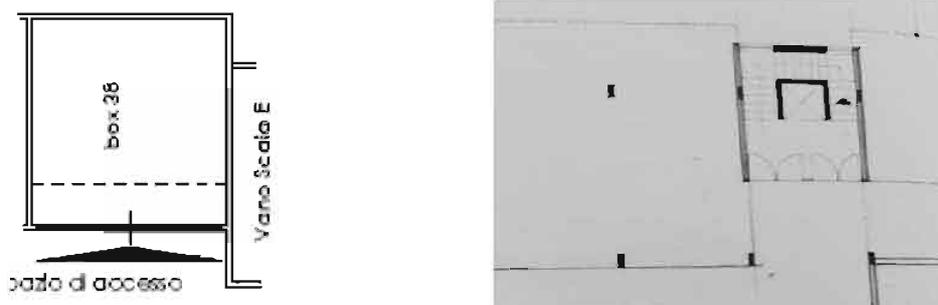


Fig. 28 sovrapposizione dell'allegato grafico del piano seminterrato relativo alle richieste di Concessione edilizia con il grafico del bene all'attualità.

Gli interventi edilizi che hanno determinato le difformità sopra elencate sono stati eseguiti presumibilmente prima del 1995, anno in cui è stata redatta la planimetria dell'autorimessa e accatastata presso l'UTE di Caserta, come riportato nella stessa planimetria (cfr. allegato n. 6);

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale e compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale che è il PRG, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e precisamente la C.E.



n. 100 del 17.11.1978 per uso residenziale del piano terzo e spazio di suolo al piano seminterrato destinabile ad autorimessa e con la destinazione d'uso censita in Catasto.

Non risulta emesso alcun ordine di demolizione per le opere realizzate in difformità da parte del Comune da informazioni presso l'Ufficio competente ed è presente la richiesta protocollata in data 05.04.2004 da parte del Presidente della Cooperativa "La Fauna" per l'ottenimento del certificato di abitabilità.

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"/>

La ragione del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento in oggetto è un mutuo del 22.01.2009 per atto del notaio OMISSIS, per cui non si può attivare un'istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 6° del L. 28 febbraio 1985 n. 47 convertito in legge n. 326 del 2003.

Per le difformità descritte e riportate nelle piante allegate alla relazione e per l'ottenimento della regolarizzazione urbanistica dell'appartamento e della autorimessa, nel caso specifico, occorre presentare da parte dell'aggiudicatario la richiesta di C.E. in Sanatoria con doppia conformità "*per diversa disposizione interna, difformità di prospetti, di superfici non residenziali ed incremento di superfici non residenziali*" con versamenti di diritti di segreteria, oneri concessori al doppio, costi per l'istruzione della pratica e quant'altro necessario per il buon fine della stessa con un costo approssimativo pari a **€. 7.000,00** detratto nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo (cfr. allegato n. 4);

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Aversa, l'immobile ricade in **zona omogenea "B2" - zona edificabili o in corso di edificazione in attuazione del Piano di Zona vigente** P.R.G. adottato con Delibera di Consiglio Comunale nell'anno 2001.

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



Fig. 29 inquadramento dell'immobile nello stralcio aerofotogrammetrico del PRG di Aversa.

g. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi congiuntamente al Custode Giudiziario si evinceva che l'abitazione al piano terzo e l'autorimessa al piano seminterrato risultavano in ottime condizioni perché occupate dall'esecutato con la sua famiglia come da verbali redatti (cfr. allegato 3).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

- a. Iscrizione derivante da ipoteca volontaria (attiva) derivante da atto di mutuo fondiario per atto del notaio OMISSIS a favore di OMISSIS contro OMISSIS, bene personale, e OMISSIS, quale debitore non datore di ipoteca, del 22.01.2009 e gravante per i diritti pari a 1000/1000 su abitazione al piano terzo e autorimessa al piano seminterrato in Aversa (CE) distinta in NCEU al foglio 2, p.lla 5102, sub. 45 e 144 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 27.01.2009 ai nn. 525/3913;

importo ipoteca : €. 181.500,00

importo capitale: €. 121.000,00

- b. Iscrizione derivante da ipoteca volontaria (attiva) derivante da atto di mutuo fondiario per atto del notaio OMISSIS a favore di OMISSIS contro OMISSIS, coniugato in regime di comunione legale dei beni e OMISSIS, quale debitore non datore di ipoteca, del 18.04.2007 e gravante per i diritti pari a 1000/1000 su abitazione al piano terzo e autorimessa al piano seminterrato in Aversa (CE) distinta in NCEU al foglio 2, p.lla 5102, sub. 45 e 144 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 26.04.2007 ai nn. 9477/26896;

importo ipoteca : €. 224.000,00

importo capitale: €. 112.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- a. Pignoramento nascente da verbale pignoramento immobili rep. n. 11425/2015 emesso dal Tribunale di Napoli Nord - Aversa a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 06.11.2015 gravante per i diritti pari a 1000/1000 su abitazione al piano terzo e autorimessa al piano seminterrato in Aversa (CE) distinta in NCEU al foglio 2, p.lla 5102, sub. 45 e 144 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 25.11.2015 ai nn. 26094/33694;

Altre trascrizioni: nessuna

Difformità urbanistico edilizie:

E' stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con l'allegato grafico allegato agli strumenti autorizzativi dell'abitazione al piano terzo e al piano seminterrato dove risultano quali difformità:

al piano terzo:

- diversa disposizione di tramezzature interne comprensiva di abbattimento e costruzione di tramezzature e unico terrazzo il luogo di due con incremento di superficie non residenziale e difformità dei prospetti (cfr. allegati n. 2 - 4);

al piano seminterrato:

- realizzazione di box in luogo di spazio di suolo destinabile ad autorimessa con relativo incremento di superficie non residenziale (cfr. allegati n. 2-4);

E' possibile, nel caso specifico per ottenere la conformità urbanistica, non potendosi attivare un'istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 6° del L. 28 febbraio 1985 n. 47 convertito in legge n. 326 del 2003, perché le ragioni del credito che hanno portato alla trascrizione del pignoramento sono del 22.01.2009, essendo la destinazione d'uso dell'immobile residenziale e compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale che è il PRG, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e precisamente la C.E. n. 100 del 17.11.1978 per uso residenziale del piano terzo e spazio di suolo al piano seminterrato destinabile ad autorimessa e con la destinazione d'uso censita in Catasto, regolarizzare tutte le difformità tramite C.E. in Sanatoria con doppia conformità "*per diversa disposizione interna, difformità di prospetti, di superfici non residenziali ed incremento di superfici non residenziali*" con un costo finale comprensivo di spese tecniche pari ad **€. 7.000,00** detratto 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 la planimetria dell'immobile rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Caserta e risulta:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



per il piano terzo:

- diversa disposizione di tramezzature interne comprensiva di abbattimento e costruzione di tramezzature ed errore di lunghezza di un infisso in planimetria; (cfr. allegati n. 2-6);

per il piano seminterrato: non ci sono difformità (cfr. allegati n. 2-6);



E' possibile, nel caso specifico la regolarizzazione catastale dell'immobile (Docfa delle planimetrie che verranno assentite a seguito di C.E. in Sanatoria con doppia conformità) presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, dopo aver ottenuto la regolarizzazione urbanistica, e i costi relativi alla seguente operazione, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€. 2.500,00**, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

Si evidenzia che, essendo l'abitazione e l'autorimessa facenti parte di un fabbricato denominato "E" che costituisce parte del complesso immobiliare denominato "La Fauna", risulta costituito un Condominio chiamato "La Rinascita", come da allegati (cfr. allegato n. 4).

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, né sottoposti a vincoli ambientali e paesaggistici, né sottoposti a vincoli 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 abitazione facente parte di un fabbricato denominato "E" che costituisce parte del complesso immobiliare denominato "La Fauna", risulta costituito un Condominio chiamato "La Rinascita", come da allegati (cfr. allegato n.4).

L'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione, quali le spese condominiali ordinarie relativamente al fabbricato "E" sono di circa €. 45,00 mensili (cfr. allegato n.5).

Ad oggi non vi sono spese condominiali scadute e non pagate dall'esecutato.

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

L'immobile nel caso di specie è stato valutato 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" poiché in questo caso specifico è possibile anche l'utilizzo contemporaneo del metodo di capitalizzazione del reddito "Income Approach" poiché si conosce la rendita reale degli immobili che qui sono attive mentre 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 induse 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 ragguaglio, 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 trattativa 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 ragguagliata**.

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 raggugiata;**
- 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 (**abitazione al piano terzo e autorimessa al piano seminterrato**):

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

piano terzo:

Soggiorno = 25.57 mq + Cucina = 13.24 + Corridoio = 6.23 mq + Letto matrimoniale 1 = 14.69 mq + Letto matrimoniale 2 = 13.71 mq + Letto doppio = 13.17 mq + ripostiglio = 2.46 mq + Balcone 1 = $4.73 \times 30\% =$ 1.42 mq + Balcone 2 = $9.56 \times 30\% =$ 2.87 mq + wc1 = 4.08 mq + wc2 = 2.74 mq = **100.18 mq;**

piano seminterrato:

box = $15.28 \times 55\% =$ 8.40 = **8.40 mq;**

sommano i parziali:

$100.18 + 8.40 =$ **108.58 mq superficie raggugiata**

- 2) calcolo **del coefficiente di ragguglio;**

zona:

centralità: semicentrale (1,00); collegamenti: buoni (1,03); posizione: normale (1,00); infrastrutture: presenza di uffici postali (1,00), ospedali (1,10); parchi pubblici (1,10); scuole (1,05); banche (1,03).

$1.00 \times 1,03 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.10 \times 1.05 \times 1,03 =$ **1.35 coefficiente di**

zona

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Edificio: la tipologia strutturale dell'edificio è in telaio di pilastri e travi in c.a. (1,07); la cui età di costruzione è rinvenuta tra i 15 ed i 50 anni (0,98); riguardo la funzionalità per la sosta delle auto ha possibilità di parcheggio in box auto privato (1,00);

$$1,07 \times 0,98 \times 1,00 = \mathbf{1.05 \text{ coefficiente edificio}}$$

Superficie: la superficie utile è compresa tra 60 e 120 mq per cui vi non è modifica del valore in quanto superficie ordinaria per casa unifamiliare (1,00)

1,00 Coefficiente di superficie

Immobile piano: la parte abitata risulta al piano terzo è raggiungibile da atrio e scala comoda ovvero ascensore (0,98); esposizione prevalente: l'abitazione ha esposizione verso sud (1,00); vedute ed affacci: l'abitazione ha la veduta sul cortile interno al parco condominiale (0,98)

$$0,98 \times 1,00 \times 0,98 = \mathbf{0.96 \text{ coefficiente immobile}}$$

Parametri intrinseci servizi igienici: la dotazione dei vari pezzi è di tipo normale, lo scarico è incassato, la rubinetteria è normale e non presenta particolarità, i rivestimenti sono di tipo buono (1,03); impianti tecnologici: sono presenti radiatori è presente impianto di condizionamento, vi è ADSL, l'impianto elettrico è normale (1,00); pavimentazione: risulta realizzata con elementi in monocottura (1,02); infissi: costituiti da n. 2 ante in alluminio anodizzato preverniciato e vetro camera e con persiane (1,02); finiture: l'abitazione risulta rifinita con pitture normali (1,00); manutenzione: l'immobile risulta occupato e normalmente mantenuto (1,05);

$$1,03 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,05 = \mathbf{1,13 \text{ coefficiente intrinseco}}$$

Dal prodotto di tutti i coefficienti sopra ottenuti si ha: **1.35 x 1.05 x 0.96 x 1,13 x 1,00 = 1.53**
coefficiente di ragguaglio

2) 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'unità immobiliare di 100 mq (superficie lorda) posto in vendita ad €. 110.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1.35; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita:

$$1,00 \times \text{€. } 110.000,00 \times 80\% / (100 \times 1,35 \times 100\%) = \mathbf{\text{€. } 651.85 \text{ valore unitario immobile}}$$

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 l'appartamento oggetto della esecuzione di 100 mq (superficie lorda) posto in vendita ad €. 110.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,35; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita:

$1,00 \times \text{€}. 110.000,00 \times 80\% / (100 \times 1,35 \times 100\%) = \text{€}. 651.85$ **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 120 mq (superficie lorda) posto in vendita ad €. 165.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,35; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita:

$1,00 \times \text{€}. 165.000,00 \times 80\% / (120 \times 1,35 \times 100\%) = \text{€}. 814.81$ **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 120 mq (superficie lorda) posto in vendita ad €. 145.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,35; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita:

$1,00 \times \text{€}. 145.000,00 \times 80\% / (120 \times 1,35 \times 100\%) = \text{€}. 716.05$ **valore unitario immobile rispetto alla sup netta**

- 3) 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, la quale fornisce i valori minimi e massimi per la microzona che in questo caso risulta essere **C8 – AVERSA – ZONA NORD CAMPO SPORTIVO** per immobili residenziali; 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 75.92% 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 €. 800,00/mq mentre il massimo è pari a €. 1.200,00/mq; tali valori sono relativi ad immobili in normale stato conservativo.

$\text{€}. 1.026.63 / 0,7592 = \text{€}. 1.352.22$ **valore unitario immobile rispetto alla superficie netta**



- 4) 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.

- 5) 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:
 $(\text{€} 1.352.22 + \text{€} 651.85 + \text{€} 651.85 + \text{€} 814.81 + \text{€} 716.05) / 5 = \text{€} 837.36 \text{ VMUB}$

- 6) 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;

$1.53 \times \text{€} 837.36 \times 108.58 = \text{€} 138.871.19$ che rappresenta il valore di mercato più probabile.

2) 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, primo semestre 2018;
- 2) Tecnoimm servizi immobiliari;
- 3) Tempocasa;
- 4) Gabetti;
- 5) Idealista.

3) Valutazioni corpi

A. abitazione piano terzo e autorimessa al piano seminterrato.*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
Piano Terzo			
Soggiorno	25,57	€ 1.278,94 €	32.707,66
Cucina	13,24	€ 1.278,94 €	16.933,13
Corridoio	6,23	€ 1.278,94 €	7.963,05
Letto matrimoniale 1	14,69	€ 1.278,94 €	18.787,58
Letto matrimoniale 2	13,71	€ 1.278,94 €	17.534,23
Letto Doppio	13,17	€ 1.278,94 €	16.843,60
Ripostiglio	2,46	€ 1.278,94 €	3.150,53
Balcone 1	1,42	€ 1.278,94 €	1.816,65
Balcone 2	2,87	€ 1.278,94 €	3.667,03
wc1	4,08	€ 1.278,94 €	5.218,06
wc2	2,74	€ 1.278,94 €	3.504,29
Piano interrato			
Box	8,40	€ 1.278,94 €	10.745,37
	108,58	€	138.871,19
- Valore corpo:			€ 138.871,19
- Valore accessori:			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 138.871,19
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 138.871,19

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile	108,58	€ 1.278,94 €	138.871,19

1) Adeguamenti e correzioni della stima

eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile, alla data di aggiudicazione;	2%	€	2.777,42
eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;	3%	€	4.166,14
mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	3%	€	4.166,14
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%	€	4.166,14
possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	3%	€	4.166,14
Stato d'uso e manutenzione	2%	€	2.777,42
Stato di possesso	2%	€	2.777,42
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE		€	9.978,25
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute	2%	€	2.777,42
Prezzo base d'asta del lotto		€	101.118,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it

m. DIVISIBILITA' DEL LOTTO

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto non è divisibile.

n. CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Si è acquisito certificato di residenza anagrafica dell'esecutato alla data del pignoramento e all'attualità ove si evince che lo stesso, sia alla data del pignoramento che all'attualità, risiedeva in OMISSIS alla via OMISSIS, come da certificazione rilasciata dal Comune (*cf. allegato n. 4*).

Si è acquisito inoltre, certificato di stato civile dell'esecutato rilasciato dal Comune di OMISSIS da cui risultano aver contratto matrimonio il OMISSIS a OMISSIS e in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra OMISSIS (*cf. allegato 4*).

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
IZZI BARBARA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

