

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. **339/2017**

**Giudice Dr. Antonio Cirma**



**OMISSIS**

contro

**OMISSIS**

***RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO***

***LOTTO 2***

*Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi  
Custode Giudiziario: Avv. Nicola Capoluongo*



## **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. 13
c) Caratteristiche descrittive e certificazione energetica.....	pag. 14
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	pag. 17
4 DESCRIZIONE LOTTO.....	pag. 19
5 PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO	
ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	pag. 20
6 DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL' IMMOBILE.....	pag. 21
7 STATO DI POSSESSO.....	pag. 24
8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
a) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 24
b) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	pag. 24
9 IMMOBILE IN AREA DEMANIALE.....	pag. 25
10 PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI.....	pag. 26
11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag. 26
12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
a) Criterio di stima.....	pag. 26
b) Fonti d'informazione.....	pag. 33
c) Valutazione corpi .....	pag. 34
d) Adeguamenti e correzioni della stima.....	pag. 34
13 DIVISIBILITA' DEL LOTTO.....	pag. 34
14. CERTIFICATO DI STATO CIVILE .....	pag. 34

## **ALLEGATI:**

- 1) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 2) GRAFICI PIANO SECONDO: STATO DI FATTO, CONI OTTICI, AREE E DIFFORMITA' IN SCALA SC. 1:100
- 3) VERBALI DI SOPRALLUOGO
- 4) CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI ORTA DI ATELLA
- 5) CERTIFICATI RILASCIATI DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI NAPOLI 2 E S. MARIA CAPUA VETERE
- 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 **21.08.2020** 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 Orta di Atella e ricevuto il materiale necessario, richiesto nei mesi di settembre 2020 e marzo 2021, solo in data 14.12.2021 dopo vari solleciti, l'Agenzia del Territorio di Napoli e Caserta, la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere, 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 al cespite pignorato, indicato 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 il cespite (*cf. allegato n. 5*).

Non è presente agli atti l'estratto catastale nè attuale nè storico della p.lla 5051 (ex 111), foglio 102 (ex 2), sub. 10 ma è presente l'estratto di mappa della stessa p.lla e si precisa che all'attualità gli stessi dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato è indicato nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento (*cf. allegato n. 6*).

Si evidenzia che le p.lle di terreno su cui è stato edificato il fabbricato contenente l'immobile identificato dalla p.lla 5051, sub. 10 erano riportate catastalmente al NCT al foglio 2, sezione Frattaminore, p.lle 2/u e 2/a di mq.1022.

E' stato depositato agli atti dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutata.

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

Il bene, oggetto dell'esecuzione rispettivamente contro la sig.ra OMISSIS, coniugata in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà è costituito da:



- 1) Abitazione di tipo civile allo stato grezzo al piano secondo, compresa la comunione di  $\frac{1}{2}$  sulle rampe di scala, e raggiungibile tramite portone comune su Via dei Caduti n.3, il tutto nel Comune di Orta di Atella (CE), Via dei Caduti n. 3 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 102 (ex 2), p.lla 5051 (ex 111), sub. 10**, piano 2, categ. C/2, cl. 1, consistenza mq. 129, superficie catastale mq. 136, rendita €. 199,87 ed intestato a OMISSIS, proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

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'esecutata, in forza di atto di compravendita del 29.12.2006 trascritto in favore della sig.ra OMISSIS, in separazione dei beni, e precisamente .." *che accetta di comprare la piena proprietà degli immobili ad uso di civile abitazione al piano primo e sottotetto al piano secondo, siti in Orta di Atella alla via dei Caduti n.43, da OMISSIS per la quota di 3/4 e OMISSIS per la quota di 1/4...*" **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Orta di Atella (CE), via dei Caduti n.3 (cfr. allegato n. 5).



Fig. 1 Individuazione dell'immobile sito in Orta di Atella, nell'ortofoto e nella planimetria catastale.

Si evidenzia inoltre, che il terreno al NCT era identificato alle p.lle 2/u e 2/a di mq.1022, foglio 2, sezione Frattaminore, dove sopra è stato edificato l'immobile pignorato (cfr. allegato n. 6).

Gli attuali identificativi catastali relativi al cespite pignorato, all'attualità è al NCEU del Comune di Orta di Atella al foglio 102, p.lla 5051, sub. 10 in ditta a OMISSIS (1/1) della piena proprietà e in separazione dei beni (cfr. allegato n. 6).

L'immobile, che allo stato dei luoghi è costituito da appartamento allo stato grezzo, con impianti parziali, posto in cortile comune facente parte di un fabbricato posto su strada che costituisce



l'unico ingresso allo stesso, è raggiungibile tramite cancello pedonale e carrabile su strada e confina ad ovest con scala comune, ad est con via dei Caduti, a sud con cortile comune e a nord con p.lla 5053 di altrui proprietà, compresa la comunione di 1/2 sulle rampe di scala, e i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Il bene così come descritto ed oggetto del pignoramento, viene individuato come lotto unico per la vendita.

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

Il bene descritto, oggetto dell'esecuzione, è un lotto unico in ditta alla sig.ra OMISSIS, coniugata in separazione dei beni, (1/1) della piena proprietà (*cf. allegato n. 6*).

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

- 1) Abitazione di tipo civile allo stato grezzo al piano secondo, compresa la comunione di 1/2 sulle rampe di scala, e raggiungibile tramite portone comune su Via dei Caduti n.3, il tutto nel Comune di Orta di Atella (CE), Via dei Caduti n. 3 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 102 (ex 2), p.lla 5051 (ex 111), sub. 10**, piano 2, categ. C/2, cl. 1, consistenza mq.129, superficie catastale mq. 136, rendita €. 199,87 ed intestato a OMISSIS, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni ed essa risulta confinante ad ovest con scala comune, ad est con via dei Caduti, a sud con cortile comune e a nord con p.lla 5053 di altrui proprietà;

con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite fa parte.

La tipologia del bene è:

allo stato dei luoghi composto da appartamento allo stato grezzo ad uso civile abitazione al piano secondo compresa la comunione di 1/2 sulle rampe di scala con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e composto da unica superficie di circa 120 mq. senza divisioni interne e n. 2 balconi, di cui uno interno e uno su strada, nel Comune di Orta di Atella (CE), via dei Caduti n.3 per la quota di 1/1 della piena proprietà della sig.ra OMISSIS;

Il fabbricato, composto da n. 3 piani fuori terra e uno cantinato, posto su strada che comprende altre abitazioni al suo interno ed una corte comune tra cui l'immobile, oggetto di pignoramento, è stato realizzato per una parte del piano terra e per il piano cantinato nel 1963 con Licenza



Edilizia n. 51/1963, poi con successiva Licenza Edilizia n. 64/1964 sono stati realizzati dei vani ad uso deposito e successivamente con Licenza Edilizia n. 106/1970 fu edificato l'appartamento al piano primo.

La restante parte del fabbricato fu costruita nel 1971 senza alcuna autorizzazione né Licenza Edilizia e per le difformità anche riguardanti l'appartamento al piano primo, fu presentata domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 e Legge 13.03.1994 n. 724 e successive modificazioni ed integrazioni e fu rilasciata con il n.113/2001 in data 23.11.2001.

In data 20.04.2004 fu presentata richiesta per il recupero abitativo del sottotetto sito al secondo piano del fabbricato ai sensi della Legge Regionale n. 19/2001 per cui fu rilasciato Permesso di Costruire n. 62/04 e successivo Permesso di Costruire n. 158/05.

L'appartamento, nato come sottotetto e poi trasformato in abitazione, è ubicato in parte del fabbricato, composto da piano cantinato, terra, primo e secondo e che affaccia all'interno del cortile comune oltre che all'esterno su strada in una zona centrale del Comune di Orta di Atella a confine con la città di Frattaminore e precisamente a via dei Caduti al n.3



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

Una volta superato il portone pedonale e carrabile del fabbricato, che sono posti su strada, si giunge nel cortile comune fino a raggiungere la parte dell'edificio dove al secondo piano è ubicato l'appartamento allo stato grezzo





Fig. 3 Individuazione fotografica degli esterni del bene oggetto di pignoramento.

Una volta raggiunto il portoncino vi è una scala per salire ai piani superiori e non vi è ascensore.



Fig. 4 Individuazione fotografica degli esterni del bene oggetto di pignoramento.



Arrivati al piano si giunge sulla sinistra di chi sale all'ingresso dell'appartamento

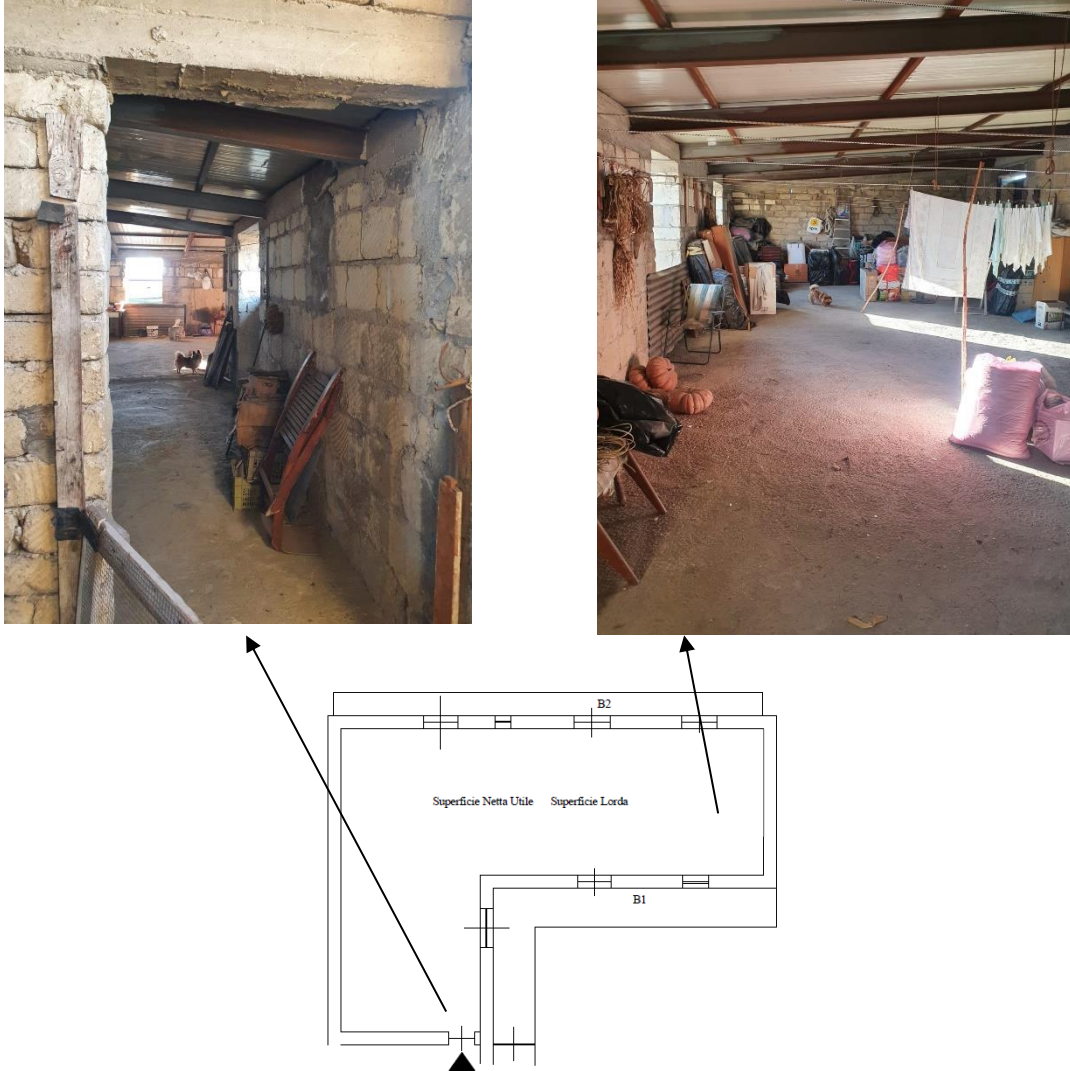


Fig. 5 Individuazione fotografica degli interni del bene oggetto di pignoramento.

una volta acceduti si entra prima in uno spazio più stretto e successivamente in un grande ambiente che è illuminato da delle aperture allo stato grezzo e non rifinite nel muro, con le pareti di muratura e malta cementizia non intonacate e di recente lavorazione, con suolo di calpestio in cemento, con impianti parziali e con copertura inclinata costituita da lastre di lamiera grecate coibentate del tipo "sandwich" e non coibentata, balconi allo stato grezzo senza balaustre.







Fig. 6 Individuazione fotografica degli interni del bene oggetto di pignoramento.

Per il detto appartamento, che prima era un sottotetto essendo allo stato grezzo e ad oggi viene utilizzato quale deposito, si evidenzia che un muro portante e strutturale è stato eliminato senza alcun atto autorizzativo.



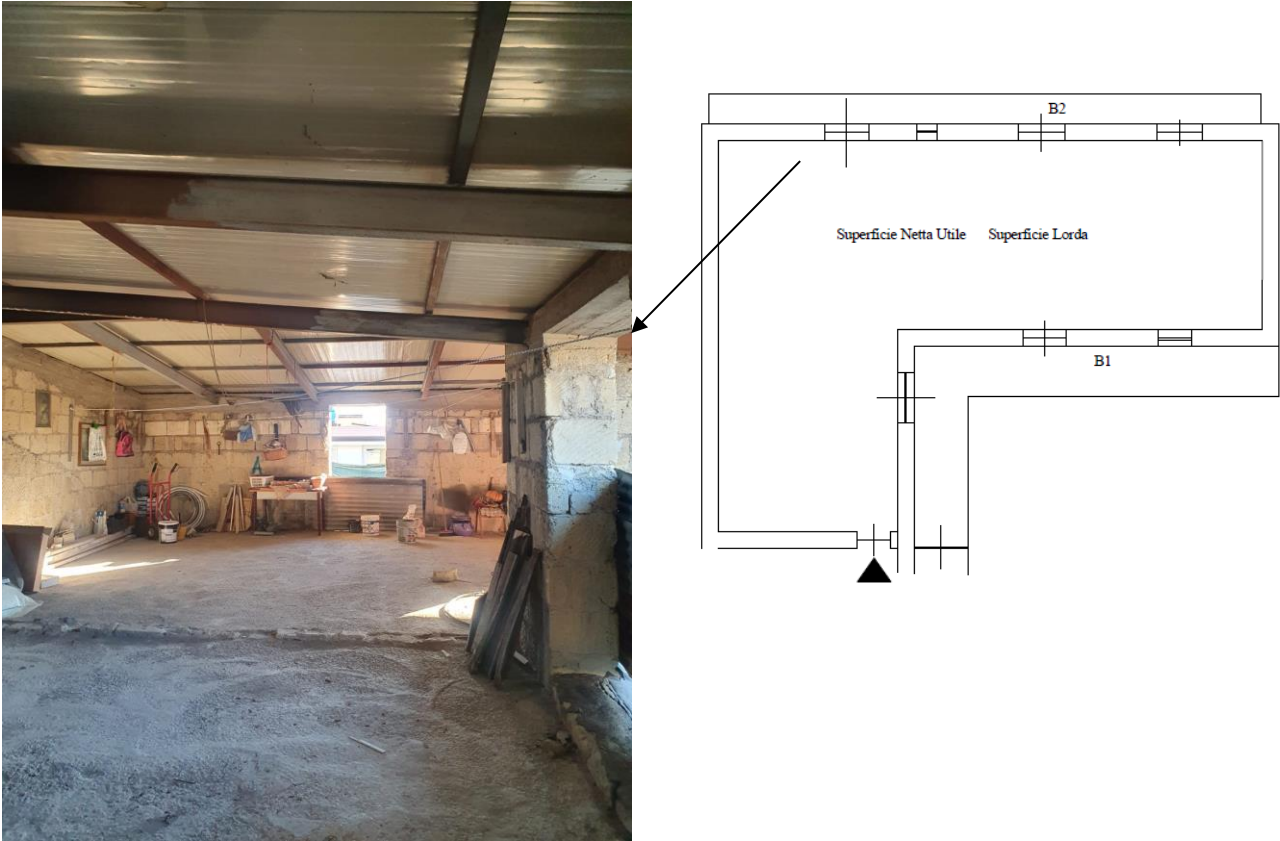


Fig. 7 Individuazione fotografica degli interni del bene oggetto di pignoramento.

Il tutto è raggiungibile solo da scala comune interna al fabbricato e deve essere completato per essere poi occupato.

L'appartamento, ad oggi allo stato grezzo e non concluso e rifinito e di conseguenza non accatastato quale abitazione, al piano secondo, facente parte di un fabbricato con cortile interno comune ed affacciante su strada, ha ingresso comune agli altri appartamenti ed è raggiungibile tramite cancello pedonale e carrabile su via dei Caduti al n.3.

L'unità immobiliare è costituita da appartamento allo stato grezzo al piano secondo composto da unica superficie di circa 120 mq. senza divisioni interne e n. 2 balconi di cui uno interno e uno su strada, il tutto compresa la comunione di  $\frac{1}{2}$  sulle rampe di scala e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite fa parte.

Il fabbricato composto da piano cantinato, piano terra, primo e secondo con scale per raggiungere i piani superiori e non dotato di ascensore, posto in una zona centrale del Comune di Orta di Atella e a confine con il Comune di Frattaminore è stato realizzato tra il 1963 e il 1971 e precisamente con Licenza Edilizia n. 51/1963, poi successiva Licenza Edilizia n. 64/1964 e Licenza Edilizia n. 106/1970 quando fu edificato l'appartamento al piano primo.



La restante parte del fabbricato fu costruita nel 1971 senza alcuna autorizzazione né Licenza Edilizia e fu rilasciata Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 e Legge 13.03.1994 n. 724 e successive modificazioni ed integrazioni con il n. 113/2001 in data 23.11.2001.

Il sottotetto sito al secondo piano del fabbricato è stato oggetto per il recupero abitativo ai sensi della Legge Regionale n. 19/2001 con Permesso di Costruire n. 62/04 e successivo Permesso di Costruire n. 158/05 e, come si evince dagli atti urbanistici rinvenuti, è stato possibile effettuare il confronto tra le autorizzazioni rilasciate e lo stato dei luoghi in merito all'eventuale presenza di abusi o difformità relativamente al bene pignorato, dove si evidenzia che l'appartamento allo stato grezzo, è privo di un muro maestro e vi è la formazione di apertura nel muro maestro per permettere l'ingresso direttamente all'interno dell'immobile e non dall'esterno tramite il passetto comune (cfr. allegato n. 2 - 4)

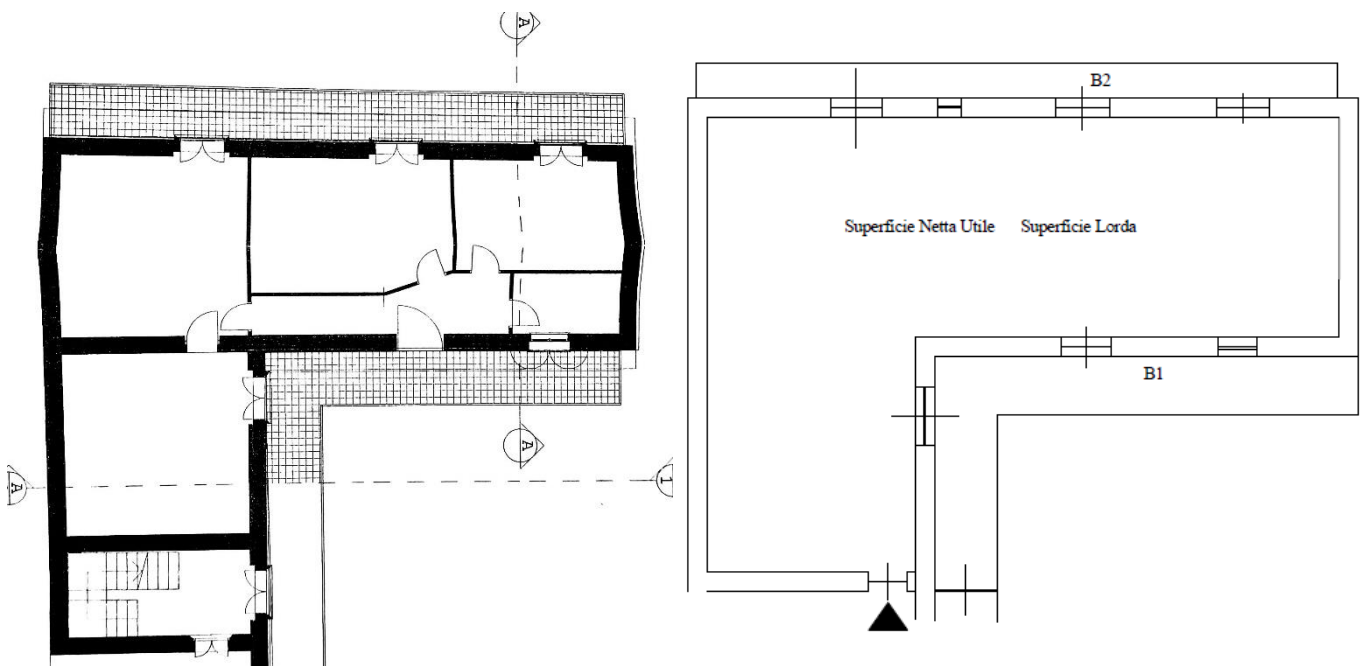


Fig. 8 Allegato grafico dell'immobile al piano secondo relativo ai grafici delle L.E. e C.E. in Sanatoria e Permesso a Costruire del bene all'attualità.

confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, la quale riporta come sottotetto, si evidenziano difformità allo stato dei luoghi:

- eliminazione di un muro maestro;
- formazione di apertura nel muro maestro per ingresso;
- la larghezza del balcone su strada è minore in planimetria (cfr. allegato n. 2-6);



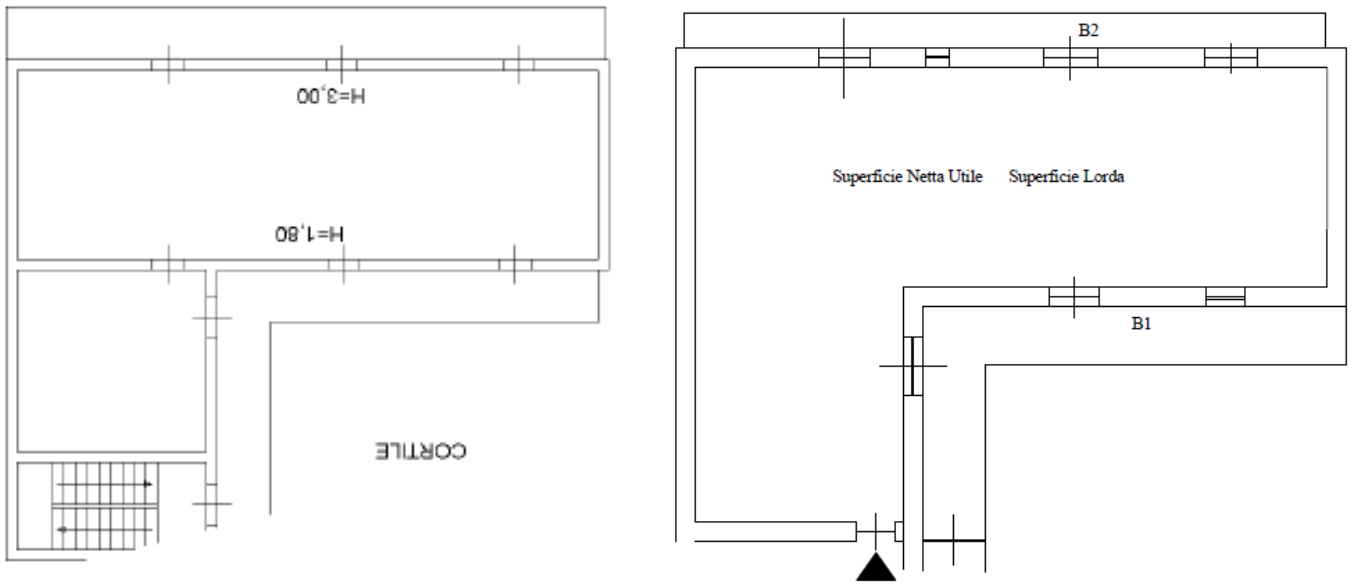


Fig. 9 Planimetria catastale dell'immobile al piano secondo e grafico del bene all'attualità.

Il tutto si evince confrontando la planimetria catastale ed urbanistica con il rilievo effettuato durante i sopralluoghi.

L'appartamento allo stato grezzo ad uso civile abitazione al piano secondo è esposto prevalentemente a sud è illuminato su due lati e tutta la superficie è dotata di aperture non rifinite per illuminazione naturale e l'aerazione; l'immobile inoltre, per la sua tipologia presenta aperture sul passetto e negli allegati grafici la superficie non è attraversabile internamente mentre allo stato dei luoghi è stata creata un'apertura nel muro maestro per tale passaggio.

Non vi sono rifiniture, gli impianti sono parziali, le pareti di muratura e malta cementizia non intonacate e di recente lavorazione, il suolo di calpestio in cemento, copertura inclinata costituita da lastre di lamiera grecate coibentate del tipo "sandwich" e non coibentata e balconi allo stato grezzo senza balaustre.

Le pareti esterne non sono intonacate nè tinteggiate, la scala comune esterna presenta una ringhiera in ferro lavorata ed è rivestita in marmo; l'immobile risulta allo stato grezzo senza alcuna manutenzione e non occupato e al momento dei sopralluoghi la sig.ra OMISSIS dichiarava di utilizzarlo quale sottotetto stenditoio e deposito (cfr. allegato n. 2).

L'immobile presenta un'altezza interna max pari a m. 3,00 e minima pari a m 1,80 non è dotato di impianto di riscaldamento e non vi sono bagni.

L'unità immobiliare, costituita da appartamento allo stato grezzo al piano secondo composto da: unica superficie di circa 120 mq. senza divisioni interne e n. 2 balconi di cui uno interno e uno su strada, il tutto, compresa la comunione di 1/2 sulle rampe di scala, con i proporzionali diritti di



comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite fa parte, riportati nelle planimetrie dello stato reale dei luoghi e nel rilievo fotografico (*cf. allegati n. 1 e 2*).

L'immobile, posto al piano secondo e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e facenti parte del fabbricato, è sito nel Comune di Orta di Atella (CE), via dei Caduti, n. 3 ed è situato in una zona centrale del Comune di Orta di Atella 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 (buona) a traffico sostenuto con sufficienti parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), centro commerciale (discreto), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), parco giochi (discreto), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), 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). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone	limitrofe: residenziali e commerciali. I principali centri limitrofi sono Napoli e Caserta.
Collegamenti pubblici (km):	Aeroporto (7 km), autobus (2 km), autostrada (10 km), tangenziale (2 km).

L'unità immobiliare, costituita da appartamento allo stato grezzo al piano secondo composto da: unica superficie di circa 120 mq. senza divisioni interne e n. 2 balconi di cui uno interno e uno su strada;

il tutto comprensivo della comunione di  $\frac{1}{2}$  sulle rampe di scala e dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Verificando lo stato dei luoghi rispetto alle Licenze Edilizie, Concessione in Sanatoria e Permessi a Costruire rilasciati, ed essendo stato il sottotetto oggetto per il recupero abitativo ai sensi della Legge Regionale n. 19/2001 con Permesso di Costruire n. 62/04 e successivo Permesso di Costruire n. 158/05, come si evince dagli atti urbanistici rinvenuti, è stato possibile effettuare il confronto tra le autorizzazioni rilasciate e lo stato dei luoghi in merito all'eventuale presenza di abusi o difformità relativamente al bene pignorato, dove si evidenzia che l'appartamento allo stato grezzo, è privo di un muro maestro presente negli allegati alle autorizzazioni rilasciate e vi è la formazione di apertura nel muro maestro di confine per permettere l'ingresso direttamente all'interno dell'immobile e non dall'esterno tramite passetto (*cf. allegato n. 2 - 4*)



Per tutto ciò, si procede valutando l'immobile regolare urbanisticamente come da Permesso di Costruire n. 62/04 e successivo Permesso di Costruire n. 158/05 autorizzati e precisamente dietro la presentazione di una SCIA "per ripristino dello stato dei luoghi" per ciò che è stato assentito e da ripristinare e rendere abitabile, considerando le spese necessarie per rendere abitabile l'immobile, comprensive di quelle tecniche, non potendo inoltre, attivare domanda in sanatoria perché, pur essendo stata presentata istanza di condono, la data delle ragioni del credito in virtù di contratto di mutuo ipotecario risale al 29.12.2006 per atto del Notaio OMISSIS, il tutto per una superficie commerciale di mq così calcolati:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Primo</b>				
Balcone 2	Sup. reale netta	15,15	30%	4,545
Superficie utile	Sup. reale netta	123,62	97%	119,5
Balcone 1	Sup. reale netta	19,98	30%	5,994
<b>Totale</b>		<b>158,75</b>		<b>130,039</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

L'immobile, considerati i costi necessari e reso abitabile, avrà le seguenti caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Balconi:</i>	presenti	condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura di tufo;	condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio laterocementizio;	condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	presente materiale: c.a. e marmo	condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unico ad un'anta;	materiale: legno e ferro;	condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno;	materiale: mattonelle;	condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: camere da letto;	materiale: pittura;	condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: monocottura e parquet;		condizioni: ottime.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle;		condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura;		coibentazione: verificate.
	rivestimento: intonaco di cemento;		condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente;	materiale: vetro e alluminio rivestito in legno;	
	protezione: scuri in ferro;		condizioni: ottime;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente	materiale: vetro e legno;	condizioni: ottime;

#### Impianti:

<i>Termico:</i>	presente; caldaia per produzione acqua calda e impianto a pavimento condizionatori inverter;		condizioni: ottime;
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia;		alimentazione: da rete
	comunale; rete di distribuzione: da verificare;		condizioni: ottime;
	conformità: collaudata.		



<i>Elektrico:</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: verificata; conformità: collaudata per la Legge 37/08.
<i>Gas:</i>	tipologia: autonoma; alimentazione: da rete di città; condizioni: ottime; conformità: collaudata.
<i>Citofonico:</i>	audio e video condizioni: verificata;

Il cespite, allo stato dei luoghi, grezzo e posto al piano secondo, 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 lo stesso.

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	119,5
V : Costo di Costruzione	€ 119.500,00
P : parametro base	14%
G : parametro complessità della prestazione	95%
Q : parametro relativa alla specificità della prestazione	3%
CP : compenso prestazione	€ 476,81
Spese :	€ 119,20
Totale :	<b>€ 596,01</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 **€. 596,01.**





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

Dopo aver acquisito l'estratto catastale attuale e storico aggiornato del bene, oggetto di pignoramento, e la planimetria catastale, corrispondente allo stesso, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, all'attualità il bene, risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella:

- 1) Abitazione di tipo civile allo stato grezzo al piano secondo, compresa la comunione di  $\frac{1}{2}$  sulle rampe di scala, e raggiungibile tramite portone comune su Via dei Caduti n.3, il tutto nel Comune di Orta di Atella (CE), Via dei Caduti n. 3 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 102 (ex 2), p.lla 5051 (ex 111), sub. 10**, piano 2, categ. C/2, cl. 1, consistenza mq. 129, superficie catastale mq. 136, rendita €. 199,87 ed intestato a OMISSIS, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni ed essa risulta confinante ad ovest con scala comune, ad est con via dei Caduti, a sud con cortile comune e a nord con p.lla 5053 di altrui proprietà;

con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, compresa la comunione di  $\frac{1}{2}$  sulle rampe di scala, di cui il cespite fa parte.

Si evidenzia che la p.lla di terreno su cui è stato edificato l'immobile è identificata catastalmente al NCT al foglio 2, sezione Frattaminore, p.lle 2/u e 2/a di mq.1022.

Il sub. 10 della p.lla 5051, foglio 102 deriva per variazione del 09.11.2015 e variazione nel classamento (n. 701.1/2007) del 08.01.2007, protocollo n. CE0007501 in atti dal 08.01.2007 e precedentemente altre del 05.12.2006 protocollo n. CE0331726 in atti dal 05.12.2006 per recupero situazione pregressa (n.4159.1/2006) (cfr. allegato n. 6).

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 la planimetria (cfr. allegato n. 6).

Si evidenzia che l'immobile all'attualità è accatastato come sottotetto (C/2) e non abitazione non essendo stata ancora resa abitabile.

Effettuando la sovrapposizione dei grafici dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile si evidenziano nel confronto le seguenti difformità presenti allo stato dei luoghi:

- eliminazione di un muro maestro;
- formazione di apertura nel muro maestro per ingresso;
- larghezza del balcone su strada è minore in planimetria catastale (cfr. allegato n. 2-6);



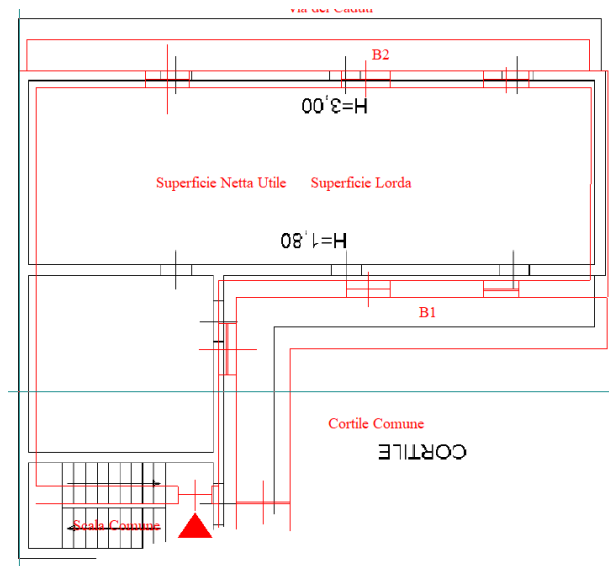


Fig. 10 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e della planimetria catastale del piano secondo.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio, che consiste in presentazione del Docfa della planimetria, che verrà assentita a seguito di conclusione della SCIA per il ripristino dello stato dei luoghi e dei lavori per rendere abitabile l'immobile, i costi relativi alle seguenti operazioni, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€. 2.000,00**.

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

l'immobile, oggetto di pignoramento, è considerato 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 appartamento allo stato grezzo ad uso civile abitazione al piano secondo**, con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, compresa la comunione di  $\frac{1}{2}$  sulle rampe di scala, ubicato in Orta di Atella (CE), alla via dei Caduti n.3; piano secondo; l'appartamento è composto da unica superficie abitabile senza divisioni interne e n. 2 balconi; **confina con:** ad ovest con scala comune, ad est con via dei Caduti, a nord con p.lla 5053 di altrui proprietà e a sud con cortile comune; è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Orta di Atella** al **foglio** 102 (ex 2), **particella** 5051 (ex 111), **sub.** 10; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad eliminazione di un muro maestro, formazione di apertura nel muro maestro per ingresso, difformità nella dimensione di un balcone; il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia n. 51/1963, poi successiva Licenza Edilizia n. 64/1964, Licenza Edilizia n. 106/1970 e Concessione in Sanatoria n. 113/2001 ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47 e Legge 13.03.1994 n.724 e successive modificazioni ed integrazioni, Permesso a Costruire n. 62/2004 e Permesso a Costruire n. 158/05 cui lo stato dei luoghi non è conforme allo stato dei luoghi in ordine ad eliminazione di un muro maestro, formazione di apertura nel muro maestro per ingresso e per la regolarizzazione urbanistica si può presentare SCIA per il ripristino dello stato dei luoghi come da concessioni edilizie e permessi a costruire rilasciati con conseguenti lavori da effettuare; non risulta ordine di demolizione del bene;

PREZZO – BASE: **€uro 136.950,68**



## **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 e S. Maria Capua Vetere (*allegato n.5*), quali gli atti di acquisto del bene in favore della sig.ra OMISSIS, si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato 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 allo stato grezzo ad uso civile abitazione al piano secondo con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato compresa la comunione di ½ sulle rampe di scala:**

### **1) Attuali proprietari:**

**OMISSIS (1/1)**, coniugata in regime di separazione dei beni, proprietaria dal 29.12.2006 in forza di:

- atto di compravendita del 29.12.2006, in separazione dei beni, per atto del notaio OMISSIS da OMISSIS (3/4) e OMISSIS (1/4) della piena proprietà dell'immobile sito in Orta di Atella in NCEU al foglio 102 p.lla 5051, sub. 6 e 10 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 04.01.2007 ai nn. 541/748.

### **2) precedenti proprietari:**

**OMISSIS (3/4) e OMISSIS (1/4)**, proprietari in regime di comunione dei beni, dal 18.06.1987 al 29.12.2006 in forza di:

- atto di donazione a OMISSIS per la quota di ½ e atto di compravendita per la quota di ¼ e atto di compravendita per la quota di ¼ a OMISSIS per atto del notaio OMISSIS del 18.06.1987 dell'immobile sito in in Orta di Atella in NCEU al foglio 102 p.lla 5051, sub. 6 e 10 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 17.07.1987 ai nn. 12512/14969;

si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza di atto di compravendita del 29.12.2006 trascritto in favore della sig.ra OMISSIS, in separazione dei beni, e precisamente *..” che accetta di comprare la piena proprietà degli immobili ad uso di civile abitazione al piano primo e sottotetto al piano secondo, siti in Orta di Atella alla via dei Caduti n.43, da OMISSIS per la quota di 3/4 e OMISSIS per la quota di*



1/4..." **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Orta di Atella (CE), via dei Caduti n.3 (cfr. allegato n. 5).

Si evidenzia che al momento dell'atto d'acquisto dell'unità immobiliare e precisamente in data 29.12.2006, la sig.ra OMISSIS risultava coniugata in regime di separazione dei beni avendo contratto matrimonio in data OMISSIS ad OMISSIS, scegliendo il regime di separazione dei beni ed all'attualità la stessa non ha cambiato stato civile come da certificato rilasciato dal Comune di OMISSIS (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 per completezza del ventennio (cfr. allegato n. 5).

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

Il bene pignorato costituisce un appartamento allo stato grezzo al piano secondo per civile abitazione facente parte di un fabbricato con ingresso su strada e cortile comune in una zona centrale del Comune di Orta di Atella e precisamente alla via dei Caduti al n. 3.

Il fabbricato, con struttura portante costituita da muratura di tufo e malta cementizia con solaio in latero cemento e composto da n. 3 piani fuori terra e uno cantinato, comprende anche altre abitazioni all'interno della corte comune con l'immobile, oggetto di pignoramento, ed è stato realizzato, su terreno di mq. 1022 e distinto al NCT al foglio 2, sez. Frattaminore, p.lle 2/u e 2/a, nel 1963 per *"la costruzione dei tre vani al piano terra e per il cantinato"*, ultimati nel 1964, fu rilasciata in data 25.11.1963 dal Sindaco del Comune di Orta di Atella Licenza Edilizia n. 51/1963, poi furono realizzati i *"vani ad uso deposito"* e conclusi nel 1965 in forza di Licenza Edilizia n. 64/1964 rilasciata in data 15.12.1964 dal Sindaco del Comune di Orta di Atella e successivamente nel 1970 fu edificato un *"appartamento al piano primo sito all'interno"*, concluso nel 1971 con alcune difformità rispetto alla Licenza Edilizia n. 106/1970, rilasciata in data 03.06.1970 dal Sindaco del Comune di Orta di Atella.

In seguito la restante parte del fabbricato fu costruita nel 1971 senza alcuna autorizzazione né Licenza Edilizia e, per detta *"costruzione eseguita senza alcuna autorizzazione e per le difformità riguardanti l'appartamento al piano primo"*, fu presentata dalla sig.ra OMISSIS in data 24.04.1986 prot. n. 3419 domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge 28.02.1985 n. 47 e Legge 13.03.1994 n. 724 e successive modificazioni ed integrazioni per *"la realizzazione di abusi sul fabbricato di via dei Caduti in Orta di Atella"* con numeri progressivi 0092642506/1 e 0092642506/2, integrata in data 02.04.1994 e visto il parere favorevole della Commissione esaminatrice in data 04.05.1994, fu rilasciata Concessione in Sanatoria n. 113/2001 in data 23.11.2001.



Fu presentata poi domanda a nome del sig. OMISSIS in data 20.04.2004 prot. 557 e 3996, pratica edilizia n. 8/2004, per il recupero abitativo del sottotetto sito al secondo piano del fabbricato ai sensi della Legge Regionale n. 19/2001 per cui fu rilasciato Permesso di Costruire n. 62/04 in data 06.05.2004 per *"la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da locale deposito a civile abitazione"* e fu successivamente integrata in data 20.04.2005 prot. 4580 dal sig. OMISSIS e fu rilasciato Permesso di Costruire n. 158/05 in data 29.09.2005 *"per il recupero abitativo del sottotetto al secondo piano ai sensi della L.R. n. 19/2001"* con riadeguamento delle altezze del piano secondo con la formazione di una copertura inclinata costituita da lastre di lamiera grecate coibentate del tipo "sandwich" e cordolo in c.a. su struttura in ferro al posto del vecchio solaio in latero - cemento.

In merito all'eventuale presenza di abusi, è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate relativamente al bene pignorato, dove si evidenzia che l'appartamento allo stato dei luoghi è allo stato grezzo e in merito all'eventuale presenza di abusi o difformità si evidenzia che esso è privo di un muro maestro e vi è la formazione di apertura nel muro maestro per permettere l'ingresso direttamente all'interno dell'immobile e non dall'esterno tramite il passetto comune rispetto agli allegati grafici (cfr. allegato n. 2 - 4)

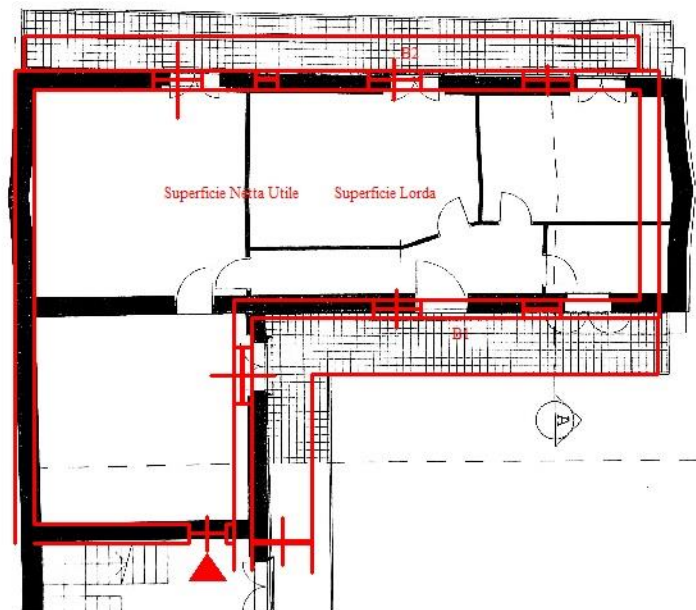


Fig. 11 sovrapposizione dello stato reale dei luoghi al piano secondo e dell'allegato grafico alle L.E. e C.E. in Sanatoria e Permessi a costruire.

Non risulta emesso alcun ordine di demolizione per le opere realizzate in difformità rispetto alle L.E. e C.E. in Sanatoria e Permessi a Costruire rilasciati da parte del Comune di Orta di Atella 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 checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

La ragione del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento in oggetto è un contratto di mutuo ipotecario del 29.12.2006 per atto del Notaio 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 di seguito 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 e per ciò che è da ripristinare e rendere abitabile l'immobile, come la ricostituzione della muratura portante dove sono state formate le aperture di passaggio per non compromettere la stabilità della struttura e i lavori necessari per l'abitabilità, considerando le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, oneri di istruttoria e lavori edili comprensivi dell'iva al 22% ecc., per un costo totale pari ad **€. 60.000,00**.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Orta di Atella il detto Comune è dotato di PRG adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale e approvato con Decreto Dirigenziale della Regione Campania, per cui la particella ricade **in zona "B1 - residenziale"**.

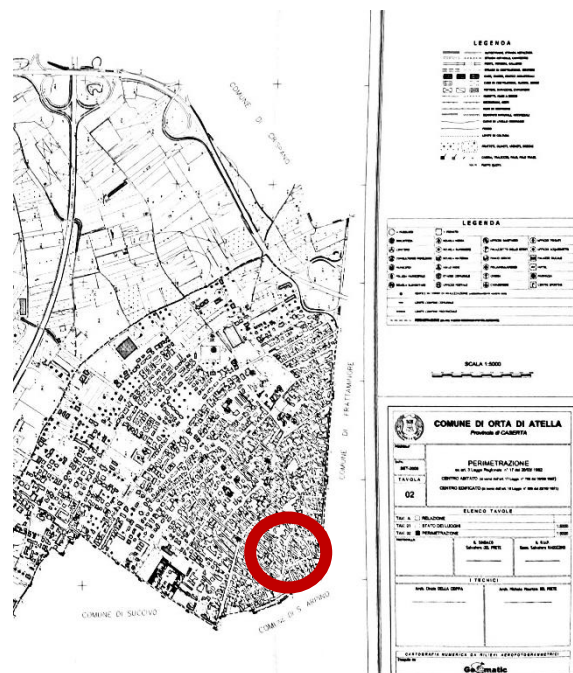


Fig. 12 individuazione della zona dove è ubicato l'immobile nel PRG del Comune.

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 secondo era utilizzato dalla sig.ra OMISSIS con tutta la sua famiglia e si rendeva disponibile all'accesso come dichiarato nel verbale di accesso (*cf. allegato n. 2*).

Si è acquisito inoltre, il certificato di residenza storico dell'esecutata.

## **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, in separazione legale dei beni, per atto del notaio OMISSIS del 29.12.2006, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Orta di Atella al foglio 102, p.IIa 5051, sub. 6 e 10 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere in data 04.01.2007 ai nn. 119/749:

- importo ipoteca: €. 200.000,00

- importo capitale: €. 400.000,00

*Iscrizioni ipotecarie già cancellate: **nessuna***

#### *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- a. Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS per atto del Tribunale di Napoli Nord in data 04.05.2017 e gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU





di Orta di Atella al foglio 102, p.lla 5051, sub. 6 e 10 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere in data 08.06.2017 ai nn. 14688/19150;

*Altre trascrizioni e pignoramenti già cancellati: nessuno*

*Difformità urbanistico edilizie:*

E' stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con gli allegati grafici delle Licenze Edilizie e della C.E. in Sanatoria oltre i Permessi a Costruire, in merito all'eventuale presenza di abusi o difformità e risulta allo stato dei luoghi:

- eliminazione di un muro maestro;
- formazione di apertura nel muro maestro per ingresso (*cf. allegato n. 2 - 4*);

Per la conformità urbanistica è possibile presentare una SCIA "per ripristino dello stato dei luoghi" per ciò che è stato assentito e da ripristinare e per rendere l'immobile abitabile, considerando le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, oneri di istruttoria e lavori edili, comprensivi dell'iva al 22%, ecc. per un costo totale pari ad **€. 60.000,00**, 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 la planimetria catastale dell'immobile rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Caserta e risultano le seguenti difformità allo stato dei luoghi:

- eliminazione di un muro maestro;
- formazione di apertura nel muro maestro per ingresso;
- la larghezza del balcone su strada è minore in planimetria (*cf. allegato n. 2-6*);

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio, che consiste in presentazione del Docfa della planimetria, che verrà assentita a seguito di conclusione della SCIA per il ripristino dello stato dei luoghi e dei lavori per rendere abitabile l'immobile, 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 evidenzia che nel fabbricato non risulta costituito un Condominio.

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

Il bene pignorato non ricade in area demaniale (*cf. allegato 4*).



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

l'immobile non risulta gravato da censi, livelli o usi civici, né sottoposto 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 vincolato ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm. né appartiene al patrimonio indisponibile ex art. 826 CC di ente pubblico (cfr. allegato 4).

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

Trattandosi di appartamento allo stato grezzo, ubicato all'interno di un 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**

L'immobile nel caso di specie non 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", poichè in questo caso specifico non è possibile applicarlo direttamente in quanto immobile senza impianti e con pavimenti, tramezzi ed intonaci demoliti.

Non è possibile neanche l'utilizzo contemporaneo del metodo di capitalizzazione del reddito "Income Approach" poichè non si conosce la rendita reale dell'immobile che qui non è attiva ed inoltre non è possibile utilizzare il metodo "Cost Approach" poichè sottovaluterebbe l'immobile che si sta valutando.

Nel Capitolo 4 si indica nei criteri di stima: "**Highest and best use**: *Il più conveniente e miglior uso di una proprietà immobiliare si ha per una sua configurazione fisicamente possibile, appropriatamente giustificata, legalmente ammissibile e finanziariamente fattibile, nonché tale da determinare la previsione del più elevato valore*".

Per cui il valore più probabile di mercato dell'immobile, così come si presenta, sarà dato da:

$$V_m = V_{mf} - C_t$$

Dove

V<sub>m</sub>: Valore più probabile di mercato dell'immobile;

V<sub>mf</sub>: Valore più probabile di mercato dell'immobile dopo la trasformazione;



Ct: Costo della trasformazione.

Il Costo della trasformazione, nel caso specifico, è stato valutato con l'obiettivo di massimizzare il Vm.

Per cui, diminuendo il costo, la diminuzione del Vmf è superiore alla diminuzione dello stesso, aumentandolo invece, l'aumento del Vmf è inferiore all'aumento del costo.

Il metodo "Market Comparison Approach", applicato successivamente alla trasformazione dell'immobile, 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%.





Edificio: la tipologia strutturale dell'edificio è in muratura di tufo (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 utilizza spazi pubblici (0,90);

$$1,00 \times 0,98 \times 0,90 = \mathbf{0,88 \text{ coefficiente edificio}}$$

Superficie la superficie utile è compresa tra 60 mq e 120 mq per cui non vi è modifica del valore in quanto superficie ongrua all'ordinaria per appartamento (1,00)

$$\mathbf{1,00 \text{ Coefficiente di superficie}}$$

Immobile piano: l'immobile al secondo piano è all'attualità allo stato grezzo ed è raggiungibile da scala condominiale ordinaria (0,90); esposizione prevalente: l'immobile ha esposizione verso sud (1,00); vedute ed affacci: l'immobile ha la veduta su strade e giardini (1,00)

$$0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{0.90 \text{ coefficiente immobile}}$$

Parametri intrinseci servizi igienici: la dotazione dei vari pezzi sarà di tipo normale con vasca angolare e doccia, lo scarico dei wc sarà a cassetta interna, la rubinetteria non presenterà particolarità, i rivestimenti saranno discreti e di ottima qualità con decorazioni (1,05); impianti tecnologici: saranno presenti radiatori a pavimento e condizionatori inverter in tutte le camere, caldaia e pannelli per l'acqua calda, l'impianto elettrico sarà verificato (1,03); pavimentazione: risulterà realizzata con elementi di ottima qualità in monocottura nei bagni e in cucina e parquet nelle altre camere(1,05); infissi: saranno costituiti all'esterno con ante in alluminio rivestiti in legno e vetro, le porte saranno in vetro e legno (1,05); finiture: nell'immobile risulteranno di ottima qualità e stucchi e alle pareti saranno utilizzate tecniche diverse di tinteggiatura (1,10); manutenzione: l'immobile risulterà occupato e ottimamente mantenuto (1,10).

$$1,05 \times 1,03 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,10 = \mathbf{1,44 \text{ coefficiente intrinseco}}$$

$$\text{Dal prodotto di tutti i coefficienti sopra ottenuti si ha: } \mathbf{1,42 \times 0,88 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,44 = \underline{\underline{1,62 \text{ coefficiente di ragguaglio}}}}$$



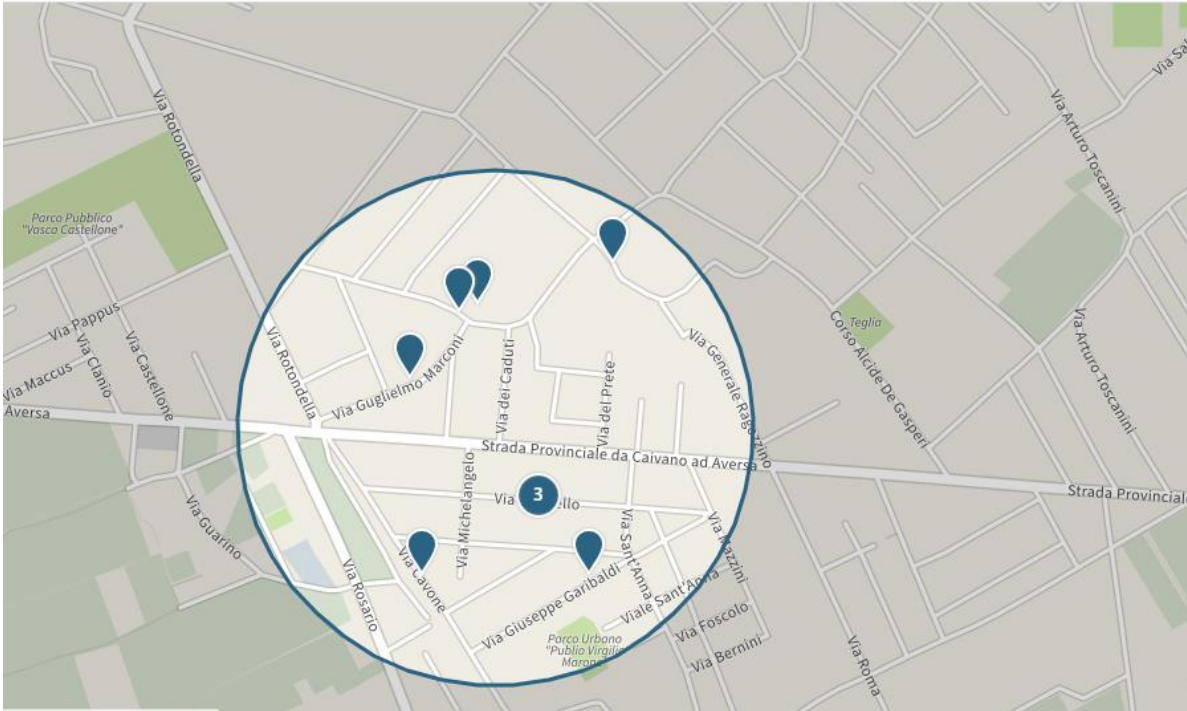


Fig. 13 individuazione della zona di ricerca di mercato dove è posizionato l'immobile.

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 123 mq posto in vendita ad €. 139.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguglio pari a 1,20; 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 68% che rappresenta il rapporto tra la superficie raggugliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:  
 $1,00 \times 0,80 \times \text{€. } 139.000,00 / (68\% \times 123 \times 1,20) = \text{€. } 1.107,55$  **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 100 mq posto in vendita ad €. 119.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguglio pari a 1,20; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita:



$1,00 \times 0,80 \times \text{€}. 119.000,00 / (100 \times 1,20) = \text{€}.793,33$  **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 95 mq posto in vendita ad €. 155.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,42; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita:

$1,00 \times \text{€}. 155.000,00 \times 0,80 / (95 \times 1,42) = \text{€}. 919,20$  **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 primo semestre 2021, la quale fornisce i valori minimi e massimi per la microzona che in questo caso risulta essere B6 CENTRO/ CENTRO URBANO per abitazioni residenziali normali; 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 67% 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 €. 820,00/mq mentre il massimo è pari a €. 1.150,00/mq; tali valori sono relativi ad immobili in normale stato conservativo.

$\text{€}. 1.008,97 / 68\% = \text{€}. 1.483,28$  **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:

$$(\text{€}1.107,55 + \text{€}793,33 + 919,20 + 1.483,28) / 4 = \text{€} \mathbf{1.075,84 \text{ VMUB}}$$

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;

$$1,62 \times \text{€} 1.075,84 \times 130,04 = \mathbf{\text{€}226.757,60 \text{ che rappresenta il valore di mercato più probabile.}}$$

## 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, primo semestre 2021;
- 2) Immobiliare.it, tecnocasa, ecc.;



**9) Valutazioni corpi****A. appartamento al piano secondo con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni***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 Primo</b>			
Balcone 2	4,545	€ 1.743,77 €	7.925,42
Superficie utile	119,5	€ 1.743,77 €	208.380,05
Balcone 1	5,994	€ 1.743,77 €	10.452,13
	<b>130,039</b>	<b>€</b>	<b>226.757,60</b>
- Valore corpo:			€ 226.757,60
- Valore accessori:			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 226.757,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 226.757,60

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>immobile</b>	130,04	€ 1.743,77 €	<b>226.757,60</b>

**1) Adeguamenti e correzioni della stima**

eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;	2%	€	4.535,15
eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;	2%	€	4.535,15
mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	2%	€	4.535,15
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%	€	6.802,73
possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	3%	€	6.802,73
Stato d'uso e manutenzione	0%	€	-
Stato di possesso	0%	€	-
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE	0%	€	62.596,01
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>136.950,68</b>

**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'esecutata, alla data del pignoramento e all'attualità ove si evince che la stessa sia alla data del pignoramento che all'attualità è residente

in OMISSIS, via OMISSIS, come da certificazione rilasciata dal Comune (cfr. allegato n. 4).



Si è acquisito inoltre, certificato di stato civile dell'esecutata rilasciato dal Comune di OMISSIS da cui risulta aver contratto matrimonio il OMISSIS a OMISSIS e in regime di separazione dei beni (*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  
*Arch. Barbara Izzi*

