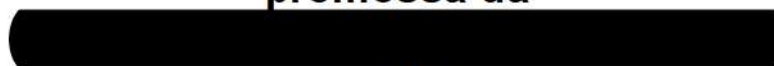


Copia di cortesia per il GE

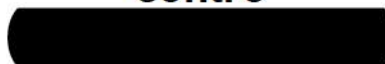
**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. A. Cirma**

Procedura n° 272/2014

promossa da



contro



Incarico conferito con giuramento di rito il 02/03/2016

**Integrazione alla
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati**

LOTTO 3

Indice

Premessa	pag. 4
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
Risposte ai quesiti	pag. 8
A- Verifica della completezza di documenti di cui all' art. 567 cpc	pag. 9
B- Identificazione e descrizione attuale del bene	pag. 11
Identificazione pregressa dei beni	pag. 22
C- Stato di possesso	pag. 31
D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale	pag. 33
E- Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 35
F- Formazione dei lotti	pag. 41
G- Valore del bene e costi	pag. 42
H- Schema sintetico-descrittivo	pag. 50

Allegati

"A" Grafici	pag. 53
"B" Documentazione fotografica	pag. 56
"C" Visure e planimetrie catastali	pag. 79
"D" Certificazione notarile ed ispezione ipotecaria.....	pag. 83
"E" Atto di donazione [REDACTED].....	pag. 84
Atto di rinuncia ad azione di riduzione [REDACTED].....	pag. 85
"F" Concessione edilizia - Dichiarazione di Agibilità - Condono.....	pag. 86
"G" Certificato di matrimonio con annotazioni.....	pag. 87
"H" Verbale di sopralluogo e scheda informativa per il debitore.....	pag. 89
"I" Preventivo di spesa.....	pag. 96
"L" CD-rom	pag. 99

Premessa

Procedimento n ° 272/2014

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott. A. Cirma, incarico conferito in data 02/03/2016.

Svolgimento delle operazioni peritali

Con atto di pignoramento trascritto il [redacted]
[redacted] eco,
rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] sottoponeva ad esecuzione
l'immobile di proprietà del Sig. [redacted]

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, dott. A. Cirma, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, in data 02/03/2016 conferiva incarico al sottoscritto Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto la scrivente CTU provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- a mezzo raccomandata A/R al debitore Sig. [redacted] a mezzo e-mail all' Avv. [redacted] per la parte istante, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **16/03/2016** alle ore 10:00 sui luoghi oggetto del pignoramento.

In sede di primo accesso, mi recavo in Parete (CE) alla via Labriola civ. 10, dove non ho avuto la presenza dell' Avv. [redacted] per la parte istante, ma ho avuto la presenza del figlio del debitore esecutato ossia il Sig.

██████████ identificato a mezzo Patente Auto n° CE5335772M rilasciata dal MCTC-CE .

Il Sig. Lanero Ciro, edotto sulla mia qualità e sul mandato conferitomi, non frapponeva alcun ostacolo all'accesso e riceveva dal sottoscritto il **foglio informativo** elencante le possibilità di composizione di eventuali accordi o sospensioni inerenti la procedura in corso.

Dopo la ricognizione dei luoghi ho provveduto ad accedere materialmente nel locale deposito, identificato nel NCEU al foglio 2 p.IIa 5824 sub 4, e ad effettuare i relativi rilievi planimetrico e fotografico, coadiuvato dall'arch. ██████████ collaboratore di fiducia.

Il detto locale deposito sub 4, in buone condizioni, risulta libero e nelle disponibilità del debitore esecutato Sig. ██████████

Ultimate i rilievi necessari relativi al locale deposito sub 4, alle ore 11.00 il verbale di accesso veniva chiuso e le operazioni peritali preliminari venivano rinviate al giorno 23 marzo 2016.

In data **23/03/2016** mi recavo nuovamente in Parete alla via A. Labriola 10 dove era presente il Sig. ██████████ figlio del debitore esecutato. In sede di **secondo accesso** venivano effettuati i rilievi planimetrico e fotografico dell'appartamento posto al primo piano ed identificato nel NCEU al foglio 2 p.IIa 5824 sub 5 ed occupato dal debitore esecutato e dalla moglie. Dal rilievo si evinceva subito che l'immobile sub 5 oggetto del pignoramento ha subito un frazionamento sul piano fisico. Non potendo accedere nella rimanente parte dell'abitazione vista l'assenza degli occupanti (il cespite è condotto dal Sig. ██████████ ██████████ figlio del debitore esecutato), le operazioni peritali preliminari venivano rinviate in data 01/04/2016.

In data **01/04/2016** mi recavo nuovamente in Parete alla via A. Labriola 10 dove era presente il Sig. [REDACTED] figlio del debitore esecutato. In sede di **terzo accesso** venivano effettuati i rilievi planimetrico e fotografico del locale deposito posto al piano terra ed identificato nel NCEU al foglio 2 p.IIa 5824 sub 2, occupato dal debitore esecutato. A causa della continua assenza del Sig. [REDACTED] figlio del debitore esecutato, occupante a titolo gratuito parte dell'appartamento sub 5 al primo piano, le operazioni peritali preliminari venivano rinviate in data 06/04/2016.

In data **06/04/2016** mi recavo nuovamente in Parete alla via A. Labriola 10 dove era presente il Sig. [REDACTED] figlio del debitore esecutato. In sede di **quarto accesso** venivano effettuati i rilievi planimetrico e fotografico della restante parte dell'appartamento posto al primo piano ed identificato nel NCEU al foglio 2 p.IIa 5824 sub 5, occupato dal Sig. [REDACTED] figlio del debitore esecutato.

Le operazioni peritali preliminari venivano ultimate alle ore 11:45 come da relativo verbale sottoscritto dai presenti (*cfr. Allegato H – Verbale di sopralluogo e scheda informativa per il debitore pag. 89*).

Risposte ai quesiti

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) L'esperto **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2^o comma c.p.c. : estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando **immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
 - 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
 - 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
 - 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo certificazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente, alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.
- 1) Presa visione di tutta la documentazione in atti ne è stata riscontrata la sua idoneità, per altro certificata, per quanto concerne l'**aspetto ipocatastale ultraventennale** dal notaio [REDACTED] con sede in Giugliano in Campania (periodo consultato: **fino al 03/07/2014**) e dallo [REDACTED] (periodo consultato: **dal 24/07/1957 fino al 03/07/2014**) (cfr. *Allegato D – Certificazione notarile ed ispezione ipotecaria* pag. 83).

- 2) Sono stati acquisiti presso l'archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE): il titolo d'acquisto in favore del debitore ossia **atto di donazione** del notaio Riccardo Fiordiliso di Aversa del [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] e l'**atto di rinunzia ad azione di riduzione** del notaio Domenico Farinaro di Aversa [REDACTED]
[REDACTED]
(cfr. Allegato E – Atto di donazione Notaio Fiordiliso [REDACTED] -
Atto di rinunzia ad azione di riduzione Notaio Farinaro [REDACTED]).
- 3) E' stato acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni rilasciato dal Comune di Parete (NA) e si evince che il debitore esecutato ha contratto matrimonio il giorno 26/10/1969, ha scelto il regime di separazione dei beni (cfr. Allegato G – Certificato di matrimonio con annotazioni pag. 87).
- 4) Agli atti risulta depositata la certificazione notarile ed ispezione ipotecaria (cfr. Allegato D – Certificazione notarile ed ispezione ipotecaria pag. 83).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando - ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti *ex art. 567 c.p.c.* - le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza ed al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato, ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita *ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.* e dell'allegazione al decreto di trasferimento *ex art. 591 bis c.p.c.*

1) I beni pignorati sono siti in Parete (CE) alla via Labriola civ. 10 e fanno parte di un fabbricato di tre piani fuori terra: piano terra, piano primo e secondo piano mansardato:

- Locale deposito censito nel NCEU al foglio 2 p.IIa 5824 sub 2

- Locale deposito censito nel NCEU al foglio 2 p.IIa 5824 sub 4

- Appartamento censito nel NCEU al foglio 2 p.IIa 5824 sub 5

I dati reali ed attuali corrispondono a quanto riportato in pignoramento e nei titoli.

L'appartamento sub 5 risulta frazionato sul piano fisico in due distinti ed autonomi appartamenti, nonostante ciò, giusta richiesta di integrazione da parte dell'III.mo GE (verbale di udienza del 22/11/2016), si procede nella relazione tenendo conto di un unico lotto.

LOTTO 3: appartamento sub 5

- **Superficie utile:**

appartamento A mq 86.35 + appartamento B mq 154.09

balconi app. A mq 22.64 + balconi app. B mq 19.81

terrazzo app. B mq 249.16

- **Altezza utile** : H cm 326

- **Superficie commerciale:**

Superficie lorda (coeff. 1)	mq 97.26	mq 97.26			
Superficie lorda (coeff. 1)	mq 174.40	mq 174.40			
Superficie balcone (coeff. 0,25)	mq 17.10	mq 4.28			
Superficie balcone (coeff. 0,25)	mq 5.54	mq 1.39			
Superficie balcone (coeff. 0,25)	mq 19.81	mq 4.95			
Superficie terrazzo (coeff. 0,25)	mq 249.16	mq 62.29			
Superficie commerciale	mq 344.57				
Esposizione	Est - Ovest				
Condizioni di manutenzione	Ottimo X	Buono	Discreto	Suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura con intelaiatura in cemento armato e rompenti in laterizi.				
Caratteristiche interne	Ottimo X	Buono	Discreto	Suffic.	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				

Certificato di prestazione energetica (APE)	Presente	Non presente X
--	-----------------	---------------------------

Costi necessari per l'acquisizione dell'Ape. Si stimano:

€ 150,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato

L'Unità Immobiliare è riportata:

nel N.C.E.U. del **Comune di Parete (NA) Foglio 2 Particella 5824, sub 5, cat.**

A/3, cl. 4, consistenza 8 vani, mq 213, Rendita Catastale € 640,41

CONFINI

F. 2 p.lla 5824 sub 5	Nord	Est	Sud	Ovest
Confini attuali	Altra proprietà	Strada privata	Altra proprietà	Via A. Labriola
Confini catastali	Altra proprietà	Strada privata	Altra proprietà	Via A. Labriola

- 2) Non è istituita una regolare amministrazione condominiale

- 3) L'immobile oggetto della procedura non è un terreno. Sono state acquisite la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile (*cf. Allegato C – Visure e planimetrie catastali pag. 79*).



Planimetria dello stato di fatto

- Composizione interna ed esterna:



Esterno sulla via Labriola

Sub 5 Appartamento A



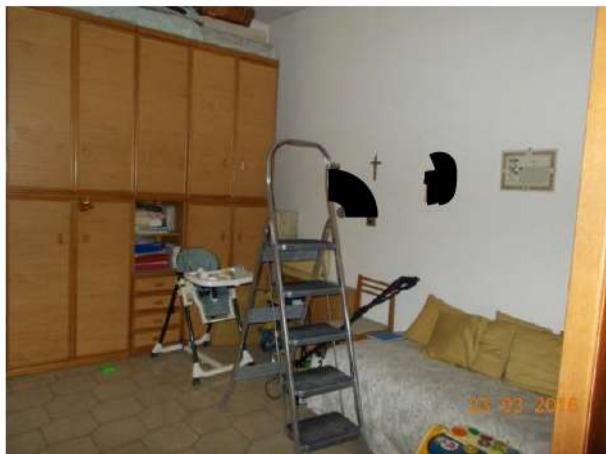
Soggiorno-pranzo	mq 30.28
------------------	----------



cucina	mq 14.96
--------	----------



Balcone b1	mq 17.10
------------	----------



Pluriuso	mq 15.13
----------	----------



Camera da letto Lm	mq 16.99
--------------------	----------

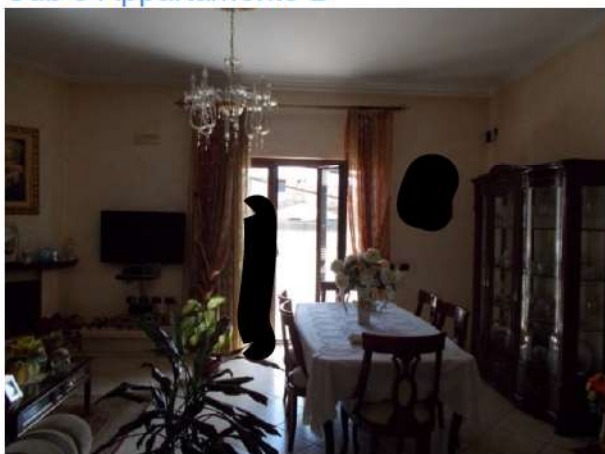


Bagno	mq 5.94
-------	---------



Balcone b2	mq 5.54
------------	---------

Sub 5 Appartamento B



Soggiorno	mq 37.43
-----------	----------



Cucina - pranzo	mq 121.03
-----------------	-----------



Balcone b1	mq 19.81
------------	----------



Terrazzo	mq 249.16
----------	-----------



Bagno B1	mq 8.00
----------	---------



Camera da letto Lm	mq 18.92
--------------------	----------



Ripostiglio rip 1	mq 5.79
-------------------	---------



Disimpegno i	mq 21.19
--------------	----------



Camera da letto L1	mq 12.58
--------------------	----------



Disimpegno i	mq 21.19
--------------	----------



Bagno B2	mq 9.44
----------	---------



Camera da letto L2	mq 14.69
--------------------	----------



lavanderia	mq 4.11
------------	---------

Identificazione progressa dei beni

1) L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione *ex art. 567*, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

2) L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, previa specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, nell'ipotesi in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indichi, in ogni caso, i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

1) **LOTTO 3 : appartamento sub 5**

1) E' stato acquisito l'estratto catastale storico e la corrispondente planimetria catastale (cfr. *Allegato C – Visure e planimetrie catastali* pag. 79).

- Storia catastale del bene:

<i>dal</i>	<i>al</i>	<i>Estremi catastali</i>	<i>ditta</i>	<i>Diritti</i>
30/01/2012	attualità	NCEU di Parete foglio 2 p.lla 5824 sub 5 (soppressione della p.lla 597 e costituzione della p.lla 5824 per allineamento mappe)	[REDACTED]	Proprietà
12/06/1992 (costituzione)	30/01/2012	NCEU di Parete foglio 2 p.lla 597 sub 5 (Immobile che ha originato l'attuale)	[REDACTED]	Proprietà
30/06/1987	12/06/1992	NCT di Parete foglio 2 p.lla 597	[REDACTED]	Proprietà

Si precisa che il debitore esecutato [REDACTED] è [REDACTED] [REDACTED] sui documenti catastali invece la data di nascita risulta errata relativamente al giorno. Per regolarizzare i documenti catastali è necessaria una semplice comunicazione di aggiornamento dati da effettuarsi presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali di Caserta.

Dall'atto di donazione rogato dal Notaio Riccardo Fiordiliso del 1974 si evince che il Sig. [REDACTED] del debitore esecutato) cedeva, tra gli altri, al figlio [REDACTED] una zona edificabile censita al foglio 2 particella 597 di are 5.74, il terreno su cui in seguito sarebbe stato edificato il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto della procedura.

- E' stata riscontrata l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e nelle risultanze delle ricerche catastali.

Nella visura storica aggiornata risulta che il bene pignorato è di proprietà del debitore esecutato.

- Non sono state rilevate variazioni relative ai dati identificativi catastali che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

2) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 23/03/2016, e la planimetria catastale sono state riscontrate difformità :

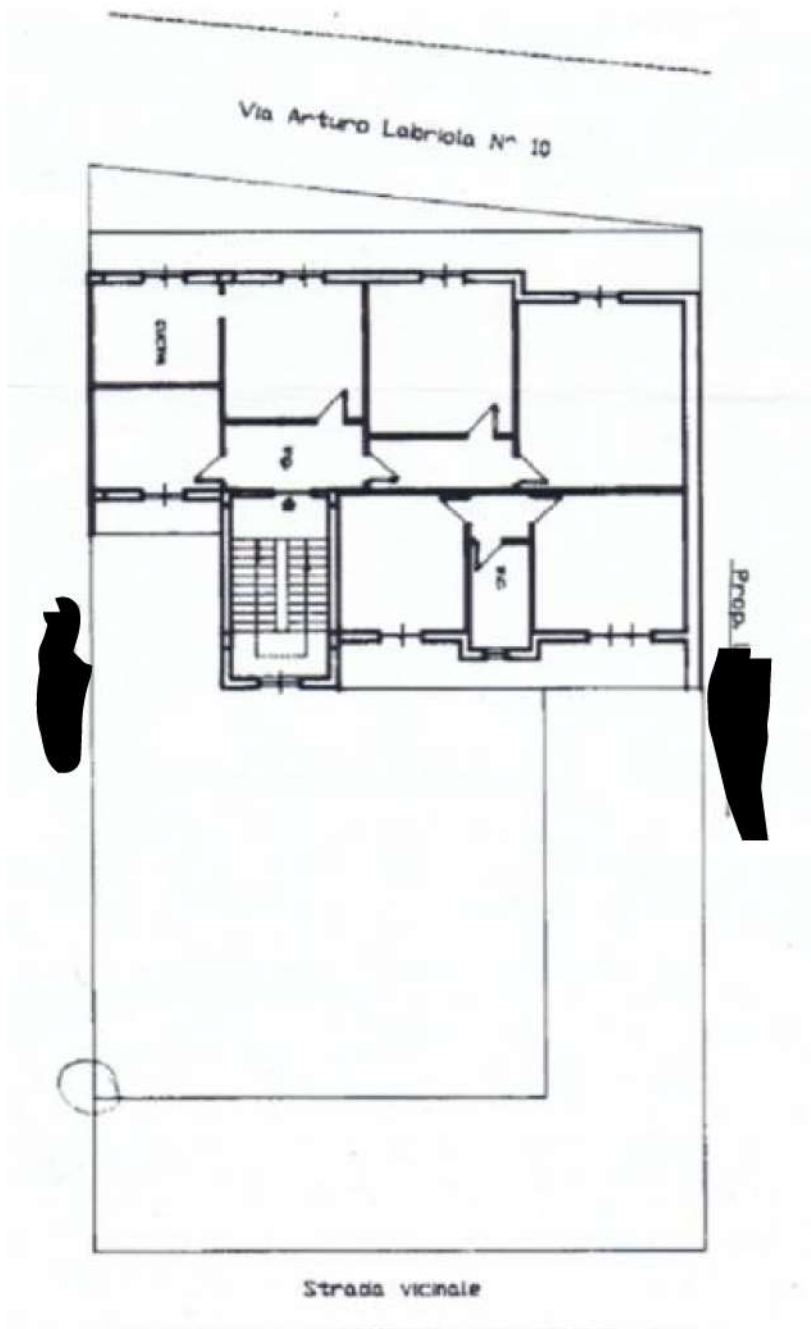
L'appartamento sub 5 risulta frazionato sul piano fisico in due distinti ed autonomi appartamenti, nonostante ciò, giusta richiesta di integrazione da parte dell'III.mo GE (verbale di udienza del 22/11/2016), si procede nella relazione tenendo conto di un unico lotto.

Dal confronto tra i grafici allegati alla concessione in sanatoria (corrispondenti alla planimetria catastale) e lo stato dei luoghi si evince che:

- l'immobile sub 5 ha subito la modifica degli spazi interni in assenza di titoli autorizzativi.
- nell'appartamento A è stato creato un corpo aggiunto corrispondente al bagno B, alla camera da letto Lm ed il balcone b2 è stato traslato dalla sua originaria posizione, il tutto in assenza di titoli autorizzativi.
- nell'appartamento B è stato creato un corpo aggiunto corrispondente al bagno B2, alla camera da letto L2 , a parte del corridoio i ed alla lavanderia Lav, inoltre è stato ampliato il terrazzo verso il alto Sud, aumentando così anche la superficie coperta del sottoposto sub 2 - locale deposito attrezzi agricoli (lotto 1) in assenza di titoli autorizzativi.

N.B. I costi per la demolizione della parte abusiva del terrazzo andranno ripartiti tra il sub 5 app. B ed il sub 2 – locale deposito attrezzi agricoli

Per la diversa distribuzione degli spazi interni è possibile procedere alla sanatoria mediante SCIA tardiva (accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01) e successivo aggiornamento catastale, mentre per le parti aggiunte è necessario ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto descritto nei grafici autorizzativi della Concessione in Sanatoria procedendo alla loro demolizione.





Planimetria catastale - Grafici di Concessione in sanatoria



Planimetria dello stato di fatto



 Volumi autorizzati

 Volumi non autorizzati da demolire

Ai fini dell'esatta rispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici autorizzativi della Concessione in sanatoria e per legittimare la diversa distribuzione degli spazi interni è necessario **presentare una SCIA tardiva (accertamento di conformità art.36 D.P.R. 380/01)** per la legittimazione delle modifiche apportate, per l'apertura di un vano di collegamento interno tra i due appartamenti e per autorizzare le demolizioni, seguita dall'**aggiornamento catastale (diversa distribuzione degli spazi interni)** del bene.

- Ai fini della SCIA tardiva (accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01) del bene si stimano:

€ 1.500,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 516,00 quale sanzione per SCIA tardiva al Comune di Parete

€ 103,30 per diritti di segreteria al Comune di Parete

- Ai fini della Direzione lavori si stimano:

€ 4.000,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato

- Ai fini della demolizione delle parti abusive e messa in pristino si stimano:

€ 16.000,00 + IVA corrente (parte abusiva dell'appartamento A)

€ 18.000,00 + IVA corrente (parte abusiva dell'appartamento B)

€ 7.000 + IVA corrente (parte abusiva del terrazzo) – da dividere col sub 2

(cfr. Allegato I – Preventivo di spesa pag. 96)

- Ai fini dell'aggiornamento catastale (frazionamento) del bene si stimano:

€ 250,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per
espletamento pratica

€ 50,00 quali tributi all'Agenzia delle Entrate

€ 1.500,00 + € 60,00 + € 343,20 + € 516,00 + € 103,30 = € 2.522,50

€ 4.000,00 + € 160,00 + € 915,20 = € 5.075,20

€ 16.000,00 + € 3.520,00 = € 19.520,00

€ 18.00,00 + € 3.960,00 = € 21.960,00

€ 3.500,00 + € 770,00 = € 4.270,00

€ 250,00 + € 10,00 + € 57,20 + € 50,00 = € 367,20

TOT = € 53.714,90

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

A tal proposito si rimanda al paragrafo E - Regolarità edilizia ed urbanistica pag. 35.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, provvedendo a relazionare su tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, in ogni caso entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro, contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario (ove già nominato) o al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

LOTTO 3 : appartamento sub 5

L' immobile in oggetto è nella disponibilità del debitore esecutato Sig. [REDACTED] ed è occupato dallo stesso e dalla moglie (*cf.*

Allegato H – Verbale di sopralluogo e scheda informativa per il debitore pag. 89).

- 1) Il titolo legittimante il possesso (**atto di donazione** del notaio Riccardo Fiordiliso di Aversa del [REDACTED] e l'**atto di rinuncia ad azione di riduzione** del notaio Domenico Farinaro di Aversa del [REDACTED] *Allegato E – Atto di donazione Notaio Fiordiliso anno [REDACTED] Atto di rinuncia ad azione di riduzione Notaio Farinaro anno [REDACTED] [REDACTED]*) ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **03/07/2014**.

- 1) Non è stato necessario verificare l'esistenza di contratti di locazione presso l'Ufficio del Registro visto che l'immobile non è locato.
- 2) Gli immobili oggetto di pignoramento non sono occupati dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati *ex art. 586 c.p.c.* ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo, se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive .

LOTTO 3 : appartamento sub 5

1) Vincoli, oneri, formalità

- Verbale di pignoramento trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e notificato dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data [REDACTED]

a favore [redacted] e sugli immobili siti in Parete (CE) alla via Labriola 10 e censiti nel NCEU al foglio 2 p.IIa 597 (ora 5824) sub 2, sub 4 e **sub 5**

- Verbale di pignoramento trascritto il [redacted] 16391 e notificato dal Tribunale di Napoli Nord in data [redacted] e sugli immobili siti in Parete (CE) alla via Labriola 10 e censiti nel NCEU al foglio 2 p.IIa 5824 sub 2, sub 4 e **sub 5**

- Ipoteca giudiziale trascritta il [redacted] ai nn. 2 [redacted] e derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – sezione distaccata di Aversa in data [redacted] e sugli immobili siti in Parete (CE) alla via Labriola 10 e censiti nel NCEU al foglio 2 p.IIa 597 (ora 5824) sub 2 e **sub 5**

- Ipoteca giudiziale trascritta il [redacted] e derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – sezione distaccata di Aversa in data [redacted] e sugli immobili siti in Parete (CE) alla via Labriola 10 e censiti nel NCEU al foglio 2 p.IIa 597 (ora 5824) sub 2 e **sub 5**

2) Non è istituita un'amministrazione condominiale.

3) Non è istituita un'amministrazione condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita *ex art. 173 quater c.p.c.*, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR del 6/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR del 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 3) Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ai sensi della legge n. 724 del 1994, segnalandole immediatamente al giudice dell'esecuzione prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6.6.01 n. 380.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modifiche, ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*
- 5) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
- 6) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

LOTTO 3 : appartamento sub 5

1) Il fabbricato in cui è posto l'immobile, relativamente ai piani terra e primo, è stato realizzato con Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 rilasciata dal Comune di Parete in data 08/07/1992.

Esiste il certificato di abitabilità rilasciato in data 18/07/1992 relativamente all'immobile sub 5, posto al primo piano (*cf. Allegato F – Concessione edilizia, Dichiarazione di agibilità, Condono pag. 86*).

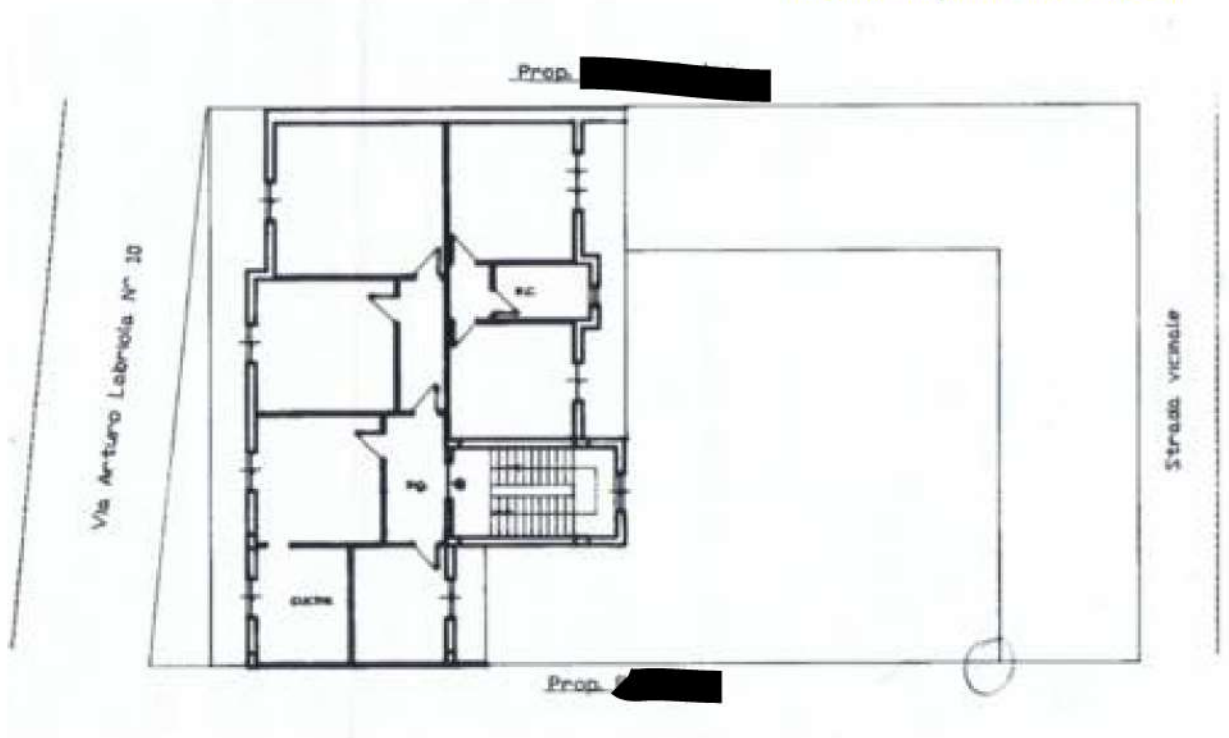
Il piano secondo mansardato, non oggetto di pignoramento, risulta essere costruito con concessione edilizia prot. 3580 del 25/06/1998 che ha ottenuto parere favorevole in data 31/07/1998.

La destinazione d'uso dell'immobile oggetto della procedura è compatibile con la *zona omogenea* individuata dal PRG vigente, ossia zona B1 – Zona di integrazione.

- La costruzione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto non è cominciata in data antecedente al 1/09/1967.

- **I grafici allegati alla Concessione in Sanatoria corrispondono a quelli catastali ma non allo stato attuale dei luoghi** (*cf. Allegato F – Concessione edilizia, Dichiarazione di agibilità, Condono pag. 86 – Allegato C – Visure e planimetrie catastali pag. 79*).

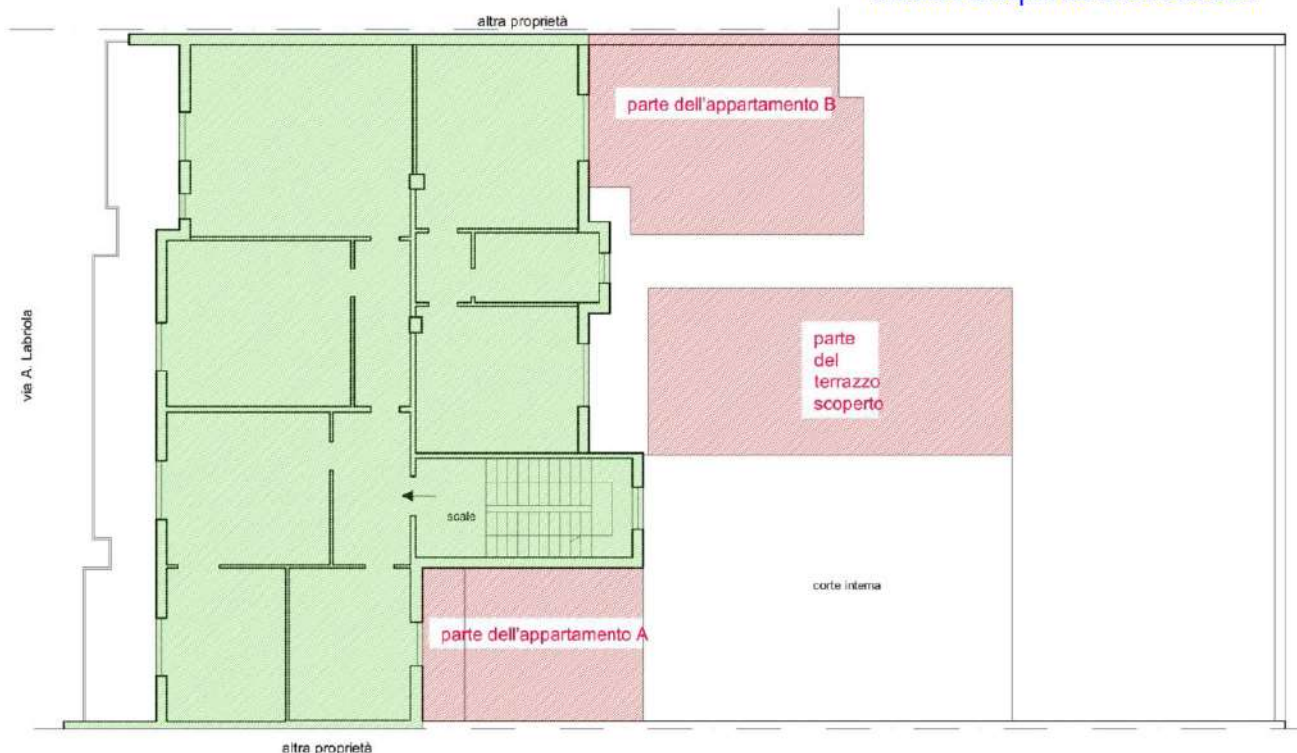
Cfr. grafici di seguito allegati



Planimetria catastale - Grafici di Concessione in sanatoria



Planimetria dello stato di fatto



- Volumi autorizzati
- Volumi non autorizzati da demolire

Per la diversa distribuzione degli spazi interni è possibile procedere alla sanatoria mediante SCIA tardiva (accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01) e successivo aggiornamento catastale, mentre per le parti aggiunte è necessario ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto descritto nei grafici autorizzativi della Concessione in Sanatoria procedendo alla loro demolizione.

Ai fini dell'esatta rispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici della Concessione in sanatoria (corrispondenti alla planimetria catastale) è necessario **presentare una SCIA tardiva (accertamento di conformità art.36 D.P.R. 380/01)** per la legittimazione delle modifiche apportate, per l'apertura di un vano di collegamento interno tra i due appartamenti e per autorizzare le demolizioni, seguita

dall'**aggiornamento catastale (diversa distribuzione degli spazi interni)** del bene.

- Ai fini della SCIA tardiva (accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01)

del bene si stimano:

€ 1.500,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 516,00 quale sanzione per SCIA tardiva al Comune di Parete

€ 103,30 per diritti di segreteria al Comune di Parete

- Ai fini della Direzione lavori e Sicurezza in progettazione ed in esecuzione si stimano:

€ 4.000,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per direzione lavori e Sicurezza in progettazione ed in esecuzione

- Ai fini della demolizione delle parti abusive e messa in pristino si stimano:

€ 16.000,00 + IVA corrente (parte abusiva dell'appartamento A)

€ 18.000,00 + IVA corrente (parte abusiva dell'appartamento B)

€ 7.000 + IVA corrente (parte abusiva del terrazzo) – da dividere col sub 2

(cfr. Allegato I– Preventivo di spesa pag. 96)

- Ai fini dell'aggiornamento catastale (frazionamento) del bene si stimano:

€ 250,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 quali tributi all'Agenzia delle Entrate

€ 1.500,00 + € 60,00 + € 343,20 + € 516,00 + € 103,30 = € 2.522,50

€ 4.000,00 + € 160,00 + € 915,20 = € 5.075,20

€ 16.000,00 + € 3.520,00 = € 19.520,00

€ 18.00,00 + € 3.960,00 = € 21.960,00

€ 3.500,00 + € 770,00 = € 4.270,00

€ 250,00 + € 10,00 + € 57,20 + € 50,00 = € 367,20

TOT = € 53.714,90

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Non si segnala l'esistenza di procedure di acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale.

- 2) Non si tratta di un terreno.

- 3) Agli uffici comunali preposti, non sono stati rinvenuti gravami da censo, livello o uso civico.

- 4) Non è istituita regolare amministrazione condominiale.

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Riferisca, qualora gli immobili siano stati pignorati solo *pro quota*, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro e procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del giudice dell'esecuzione; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero bene, verificando il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

E' possibile vendere il bene pignorato in più lotti, infatti, il bene in oggetto, identificato catastalmente col sub 5 si presenta già **frazionato sul piano fisico in due distinti ed autonomi appartamenti**, nonostante ciò, giusta richiesta di integrazione da parte dell'III.mo GE (verbale di udienza del 22/11/2016), si procede nella relazione tenendo conto di un unico lotto.

Pertanto:

- 1) **LOTTO 3 : appartamento sub 5**
- 2) L'immobile non è stato pignorato pro quota.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini, preliminarmente, il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo *ex art. 591 bis n. 1*, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione), da valutarsi in ragione delle età e, quindi, delle tabelle di valutazione previste dai decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro d.P.R. 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di ogni genere che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita

al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo *pro quota*, proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

1) Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO 3 : appartamento sub 5

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 2° semestre 2015

Appartamenti (zona centrale):

€/mq 650,00 e €/mq 950,00

Borsino Immobiliare di Caserta e Provincia 1° semestre 2016

Appartamenti (centro):

€/mq 840,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$650,00 + 950,00 = 1.600,00/2 = 800,00 \text{ €/mq}$$

$$840,00 \text{ €/mq}$$

$$800,00 + 840,00 = 1640,00/2 = 820,00 \text{ €/mq}$$

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**¹ della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli immobili viene considerata in ragione del 100%;
- 2) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 3) La superficie dei balconi o terrazzi viene considerata in ragione del 25%

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

¹ Per **superficie convenzionale** di un'abitazione si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	1.00	Luminoso	1.00
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Con sent. di sfratto	0.75
Senza riscaldamento	0.97	Occupato	0.70
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	1.00	Monoservizi	0.95
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.90	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra congiardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70

TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	1.20	Storico	1.05
Abit. di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. di tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		
CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.20		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: $1,00 \times 1,02 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$
 $\times 1,20 \times 1,02 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,90 = 1,146 = \mathbf{1,15}$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 820,00 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 1,15 = 943,00 Euro/mq

Valore corretto = 940,00 Euro/mq

Sc Superficie convenzionale (al 100%)	mq	97,26 + 174,40
Sb Superficie balconi mq 17,10 (al 25%)	mq	4,28
mq 5,54 (al 25%)	mq	1,39
mq 19,81 (al 25%)	mq	4,95
St Superficie terrazzo mq 249,16 (al 25%)	mq	62,29

Superficie di mercato = Sc+Sb+St = mq 271,66 + mq 10,62 + mq 62,29 = mq 344,57

Il valore commerciale dell'immobile è pari a:

344,57 mq x € 940,00 = € 323.895,80

Per l'immobile appartamento sub 5, tenendo conto delle decurtazioni da effettuare a causa della presenza di vizi, si ha:

- Certificato APE € 150,00 (+ CPA+ IVA) = € 190,32
- Accertamento di conformità € 1.500,00+ CPA + IVA + € 516,00 + € 103,30 = € 2.522,50
- Dir. Lavori € 4.000,00+ CPA + IVA = € 5.075,20
- Esecuzione delle opere di demolizione e messa in pristino € 37.500,00+ IVA = € 45.750,00
- Aggiornamento catastale € 250,00+ CPA + IVA + € 50,00 = € 367,20

TOTALE € 53.905,22

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Valore stimato € 323.895,80 – € 53.905,22 = € 269.990,58

2) Il fabbricato in cui è posto l'immobile in oggetto è stato realizzato con Concessione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Parete in data 08/07/2001 (cfr. *Allegato F – Concessione edilizia, Dichiarazione di agibilità, Condono pag. 86*).

Non esiste il certificato di agibilità e/o abitabilità.

3) L'immobile in oggetto non è stato pignorato pro quota.

- H -

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico

LOTTO 3:

- **piena ed esclusiva proprietà di appartamento in Parete (CE) alla via A. Labriola civ. 10 piano primo;**
- **superficie lorda: mq 271.66**
superficie netta calpestabile: mq 240.44
balconi : mq 42.45
terrazzo : mq 249.16
- **confina a Nord con altra proprietà, ad Est con strada privata, a Sud con altra proprietà, ad Ovest con la via Labriola**
- **è riportato nel NCEU del Comune di Parete al foglio 2 particella 5824 sub 5**
- **il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.**
- **L'appartamento sub 5 risulta frazionato sul piano fisico in due distinti ed autonomi appartamenti, nonostante ciò, giusta richiesta di integrazione da parte dell'III.mo GE (verbale di udienza del 22/11/2016), si procede nella relazione tenendo conto di un unico lotto.**
- **l'immobile sub 5 ha subito la modifica degli spazi interni in assenza di titoli autorizzativi.**

- nell'appartamento A è stato creato un corpo aggiunto corrispondente al bagno B, alla camera da letto Lm ed il balcone b2 è stato traslato dalla sua originaria posizione, il tutto in assenza di titoli autorizzativi.

- nell'appartamento B è stato creato un corpo aggiunto corrispondente al bagno B2, alla camera da letto L2 , a parte del corridoio i ed alla lavanderia Lav, inoltre è stato ampliato il terrazzo verso il alto Sud, aumentando così anche la superficie coperta del sottoposto sub 2 - locale deposito attrezzi agricoli (lotto 1) in assenza di titoli autorizzativi.

N.B. I costi per la demolizione della parte abusiva del terrazzo andranno ripartiti tra il sub 5 app. B ed il sub 2 – locale deposito attrezzi agricoli

- **Il bene fa parte di un fabbricato realizzato con Concessione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Parete in data 08/07/2002 e lo stato dei luoghi non è conforme né ai grafici allegati alla domanda di concessione in sanatoria né ai grafici catastali (sono corrispondenti invece i grafici allegati alla domanda di concessione in sanatoria con i grafici catastali).**

- **l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di donazione per notaio Riccardo Fiordiliso di Aversa del [REDACTED] [REDACTED] atto di rinuncia ad azione di riduzione del notaio Domenico Farinaro di Aversa del [REDACTED] [REDACTED]**

- **PREZZO BASE: € 269.990,58 (si è tenuto conto della presenza di vizi)**

A questo punto il sottoscritto CTU rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 52 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 20/01/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Raffaele V. Cimmino)