

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. **321/21**

Giudice Dr. M. Lojodice



OMISSIS

contro

OMISSIS

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

*Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi
Custode Giudiziario: Avv. Chiara Sorbo*

INDICE:

PREMESSA.....	Pag. 3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE.....	pag. 3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 3
2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	
a) Ubicazione immobile.....	pag. 6
b) Tipologia immobile	pag. 6
c) Caratteristiche della zona e servizi offerti.....	pag. 16
d) Caratteristiche descrittive e certificazione energetica.....	pag. 18
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag. 19
4 DESCRIZIONE LOTTO.....	pag. 22
5 PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	pag. 23
6 DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE.....	pag. 25
7 STATO DI POSSESSO.....	pag. 26
8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
a) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 27
b) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	pag. 27
9 IMMOBILI IN AREA DEMANIALE.....	pag. 28
10 PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI.....	pag. 28
11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag. 29
12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
a) Criterio di stima.....	pag. 29
b) Fonti d'informazione.....	pag. 34
c) Valutazione corpi	pag. 35
d) Adeguamenti e correzioni della stima.....	pag. 35
13 DIVISIBILITA' DEL LOTTO.....	pag. 36
14. CERTIFICATO DI STATO CIVILE	pag. 36

ALLEGATI:

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

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premessa

La sottoscritta **dr.ssa arch. Barbara Izzi**, con studio in Via B. Tanucci, 29 - Caserta (Ce), in data **08.02.2024** 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 Marano di Napoli, l'Agenzia del Territorio di Napoli, la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ed eseguito rilievi sul luogo sia fotografici che planimetrici, redige la presente relazione divisa nei paragrafi aventi numerazione corrispondente ai quesiti:

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

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

Si è proceduto in tal caso a richiedere l'atto di acquisto inter vivos ante ventennio (*cf. allegato n. 5*).

Non sono presenti agli atti né gli estratti catastali attuali dei beni né gli estratti catastali storici della p.lla 1086, foglio 21, p.la 3, sub. 6 e p.la 1086, sub 3 graffate e p.la 1086 sub 7 e si precisa che gli stessi dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile, nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento (*cf. allegato n. 6*).

Il terreno al NCT del Comune di Marano di Napoli era la p.la 3, di superficie 3 are e 64 ca e p.la 1086, dove sopra è stato edificato il fabbricato contenente i cespiti pignorati.

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

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

I beni oggetto dell'esecuzione rispettivamente contro i sig.ri OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, a seguito del decesso del sig. OMISSIS avvenuto in data OMISSIS, risultano all'attualità oggetto di eredità indivisa tra la sig.ra OMISSIS (4/6) vedova, in proprio e quale erede di OMISSIS e i sig.ri OMISSIS, celibe e OMISSIS, celibe, per la quota di (1/6) ciascuno della piena proprietà, e costituiti da:

- 1) appartamento sviluppatosi su due livelli, al piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra, adibito ad abitazione, composto da n. 4 vani catastali con annesso terrazzo chiuso sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39, identificato catastalmente al N.C.E.U. al **folio**

21, p.lla 3, sub. 6 e p.lla 1086 sub 3 graffate, piano S1 - T, categ. A/3, cl.2, vani 6,5, sup. cat. 141 mq ed escluso aree scoperte 131 mq, rendita €. 436,41 ed intestata a OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni;

- 2) Locale adibito ad uso deposito al piano seminterrato, di 17 mq., sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39, identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 21, p.lla 1086 sub 7**, piano S1, categ. C/2, cl.1, consistenza 17 mq., sup. cat. 25 mq, rendita €. 49,17 ed intestata a OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni;

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio.

Si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli eseguiti in forza di atto di compravendita del 14.02.2008 trascritto in loro favore dove precisamente i sig.ri OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, *"in comune ed indiviso ed in parti uguali fra loro in tutta buona fede, acquistano in piena proprietà le seguenti unità immobiliari site in Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39 e precisamente: appartamento sviluppatosi su due livelli, e precisamente piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra, adibito ad abitazione, composto da quattro vani, oltre accessori, con annesso terrazzo, confinante nel suo insieme con corte comune per due lati, proprietà OMISSIS - OMISSIS o aventi causa, salvo se altri; locale adibito ad uso deposito posto al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 17 confinante con corte comune per due lati, proprietà OMISSIS - OMISSIS o aventi causa, salvo se altri.....il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 21, particelle: 3 sub. 6 e 1086 sub 3 graffate, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, rendita €. 288,70 - piano T e S1; p.lla 1086 sub 7, categoria C/2, classe 1, mq.17, rendita €. 49,17- piano S1....sono compresi nella vendita i diritti di comproprietà pari alla metà sul lastrico di copertura posto al secondo piano, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 21, part. 3 sub. 8, categoria lastrico solare mq. 87, piano 2, senza altre indicazioni e sull'area di corte, sulla scala e sullo spazio antistante il fabbricato con acclusi aia, forno e lavatoio, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) come beni comuni non censibili al foglio 21, p.lla 1086, sub.1 (corte), p.lla 3 sub 5 (scala) e p.lla 3 sub 4 (spazio antistante il fabbricato con i comodi ivi esistenti)....le parti si danno atto che nell'atto di compravendita per notaio OMISSIS di Napoli in data 27.06.2007, rep. 4252all'art. "Regime delle Pertinenze" risulta il seguente patto, per il quale non risulta autonoma trascrizione rispetto alla trascrizione della citata compravendita "viene costituita a favore e contro gli acquirenti servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, sopraservizi e sottoservizi, su una fascia di terreno larga costantemente metri lineari quattro, che partendo a valle da via Fuori Agnano, nel punto in cui la stessa si innesta con via Marano Quarto, prosegue verso monte costeggiando il ciglio superiore della scarpata, insistendo in questo primo tratto interamente su fondo ancora di proprietà OMISSIS, compiendo poi una curva con angolo superiore al retto, sempre proseguendo verso monte costeggia il ciglio a confine tra le particelle 1083 e 1084, questa volta insistendo sul fondo alienato, e termina quando giunge alla corte del fabbricato p.lla 1086 sub 1 e resta consentito passaggio pedonale sul passetto e sul terrazzo*

sovrastanti la cisterna facenti parte dell'unità abitativa ancora di proprietà OMISSIS, al fine di consentire accesso alla scala comune....resta accesa altresì a favore degli acquirenti servitù di uso dell'acqua della cisterna fin quando non verrà garantito servizio di acquedotto soddisfacente al punto da non rendere necessario l'uso della stessa e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta cisterna, ivi incluso l'impianto di sollevamento, saranno ripartite in parti uguali tra gli acquirenti ed i suoi aventi causa..."

diritti pari a 1/2 ciascuno, in comunione dei beni, della piena proprietà dell'unità immobiliare e del deposito siti in Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39 (cfr. allegato n. 5) e, in seguito a decesso del sig. OMISSIS avvenuto in data OMISSIS, sono comproprietari quali eredi all'attualità la sig.ra OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS ognuno della propria quota indivisa della piena proprietà.



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

Gli attuali identificativi catastali relativi ai cespiti pignorati, all'attualità sono al foglio 21, p.lla 3, sub. 6 e p.lla 1086 sub 3 graffate e p.lla 1086 sub 7 in ditta a OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni e, a seguito del decesso del sig. OMISSIS avvenuto in data OMISSIS, risultano all'attualità oggetto di eredità indivisa tra la sig.ra OMISSIS, vedova, in proprio e quale erede di OMISSIS e i sig.ri OMISSIS, celibe e OMISSIS, celibe, per la quota di (1/6) ciascuno della piena proprietà (cfr. allegato n. 4).

Gli immobili e precisamente appartamento sviluppantesi su due livelli, al piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra, adibito ad abitazione, composto da n. 4 vani catastali con annesso terrazzo chiuso e locale adibito ad uso deposito al piano seminterrato, raggiungibili da via Fuori Agnano, traversa di via Marano Quarto, costeggiando la scarpata verso il monte e giungendo all'area esterna di tutto il fabbricato e alla porta d'ingresso al piano terra, risultano confinanti: l'appartamento a nord - est e nord - ovest con corte comune distinta al Catasto Fabbricati con la p.lla 1086, sub 1, per due lati, e a sud -est e sud - ovest con p.lla 3 sub 4; il locale deposito a sud - est con p.lla identificata catastalmente con il sub.6 e con il sub 2 a sud - ovest e a nord - est e nord - ovest con p.lla 1086, sub 1, per due lati.

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

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

I beni oggetto dell'esecuzione vengono considerati in un unico lotto e in ditta a OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, a seguito del decesso del sig. OMISSIS avvenuto in data OMISSIS, risultano all'attualità oggetto di eredità indivisa tra la sig.ra OMISSIS (4/6) vedova, in proprio e quale erede di OMISSIS e i sig.ri OMISSIS, celibe e OMISSIS, celibe, per la quota di (1/6) ciascuno della piena proprietà (*cf. allegato n. 4*).

lotto unico composto da:

- 1) appartamento sviluppatosi su due livelli, al piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra, adibito ad abitazione, composto da n. 4 vani catastali con annesso terrazzo chiuso sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39, identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 21, p.lla 3, sub. 6 e p.lla 1086 sub 3 graffate**, piano S1 - T, categ. A/3, cl.2, vani 6,5, sup. cat. 141 mq ed escluso aree scoperte 131 mq, rendita €. 436,41 ed intestata a OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni ed esso risulta confinante con a nord - est e nord - ovest con corte comune distinta al Catasto Fabbricati con la p.lla 1086, sub 1, per due lati, e a sud -est e sud - ovest con p.lla 3 sub 4;
- 3) Locale adibito ad uso deposito al piano seminterrato, di 17 mq., sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39, identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 21, p.lla 1086 sub 7**, piano S1, categ. C/2, cl.1, consistenza 17 mq., sup. cat. 25 mq, rendita €. 49,17 ed intestata a OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni ed esso risulta confinante a sud - est con p.lla identificata catastalmente con il sub.6 e con il sub 2 a sud - ovest e a nord - est e nord - ovest con p.lla 1086, sub 1, per due lati;

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio.

La tipologia del bene è:

appartamento sviluppatosi su due livelli, al piano seminterrato, adibito a cantina, e al piano terra, adibito ad abitazione composto da n. 4 vani catastali con annesso terrazzo chiuso e locale adibito ad uso deposito di 17 mq al piano seminterrato facente parte di fabbricato di maggiore estensione di tipo rurale con accesso da strada carrabile via Fuori Agnano, traversa di via Marano Quarto, costeggiando la scarpata verso il monte e giungendo all'area esterna di tutto il fabbricato e alla porta d'ingresso al piano terra



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

Si giunge all'interno dell'area comune dove è posta sia la porta per raggiungere la scala comune per salire ai piani superiori sia la porta d'ingresso all'appartamento, oggetto di pignoramento,

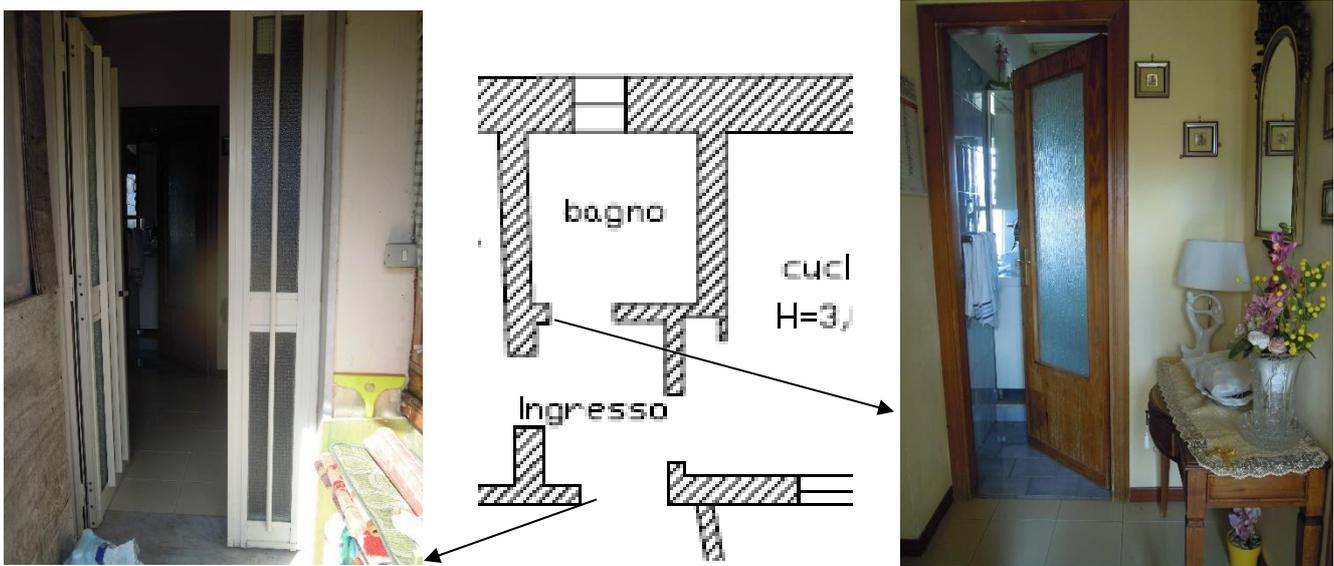


Fig. 3 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dei beni oggetto di pignoramento.

Ed è posto anche il portoncino esterno, tramite il quale, si raggiunge l'ingresso dell'appartamento posto al piano terra e di fronte vi è il bagno dotato di una finestra per l'illuminazione ed areazione naturale

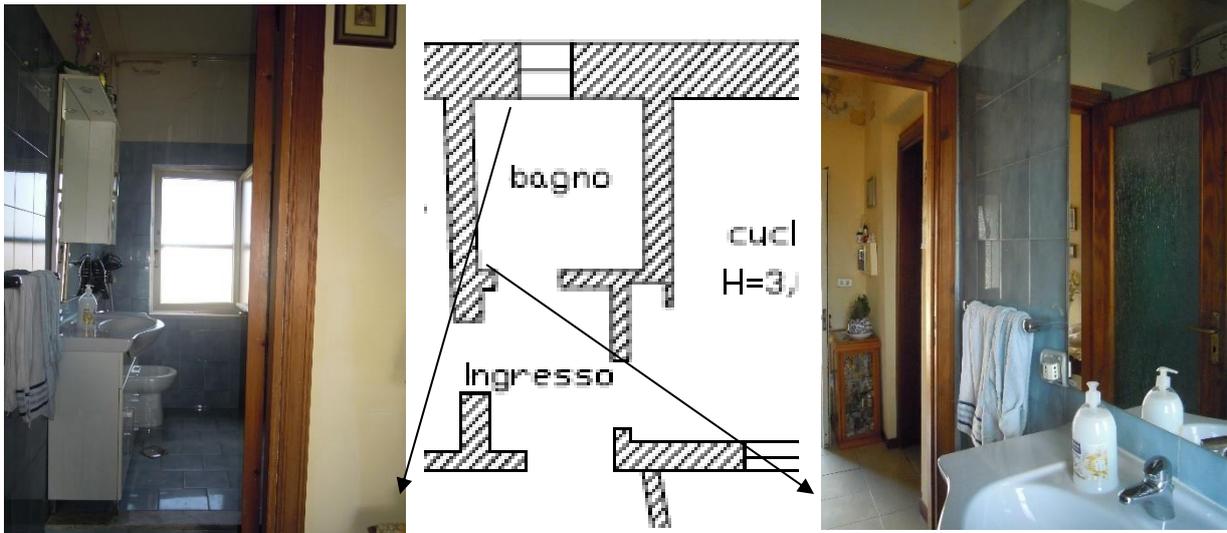


Fig. 4 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Esso è non di recente fattura e presenta delle fessurazioni al quale lateralmente è posta la cucina, anch'essa dotata di finestra per l'illuminazione e la ventilazione naturale

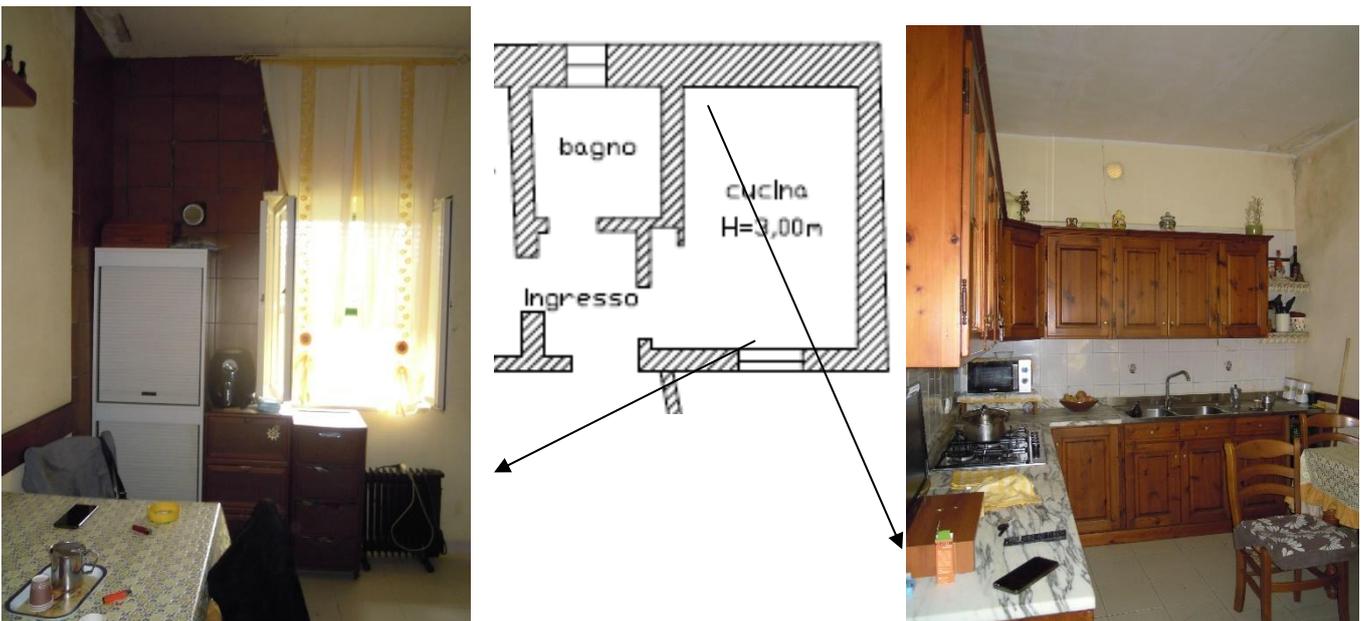


Fig. 5 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Essa è dotata di mobili di non recente fattura e presenta fessurazioni in alcuni punti della camera tra il soffitto e le pavimentazioni, oltre a macchie di umidità e muffa.

Proseguendo di fronte, attraversando l'ingresso, si giunge alla camera matrimoniale, la quale presenta una finestra per l'illuminazione e l'aerazione naturale e per giungere nel locale successivo bisogna salire dei gradini per superare il dislivello

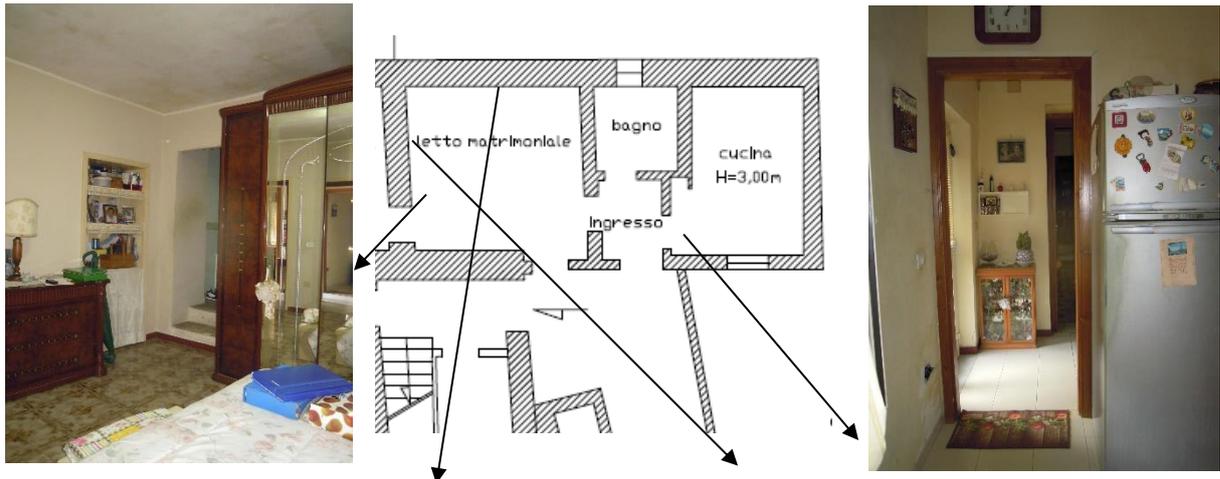


Fig. 6 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Si giunge nella camera da letto doppia, anch'essa soggetta ad umidità e muffa

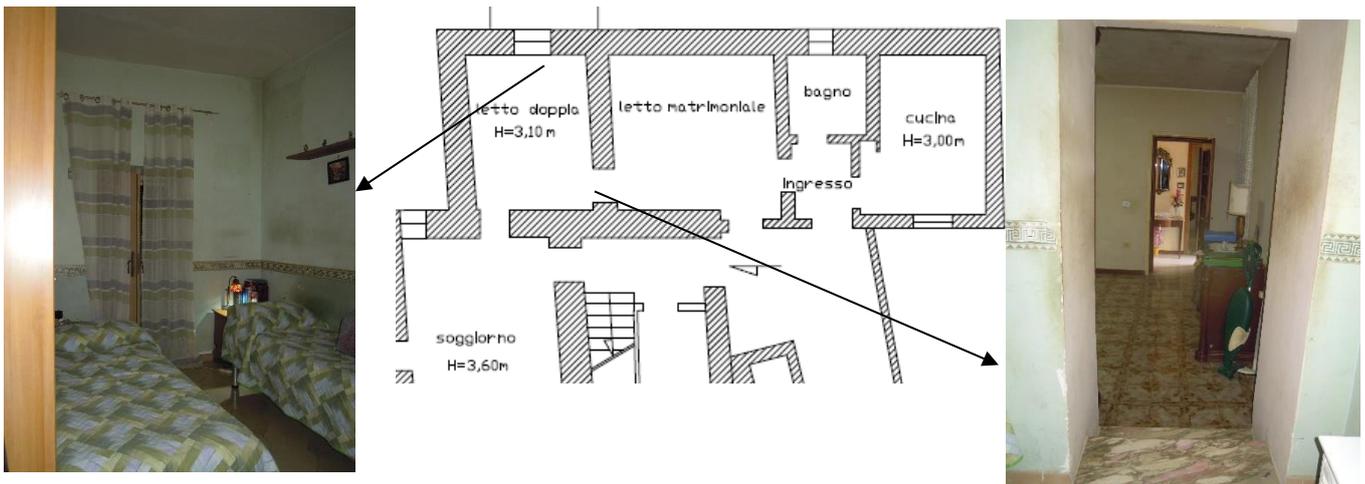


Fig. 7 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

la camera da letto doppia presenta una terrazza chiusa adibita a zona lavatrice con impianto elettrico con fili volanti e copertura in materiali non precisati

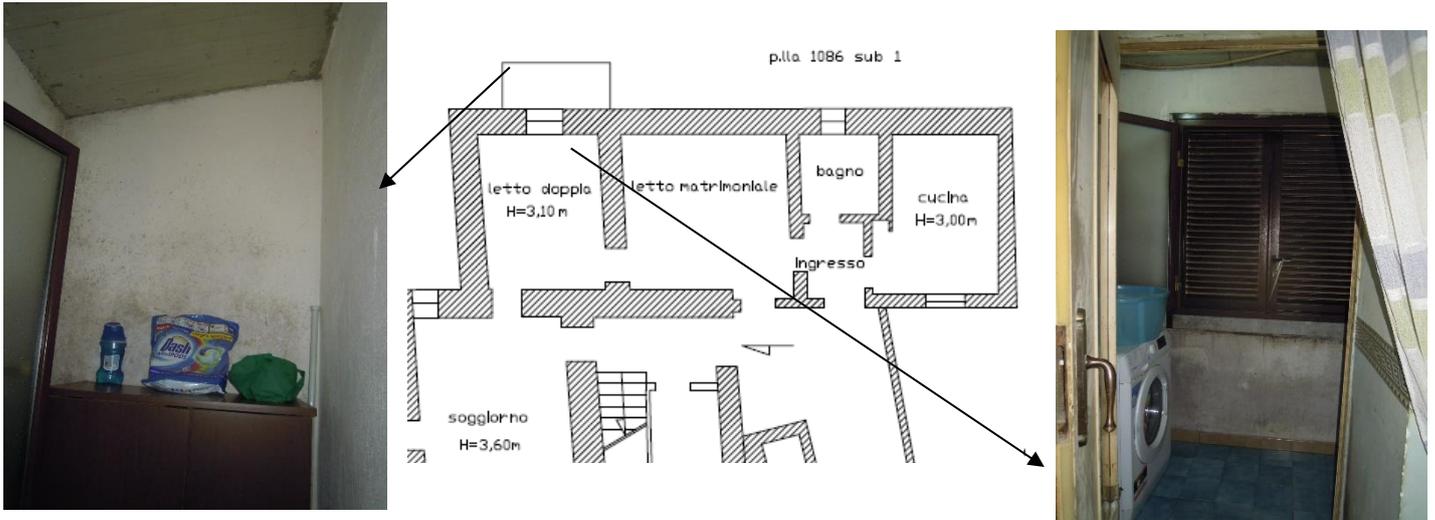


Fig. 8 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Dalla camera da letto doppia si accede ad altra camera adibita a soggiorno dotata di finestra per l'illuminazione naturale e porta – finestra per uscire all'esterno

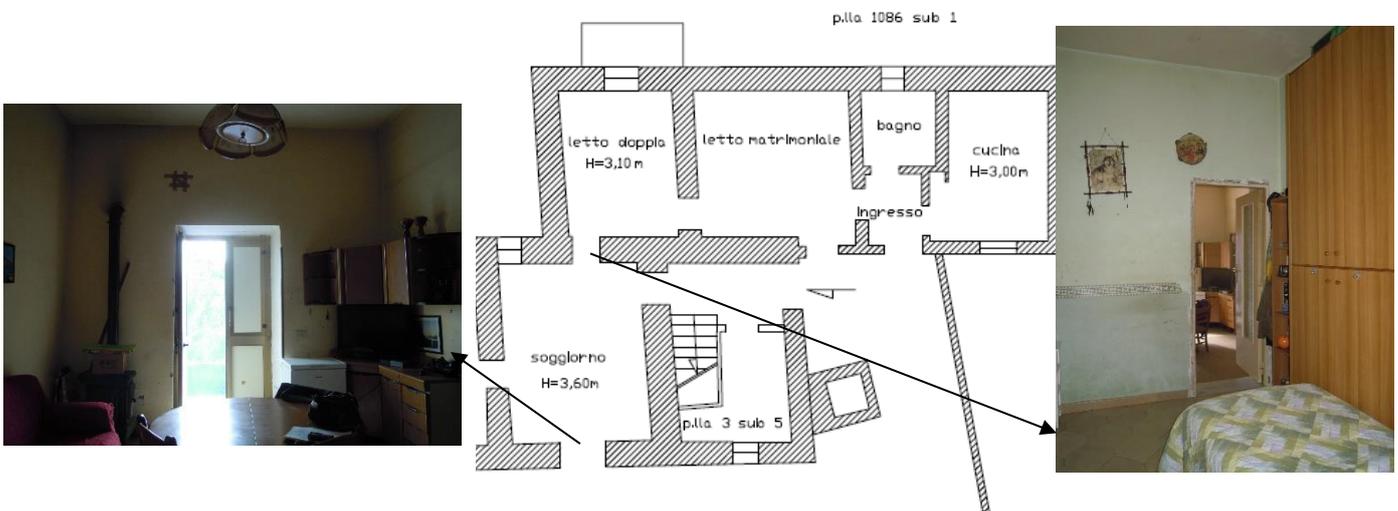


Fig. 9 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Nel soggiorno si affacciano sia la porta di una camera pluriuso sia la porta che conduce al pianerottolo che porta alla scala comune per giungere ai piani superiori.

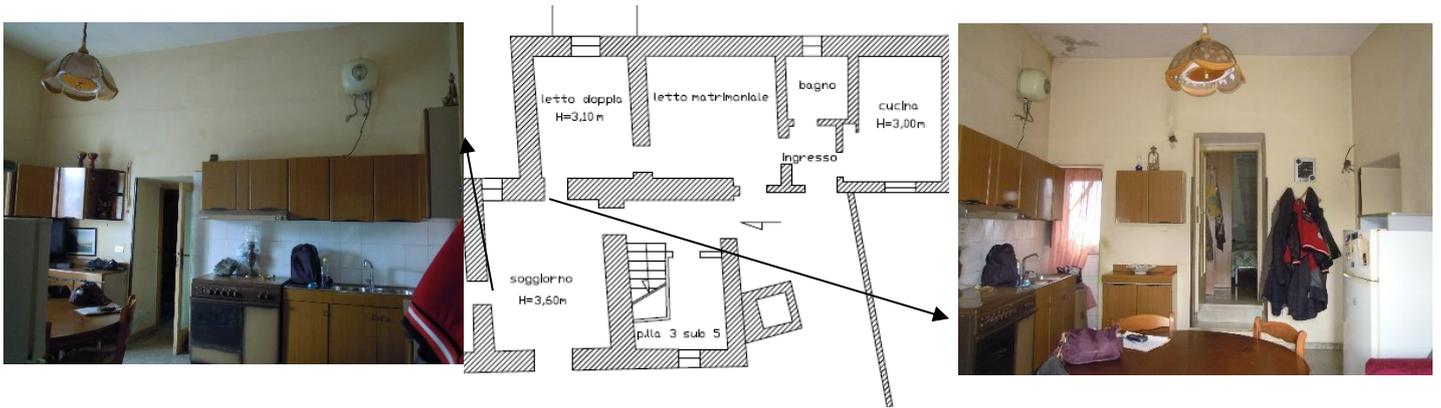


Fig. 10 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Sul lato destro di chi entra nel soggiorno dalla camera da letto doppia si giunge nella camera pluriuso anch'essa dotata di finestra per l'illuminazione ed areazione naturale



Fig. 11 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Dall'appartamento ci si sposta tramite l'area esterna al piano seminterrato dove sono presenti due locali seminterrati adibiti a deposito e cantina di cui uno presenta anche un bagno interno



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

In tutti gli ambienti sono presenti distacchi d'intonaco, muffe e lesioni sia riguardanti i pavimenti che i soffitti e le murature e nel caso specifico delle lesioni strutturali degli orizzontamenti che non danno la certezza dell'idoneità statica.



Fig. 13 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Il tutto composto da unità immobiliare sviluppantesi su due livelli, al piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra, adibito ad abitazione, con n. 4 vani catastali con annesso terrazzo chiuso e locale adibito ad uso deposito al piano seminterrato, di 17 mq facenti parte di fabbricato a destinazione rurale ed accessibile tramite spazio antistante il fabbricato raggiungibile da via Fuori Agnano, traversa di via Marano Quarto. L'appartamento è costituito al piano terra da soggiorno, cucina, ingresso, pluriuso, letto doppio, letto matrimoniale, bagno, terrazza chiusa e cantina al piano seminterrato;

il locale adibito a deposito è composto da un vano con wc;

il tutto compresi i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e precisamente: diritti di comproprietà pari alla metà sul lastrico di copertura posto al secondo piano (foglio 21, part. 3 sub. 8) sull'area di corte, sulla scala e sullo spazio antistante il fabbricato con acclusi aia, forno e lavatoio, (beni comuni non censibili al foglio 21, p.lla 1086, sub.1 (corte), p.lla 3 sub 5 (scala) e p.lla 3 sub 4 (spazio antistante il fabbricato con i comodi ivi esistenti) e costituzione a favore e contro gli acquirenti di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, sopraservizi e sottoservizi, su una fascia di terreno larga costantemente metri lineari quattro, da via Fuori Agnano, su fondo di proprietà altrui, con termine alla corte del fabbricato p.lla 1086 sub 1 e passaggio pedonale sul passetto e sul terrazzo sovrastanti la cisterna facenti parte dell'unità abitativa di proprietà altrui, al fine di consentire accesso alla scala comune e servitù di uso dell'acqua della cisterna fin quando non verrà garantito servizio di acquedotto soddisfacente al punto da non rendere necessario l'uso della stessa e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio.

I beni sono siti nel Comune di Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39, e intestati a OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni dal OMISSIS e, a seguito del decesso del sig. OMISSIS avvenuto in data OMISSIS, risultano all'attualità oggetto di eredità indivisa tra la sig.ra OMISSIS, vedova, in proprio e quale erede di OMISSIS e i sig.ri OMISSIS, celibe e OMISSIS, celibe, per la quota di (1/6) ciascuno della piena proprietà (cfr. allegato n. 4).

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con licenze edilizie o altri atti autorizzativi poiché gli immobili risultano essere stati edificati ante '67 e realizzati con muratura di tufo e di fattura di quell'epoca anche se rimaneggiati nel tempo con opere di manutenzione dati anche da evidenti cambi di tessitura muraria rispetto al piano terra per quanto riguarda la parte del fabbricato al primo piano dal lato nord.

Confrontando invece, lo stato reale dei luoghi dell'appartamento sviluppantesi su due livelli, al piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra, adibito ad abitazione con la planimetria catastale non si evidenziano difformità, tranne per la mancata finestra del bagno sulla planimetria catastale (cfr. allegato n. 2 - 6);

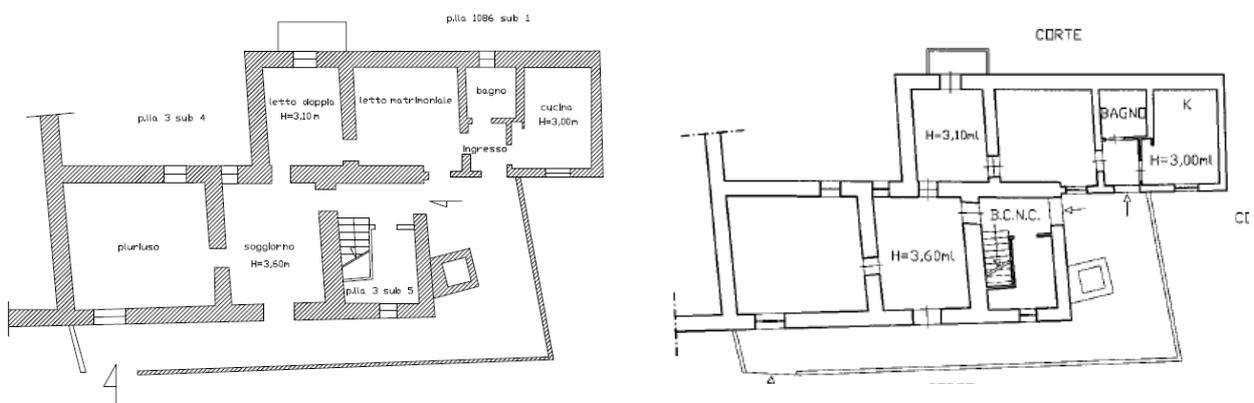


Fig. 14 confronto dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale del bene al piano terra oggetto di pignoramento.

Nel confronto tra la planimetria catastale della cantina al piano seminterrato e lo stato dei luoghi non risultano difformità (cfr. allegato n. 2 - 6);

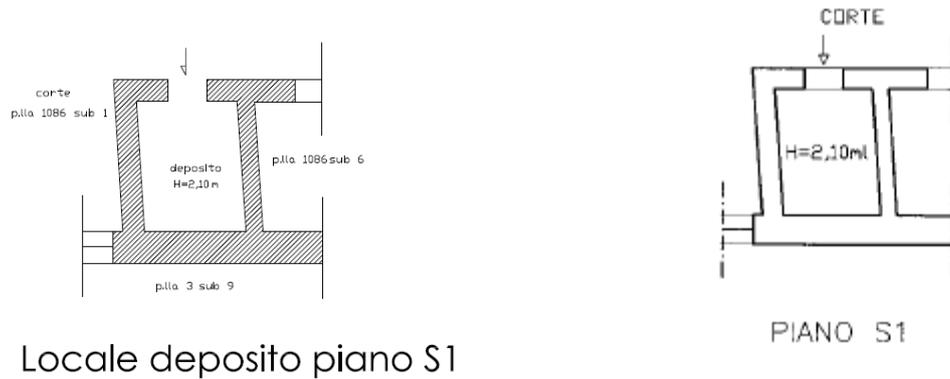


Fig. 15 confronto dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale del bene al piano seminterrato oggetto di pignoramento.

Nel confronto tra la planimetria catastale del locale adibito a deposito al piano seminterrato e lo stato dei luoghi non risultano difformità tranne la traslazione della porta, la realizzazione di un bagno e di una finestra (cfr. allegato n. 2 - 6);



Fig. 16 confronto dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale del bene al piano seminterrato oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare è esposta prevalentemente a sud, affaccia su due lati tramite porte - finestre, mentre il bagno ha una finestra per l'aerazione e per l'illuminazione con luce diurna naturale e tutti gli ambienti sono dotati di aperture per l'illuminazione diurna naturale e affacciati all'esterno.

L'immobile in alcuni ambienti non presenta rifiniture e nel complesso risultano discrete e in qualche caso di realizzazione più recente, gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetro e le porte sono datate e realizzate in legno e vetro; esso è dotato di due entrate con due portoncini in alluminio e vetro, le pareti esterne sono in tufo in alcune parti miste a cemento, con cambi di tessitura muraria al primo piano rispetto al piano terra, per quanto riguarda la parte del fabbricato esposta a nord, e ciò necessita di ulteriori indagini sulla parte d'immobile altrui, sulla quale non si è stati incaricati con la presente procedura, per poter stabilire se la stessa è stata assentita oppure edificata precedentemente al 1967; le stesse pareti intonacate

presentano grandi zone uniformemente di distacchi di intonaco e/o di pittura e, al suo interno, vi sono in alcuni ambienti presenti delle lesioni strutturali degli orizzontamenti che non danno la certezza dell'idoneità statica.

Inoltre al piano seminterrato, e precisamente nel deposito e nel locale adibito a deposito è stata realizzata una sorta di controsoffittatura con materiali non precisati, su cui bisogna ulteriormente indagare per definire l'appartenenza a prodotti contenenti amianto, che non consente di prendere visione dell'intradosso del solaio.

Vi sono inoltre evidenti segni di interventi di manutenzione non assentiti (per dichiarazione degli occupanti) e che parte dell'appartamento e interamente i due depositi non risultano in sufficiente stato di manutenzione, mentre la restante parte dell'appartamento risulta in sufficiente stato di manutenzione poiché occupato e nel pieno possesso al momento dei sopralluoghi degli esecutati e della loro famiglia (*cfr. allegato n. 3*);

Lo stesso impianto elettrico non risulta a norma ed è realizzato con fili elettrici volanti in alcuni ambienti dell'appartamento comportando un rischio per gli occupanti.

L'unità immobiliare inoltre, non risulta dotata di radiatori per il riscaldamento né di impianto di condizionamento, ma di stufe sia portatili che fisse e nella cucina sono presenti gli impianti e nei bagni sono presenti le cassette esterne per gli scarichi dei wc.

Gli ambienti interni sono intonacati lisci e tinteggiati con pittura lavabile a quarzo e piastrellati solo nella zona lavorazione nella cucina e nei bagni; il pavimento di tutti gli ambienti è realizzato con piastrelle ad eccezione dei pavimenti e rivestimenti dei bagni realizzati con piastrelle in monocottura.

Il vano deposito al piano seminterrato presenta un unico vano e l'altro locale al piano seminterrato adibito anch'esso a deposito presenta un bagno al suo interno.

L'immobile al piano terra e seminterrato risulta composto da:

soggiorno, cucina, ingresso, pluriuso, letto doppio, letto matrimoniale, bagno, terrazza e cantina al piano seminterrato;

il locale al piano seminterrato adibito a deposito è composto da un vano con wc;

il tutto compresi i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e precisamente: diritti di comproprietà pari alla metà sul lastrico di copertura posto al secondo piano (foglio 21, part. 3 sub. 8) sull'area di corte, sulla scala e sullo spazio antistante il fabbricato con acclusi aia, forno e lavatoio, (beni comuni non censibili al foglio 21, p.lla 1086, sub.1 (corte), p.lla 3 sub 5 (scala) e p.lla 3 sub 4 (spazio antistante il fabbricato con i comodi ivi esistenti) e costituzione a favore e contro gli acquirenti di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, sopraservizi e sottoservizi, su una fascia di terreno larga costantemente metri lineari quattro, da via Fuori Agnano, su fondo di proprietà altrui, con termine alla corte del fabbricato p.lla 1086 sub 1 e passaggio pedonale sul passetto e sul terrazzo sovrastanti la cisterna facenti parte dell'unità abitativa di proprietà altrui, al fine di consentire accesso alla scala comune e servitù di uso dell'acqua della cisterna fin quando non verrà garantito servizio di acquedotto soddisfacente al punto da non rendere necessario l'uso della stessa e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio.

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

L'appartamento sviluppatosi su due livelli, al piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra, adibito ad abitazione ed il locale adibito ad uso deposito al piano seminterrato, oggetto di pignoramento, siti nel Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39, sono situati in zona periferica con destinazione prevalentemente rurale e residenziale.

Buoni sono i collegamenti stradali tra cui la strada Marano Quarto che tramite la traversa via Fuori Agnano conduce direttamente nella zona interessata, sufficienti 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:	periferica (sufficiente) a traffico scarso con scarsi parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (mediocre), centro commerciale (mediocre), cinema (scarso), farmacie (sufficiente), municipio (mediocre), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (mediocre), scuola elementare (mediocre), scuola materna (scarso), scuola media inferiore (mediocre), scuola media superiore (mediocre), spazi verdi (buono), supermercato (sufficiente), teatro (scarso), università (scarso), verde attrezzato (mediocre), vigili del fuoco (mediocre), centro sportivo (discreto), palestra (sufficiente), palazzetto dello sport (scarso), stadio (scarso). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	rurali e residenziali. I principali centri limitrofi sono Marano di Napoli e Quarto.
Collegamenti pubblici (km):	Aeroporto (30 km), autobus (10 km), autostrada (30 km), tangenziale (15 km).

L'unità immobiliare al piano terra e seminterrato è composta internamente da:

soggiorno, cucina, ingresso, pluriuso, letto doppio, letto matrimoniale, bagno, terrazza chiusa e cantina al piano seminterrato;

il locale al piano seminterrato adibito a deposito è composto da un vano con wc;

il tutto compresi i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e precisamente: diritti di comproprietà pari alla metà sul lastrico di copertura posto al secondo piano (foglio 21, part. 3 sub. 8) sull'area di corte, sulla scala e sullo spazio antistante il fabbricato con acclusi aia, forno e lavatoio, (beni comuni non censibili al foglio 21, p.lla 1086, sub.1 (corte), p.lla 3 sub 5 (scala) e p.lla 3 sub 4 (spazio antistante il fabbricato con i comodi ivi esistenti) e costituzione a favore e contro gli acquirenti di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, sopraservizi e sottoservizi, su una fascia di terreno larga costantemente metri lineari quattro, da via Fuori Agnano, su fondo di proprietà altrui, con termine alla corte del fabbricato p.lla 1086 sub 1 e passaggio pedonale sul passetto e sul terrazzo sovrastanti la cisterna facenti parte dell'unità abitativa di proprietà altrui, al fine di consentire accesso alla scala comune e servitù di uso dell'acqua della cisterna fin quando non verrà garantito servizio di acquedotto soddisfacente al punto da non rendere necessario l'uso della stessa e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio.

Risultando gli immobili essere stati edificati ante '67 poichè realizzati con muratura di tufo e di fattura di quell'epoca anche se in alcune parti miste a cemento a causa del rimaneggiamento successivo nel tempo con evidenti cambi di tessitura muraria al primo piano rispetto al piano terra, per quanto riguarda la parte del fabbricato esposta a nord, e, non essendo rinvenuti titoli abilitativi relativamente a tale realizzazione per le unità pignorate, si considera regolare urbanisticamente l'unità immobiliare al piano terra ed il

deposito al piano seminterrato oltre il locale adibito a deposito al piano seminterrato, come identificati nei grafici allegati, compresi i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e precisamente: diritti di comproprietà pari alla metà sul lastrico di copertura posto al secondo piano (foglio 21, part. 3 sub. 8) sull'area di corte, sulla scala e sullo spazio antistante il fabbricato con acclusi aia, forno e lavatoio, (beni comuni non censibili al foglio 21, p.lla 1086, sub.1 (corte), p.lla 3 sub 5 (scala) e p.lla 3 sub 4 (spazio antistante il fabbricato con i comodi ivi esistenti) e costituzione a favore e contro gli acquirenti di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, sopraservizi e sottoservizi, su una fascia di terreno larga costantemente metri lineari quattro, da via Fuori Agnano, su fondo di proprietà altrui, con termine alla corte del fabbricato p.lla 1086 sub 1 e passaggio pedonale sul passetto e sul terrazzo sovrastanti la cisterna facenti parte dell'unità abitativa di proprietà altrui, al fine di consentire accesso alla scala comune e servitù di uso dell'acqua della cisterna fin quando non verrà garantito servizio di acquedotto soddisfacente al punto da non rendere necessario l'uso della stessa e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio ed essendo le ragioni del credito che hanno portato alla trascrizione del pignoramento del 14.02.2008, si procede valutando gli immobili pignorati regolari urbanisticamente il tutto per una superficie commerciale di mq così calcolati:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano seminterrato				
deposito	Sup. reale netta	17,53	60%	10,518
wc	Sup. reale netta	2,8	100%	2,8
deposito	Sup. reale netta	16,59	60%	9,954
Piano terra				
				0
cucina	Sup. reale netta	12,43	100%	12,43
soggiorno	Sup. reale netta	19,1	100%	19,1
pluriuso	Sup. reale netta	30	100%	30
letto matrimoniale	Sup. reale netta	17,64	100%	17,64
letto doppio	Sup. reale netta	12,48	100%	12,48
bagno	Sup. reale netta	4,3	100%	4,3
ingresso	Sup. reale netta	3,3	100%	3,3
Sup. reale netta		136,17		122,522

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

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Balconi:</i>	Presenti	condizioni: scarse.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: tufo e c.a.;	condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio laterocementizio;	condizioni: scarse.
<i>Scale:</i>	presente	condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta; materiale: ferro e vetro;	condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: parzialmente cucina; materiale: mattonelle;	condizioni: sufficienti.

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno;	materiale: mattonelle;	condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: monocottura;		condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle da esterno;		condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tufo e c.a.;		coibentazione: da verificare.
	rivestimento: intonaco di cemento;		vvv condizioni: scarse.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente;		materiale: vetro e alluminio;
	protezione: tapparella;		condizioni: sufficienti;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente	materiale: legno e vetro;	condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Termico:</i>	non presente;		
<i>Telefonico:</i>	non presente;		
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia;	alimentazione: autonoma;	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia ed esterno;	tensione: 220V;	condizioni: da verificare;
	conformità: da collaudare per la Legge 37/08.		
<i>Gas:</i>	tipologia: bombole;	alimentazione: autonoma da verificare;	
<i>Citofonico:</i>	non presente;		

L'unità immobiliare al piano terra, oggetto del pignoramento, non risulta dotata di attestato di prestazione energetica per cui si è valutato e quantificato i costi relativi all'acquisizione dell'A.P.E. 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
- α : coefficiente di ragguglio. come da art. 1 del D.D

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

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

$$G = 0,95$$

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	102,05
V : Costo di Costruzione	€ 102.050,00
P : parametro base	14%
G : parametro complessità della prestazione	95%
Q : parametro relativa alla specificità della prestazione	3%
CP : compenso prestazione	€ 407,18
Spese :	€ 101,79
Totale :	€ 508,97

si desume dal calcolo effettuato e dalla tabella sintetica che il costo per l'acquisizione dell'A.P.E. relativa all'appartamento oggetto di pignoramento è pari a **€ 508,97**.

d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Dopo aver acquisito gli estratti catastali attuali e storici aggiornati dei beni oggetto di pignoramento e le planimetrie catastali corrispondenti alle stesse presso l'Agenzia del Territorio, all'attualità i beni risultano identificati al N.C.E.U. nel Comune di Marano di Napoli:

- 1) Unità immobiliare sviluppatasi su due livelli, al piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra, adibito ad abitazione, composto da n. 4 vani catastali con annesso terrazzo chiuso sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39, identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 21, p.lla 3, sub. 6 e p.lla 1086 sub 3 graffate**, piano S1 - T, categ. A/3, cl.2, vani 6,5, sup. cat. 141 mq ed escluso aree scoperte 131 mq, rendita €. 436,41 ed intestata a OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni ed esso risulta confinante con a nord - est e nord - ovest con corte comune distinta al Catasto Fabbricati con la p.lla 1086, sub 1, per due lati, e a sud -est e sud - ovest con p.lla 3 sub 4;

- 2) Locale adibito ad uso deposito al piano seminterrato, di 17 mq., sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39, identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 21, p.lla 1086 sub 7**, piano S1, categ. C/2, cl.1, consistenza 17 mq., sup. cat. 25 mq, rendita €. 49,17 ed intestata a OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni ed esso risulta confinante a sud - est con p.lla identificata catastalmente con il sub.6 e con il sub 2 a sud - ovest e a nord - est e nord - ovest con p.lla 1086, sub 1, per due lati;

il tutto compresi i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e precisamente: diritti di comproprietà pari alla metà sul lastrico di copertura posto al secondo piano (foglio 21, part. 3 sub. 8) sull'area di corte, sulla scala e sullo spazio antistante il fabbricato con acclusi aia, forno e lavatoio, (beni comuni non censibili al foglio 21, p.lla 1086, sub.1 (corte), p.lla 3 sub 5 (scala) e p.lla 3 sub 4 (spazio antistante il fabbricato con i comodi ivi esistenti) e costituzione a favore e contro gli acquirenti di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, sopraserivizi e sottoservizi, su una fascia di terreno larga costantemente metri lineari quattro, da via Fuori Agnano, su fondo di proprietà altrui, con termine alla corte del fabbricato p.lla 1086 sub 1 e passaggio pedonale sul passetto e sul terrazzo sovrastanti la cisterna facenti parte dell'unità abitativa di proprietà altrui, al fine di consentire accesso alla scala comune e servitù di uso dell'acqua della cisterna fin quando non verrà garantito servizio di acquedotto soddisfacente al punto da non rendere necessario l'uso della stessa e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio.

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

Gli immobili sono stati edificati sulla particella di terreno riportata al NCT del Comune di Marano di Napoli al foglio 21, p.lla 3, di superficie 3 are e 64 ca e p.lla 1086, ed intestato fino al 14.02.2008 a OMISSIS proprietario per 1/1 (cfr. allegato n. 6).

Effettuando la sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali dei cespiti non si evidenziano per l'appartamento difformità catastali tranne per la mancata finestra del bagno sulla planimetria catastale (cfr. allegato n. 2 - 6);

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di **appartamento sviluppatosi su due livelli**, al piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra, adibito ad abitazione, composto da n. 4 vani catastali con annesso terrazzo chiuso **Locale adibito ad uso deposito** al piano seminterrato, di 17 mq compresi i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e precisamente: diritti di comproprietà pari alla metà sul lastrico di copertura posto al secondo piano (foglio 21, part. 3 sub. 8) sull'area di corte, sulla scala e sullo spazio antistante il fabbricato con acclusi aia, forno e lavatoio, (beni comuni non censibili al foglio 21, p.lla 1086, sub.1 (corte), p.lla 3 sub 5 (scala) e p.lla 3 sub 4 (spazio antistante il fabbricato con i comodi ivi esistenti) e costituzione a favore e contro gli acquirenti di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, sopraservizi e sottoservizi, su una fascia di terreno larga costantemente metri lineari quattro, da via Fuori Agnano, su fondo di proprietà altrui, con termine alla corte del fabbricato p.lla 1086 sub 1 e passaggio pedonale sul passetto e sul terrazzo sovrastanti la cisterna facenti parte dell'unità abitativa di proprietà altrui, al fine di consentire accesso alla scala comune e servitù di uso dell'acqua della cisterna fin quando non verrà garantito servizio di acquedotto soddisfacente al punto da non rendere necessario l'uso della stessa e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio, ubicato in **Marano di Napoli (NA)**, alla via: **Marano Quarto n. 39**; piano: (appartamento): **terra e seminterrato**, (deposito): seminterrato; (appartamento): è composto da soggiorno, cucina, ingresso, pluriuso, letto doppio, letto matrimoniale, bagno, terrazza chiusa e cantina al piano seminterrato; (deposito): è composto da unico vano con wc; confina con: (appartamento) a nord - est e nord - ovest con corte comune identificato catastalmente con p.lla 1086 sub. 1, a sud - est e sud - ovest con la p.lla 3 sub 4; (deposito) a sud - ovest con il sub. 6 e 2, a nord - ovest con p.lla 1086 sub. 1; sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di **Marano di Napoli** al foglio **21**, particella **3**, sub. **6** e p.lla **1086** sub **3** graffate (appartamento) e foglio **21**, p.lla **1086** sub. **7** (deposito); (appartamento) il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza di una finestra nel bagno, né nel deposito non corrisponde in ordine alla traslazione della porta, alla realizzazione di un bagno e di una finestra; l'immobile risulta realizzato ante 67, ma per la precarietà degli stessi immobili, sia per la costituzione di diverse tessiture murarie esterne al lato nord, sia per la presenza di lesioni strutturali degli orizzontamenti all'interno dell'appartamento, che non danno certezza dell'idoneità statica e sia per i due depositi, dove vi sono delle controsoffittature con materiali non precisati e che non consentono di prendere visione dell'intradosso del solaio, si necessita di ulteriori indagini successive sulla parte d'immobile ai piani superiori di altrui proprietà, sulla quale non si è stati incaricati con la presente procedura, per poter stabilire se la stessa è stata assentita oppure edificata precedentemente al 1967 sia per definire l'appartenenza a prodotti contenenti amianto nelle zone descritte; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO - BASE: **€uro 101.987,07**

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

Dopo aver acquisito gli atti necessari presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (*allegato n. 5*), quali l'atto di acquisto del bene in favore dei sig.ri OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione dello stesso pignoramento:

appartamento sviluppatosi su due livelli, al piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra, adibito ad abitazione, composto da n. 4 vani catastali con annesso terrazzo chiuso e locale adibito ad uso deposito al piano seminterrato compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio.

1) Attuali proprietari:

OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, proprietari dal 14.02.2008 in forza di:

- atto di compravendita del 14.02.2008 da OMISSIS per atto del notaio OMISSIS della quota di ½ ciascuno della piena proprietà dell'unità immobiliare al piano terra e seminterrato in Marano di Napoli, censito al NCEU al foglio 21, p.lla 3, sub. 6 graffate foglio 21, p.lla 1086 sub. 3 e sub 7 e p.lla 1083 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.02.2008 ai nn. 9647/6035;

2) precedenti proprietari:

OMISSIS (1/1) proprietario dal 16.06.2000 al 14.02.2008 in forza di:

- atto di successione legittima apertasi il 16.06.2000 da OMISSIS e reg.ta a Napoli il 01.12.2000 al n. 9024, vol. 4266 con rinuncia del coniuge OMISSIS per atto del notaio OMISSIS di Napoli in data 20.11.2000 al n. 20468/A ed accettazione tacita d'eredità in data 07.05.2007 rep. 76264 di OMISSIS per atto del notaio OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.05.2007 ai nn. 37157/18240;

si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di atto di compravendita del 14.02.2008 trascritto in loro favore dove precisamente i sig.ri OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, *"in comune ed indiviso ed in parti uguali fra loro in tutta buona fede, acquistano in piena proprietà le seguenti unità immobiliari site in Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39 e precisamente: appartamento sviluppatosi su due livelli, e precisamente piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra,*

*adibito ad abitazione, composto da quattro vani, oltre accessori, con annesso terrazzo, confinante nel suo insieme con corte comune per due lati, proprietà OMISSIS – OMISSIS o aventi causa, salvo se altri; locale adibito ad uso deposito posto al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 17 confinante con corte comune per due lati, proprietà OMISSIS – OMISSIS o aventi causa, salvo se altri.....il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 21, particelle: 3 sub. 6 e 1086 sub 3 graffate, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, rendita €. 288,70 – piano T e S1; p.lla 1086 sub 7, categoria C/2, classe 1, mq.17, rendita €. 49,17- piano S1....sono compresi nella vendita i diritti di comproprietà pari alla metà sul lastrico di copertura posto al secondo piano, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 21, part. 3 sub. 8, categoria lastrico solare mq. 87, piano 2, senza altre indicazioni e sull'area di corte, sulla scala e sullo spazio antistante il fabbricato con acclusi aia, forno e lavatoio, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) come beni comuni non censibili al foglio 21, p.lla 1086, sub.1 (corte), p.lla 3 sub 5 (scala) e p.lla 3 sub 4 (spazio antistante il fabbricato con i comodi ivi esistenti)....le parti si danno atto che nell'atto di compravendita per notaio OMISSIS di Napoli in data 27.06.2007, rep. 4252all'art. "Regime delle Pertinenze" risulta il seguente patto, per il quale non risulta autonoma trascrizione rispetto alla trascrizione della citata compravendita "viene costituita a favore e contro gli acquirenti servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, sopraservizi e sottoservizi, su una fascia di terreno larga costantemente metri lineari quattro, che partendo a valle da via Fuori Agnano, nel punto in cui la stessa si innesta con via Marano Quarto, prosegue verso monte costeggiando il ciglio superiore della scarpata, insistendo in questo primo tratto interamente su fondo ancora di proprietà OMISSIS, compiendo poi una curva con angolo superiore al retto, sempre proseguendo verso monte costeggia il ciglio a confine tra le particelle 1083 e 1084, questa volta insistendo sul fondo alienato, e termina quando giunge alla corte del fabbricato p.lla 1086 sub 1 e resta consentito passaggio pedonale sul passetto e sul terrazzo sovrastanti la cisterna facenti parte dell'unità abitativa ancora di proprietà OMISSIS, al fine di consentire accesso alla scala comune....resta accesa altresì a favore degli acquirenti servitù di uso dell'acqua della cisterna fin quando non verrà garantito servizio di acquedotto soddisfacente al punto da non rendere necessario l'uso della stessa e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta cisterna, ivi incluso l'impianto di sollevamento, saranno ripartite in parti uguali tra gli acquirenti ed i suoi aventi causa..." **diritti pari a ½ ciascuno**, in comunione dei beni, della piena proprietà dell'unità immobiliare e del deposito siti in Marano di Napoli (NA), via Marano Quarto, n. 39 (cfr. allegato n. 5) e, in seguito a decesso del sig. OMISSIS avvenuto in data OMISSIS, sono comproprietari quali eredi all'attualità la sig.ra OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS ognuno della propria quota indivisa della piena proprietà (cfr. allegato n. 5).*

Gli immobili sono stati edificati sulla particella di terreno riportata al NCT del Comune di Marano di Napoli al foglio 21, p.lla 3, di superficie 3 are e 64 ca e p.lla 1086, ed intestato fino al 14.02.2008 a OMISSIS proprietario per 1/1 (cfr. allegato n. 6).

Si evidenzia che i sig.ri OMISSIS e OMISSIS risultavano coniugati ed in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto dei beni pignorati e precisamente in data OMISSIS, come da certificazione rilasciata alla sottoscritta dall'ufficio preposto e che all'attualità, in seguito a decesso del sig. OMISSIS avvenuto in data OMISSIS, risultano comproprietari quali eredi la sig.ra OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS ognuno della propria quota indivisa della piena proprietà (cfr. allegato n. 4).

Dai certificati rilasciati dalla Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, si è verificato che gli stessi si estendono per un periodo superiore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta su ogni soggetto risultato proprietario nel ventennio.

Infine, si è verificato l'atto precedente al ventennio e corrispondente ad atto *inter vivos* a carattere traslativo per le particelle originarie.

f. DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto di pignoramento, e precisamente appartamento sviluppatosi su due livelli, al piano seminterrato, adibito a cantina, piano terra, adibito ad abitazione, composto da n. 4 vani catastali con annesso terrazzo chiuso e locale adibito ad uso deposito al piano seminterrato, sono raggiungibili da via Fuori Agnano, traversa di via Marano Quarto, costeggiando la scarpata verso il monte e giungendo all'area esterna di tutto il fabbricato e alla porta d'ingresso al piano terra e fanno parte di un fabbricato di tipo rurale - residenziale di maggiore estensione costituito anche da piani superiori, scala comune per accedervi e lastrico solare oltre parte di fabbricato, non oggetto della procedura, che risulta ad oggi interdetto e non abitabile.

Gli stessi beni sono delimitati da area di corte e spazio antistante il fabbricato con acclusi aia, forno e lavatoio e appezzamento di terreno, e su quest'ultimo vi è servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, sopraservizi e sottoservizi, su una fascia di terreno larga costantemente quattro metri lineari, da via Fuori Agnano, su fondo di proprietà altrui, con termine alla corte del fabbricato e passaggio pedonale sul passetto e sul terrazzo sovrastanti la cisterna, facenti parte dell'unità abitativa di proprietà altrui, al fine di consentire accesso alla scala comune e servitù di uso dell'acqua della cisterna.

Il fabbricato di maggiore estensione di tipo rurale -residenziale è situato in zona periferica in Marano di Napoli.

La struttura portante è in muratura di tufo e di fattura di quell'epoca anche se in alcune parti risulta misto a cemento a causa del rimaneggiamento successivo nel tempo, intonacata, presenta all'esterno, su grandi zone uniformemente e su quasi tutte le pareti, distacchi di intonaco e/o di pittura con cambi di tessitura muraria al primo piano rispetto al piano terra, per quanto riguarda la parte del fabbricato esposta a nord, e ciò necessita di ulteriori indagini sulla parte d'immobile altrui, sulla quale non si è stati incaricati con la presente procedura, per poter stabilire se la stessa è stata assentita oppure edificata precedentemente al 1967.

All'interno dell'appartamento, oggetto di pignoramento, in quasi tutti gli ambienti sono presenti distacchi d'intonaco, muffe e lesioni riguardanti pavimenti, soffitti e murature e, nel caso specifico, in alcuni ambienti sono presenti lesioni strutturali degli orizzontamenti che non danno la certezza dell'idoneità statica.

Il fabbricato, negli immobili, oggetto di pignoramento, presenta evidenti segni di interventi di manutenzione non assentiti (per dichiarazione degli occupanti) e, parte dell'appartamento e interamente i due depositi, risultano in precario stato di manutenzione, mentre una parte dell'appartamento risulta in sufficiente stato di manutenzione.

Al piano seminterrato inoltre, e precisamente nei due depositi è stato realizzato una sorta di controsoffittatura con materiali non precisati su cui bisogna ulteriormente indagare per definire l'appartenenza a prodotti contenenti amianto, che non ha consentito alla sottoscritta di prendere visione dell'intradosso del solaio.

Lo stesso impianto elettrico, presente nell'appartamento, non risulta a norma ed è realizzato con fili elettrici volanti in alcuni ambienti dello stesso comportando un rischio per gli occupanti.

Gli immobili sono stati edificati sulla particella di terreno riportata al NCT del Comune di Marano di Napoli al foglio 21, p.lla 3, di superficie 3 are e 64 ca e p.lla 1086, ed intestato fino al 14.02.2008 a OMISSIS proprietario per 1/1 (cfr. allegato n. 6).

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con licenze edilizie o altri atti autorizzativi poiché gli immobili risultano essere stati edificati ante '67 e non sono stati rinvenuti titoli abilitativi relativamente alla realizzazione per le unità pignorate per cui si considerano regolari urbanisticamente (cfr. allegato n. 4).

Si evidenzia per la precarietà degli stessi immobili, sia per la costituzione di diverse tessiture murarie esterne al lato nord, sia per la presenza di lesioni strutturali degli orizzontamenti all'interno dell'appartamento, che non danno certezza dell'idoneità statica e sia per i due depositi, dove vi sono delle controsoffittature con materiali non precisati e che non consentono di prendere visione dell'intradosso del solaio, la necessità di ulteriori indagini successive sulla parte d'immobile ai piani superiori di altrui proprietà, sulla quale non si è stati incaricati con la presente procedura, per poter stabilire se la stessa è stata assentita oppure edificata precedentemente al 1967 sia per definire l'appartenenza a prodotti contenenti amianto nelle zone descritte.

La zona dove sono edificati gli immobili inoltre, rientrano nella zona gialla prevista dalla pianificazione nazionale di emergenza per il rischio vulcanico per i Campi Flegrei.

Non risulta emesso alcun ordine di demolizione da parte del Comune da informazioni presso l'Ufficio competente.

Norma	Applicabilità
artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
art. 39 della legge n. 724 del 1994	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

La ragione del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento in oggetto è un mutuo fondiario del 14.02.2008 per atto del notaio OMISSIS.

E' allegato l'aggiornato certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi sia di lotto edificato sia di terreno.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Marano di Napoli, l'immobile ricade in **zona omogenea agricola di pregio "E4"** del P.R.G. del 16.02.1987, approvato con Decreto del P.G.P. n. 8 del 30.01.1987.

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 gli immobili al piano terra e piano seminterrato erano occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

I beni pignorati risultavano nel pieno possesso degli esecutati come da dichiarazione in verbale (*cfr. allegato n. 3*).

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: **costituzione a favore e contro gli acquirenti di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, sopraservizi e sottoservizi, su una fascia di terreno larga costantemente metri lineari quattro, da via Fuori Agnano, su fondo di proprietà altrui, con termine alla corte del fabbricato p.Illa 1086 sub 1 e passaggio pedonale sul passetto e sul terrazzo sovrastanti la cisterna facenti parte dell'unità abitativa di proprietà altrui, al fine di consentire accesso alla scala comune e servitù di uso dell'acqua della cisterna fin quando non verrà garantito servizio di acquedotto soddisfacente al punto da non rendere necessario l'uso della stessa***

*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 (volontaria) a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS, in regime di comunione dei beni, per atto del notaio OMISSIS del 14.02.2008, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Marano di Napoli al foglio 21, p.Illa 3, sub. 6 graffate e p.Illa 1086 sub 3 e p.Illa 1086 sub 7 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.02.2008 ai nn. 9648/1783:
 - importo ipoteca: €. 205.000.000
 - importo capitale: €. 102.500.000

Iscrizioni ipotecarie già cancellate: nessuna

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- a. Pignoramento nascente da verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS, in regime di comunione dei beni, in data 23.06.2021 e gravante su immobili in NCEU di Marano di Napoli al foglio 21, p.Illa 3, sub. 6 graffate e p.Illa 1086 sub 3 e p.Illa 1086 sub 7 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09.03.2018 ai nn. 44918/33365;

Altre trascrizioni: nessuna

Difformità urbanistico edilizie:

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con licenze edilizie o altri atti autorizzativi poiché gli immobili risultano essere stati edificati ante '67 e non sono stati rinvenuti titoli abilitativi relativamente alla realizzazione per le unità pignorate per cui si considerano regolari urbanisticamente (*cf. allegato n. 4*).

Si evidenzia per la precarietà degli stessi immobili, sia per la costituzione di diverse tessiture murarie esterne al lato nord, sia per la presenza di lesioni strutturali degli orizzontamenti all'interno dell'appartamento, che non danno certezza dell'idoneità statica e sia per i due depositi, dove vi sono delle controsoffittature con materiali non precisati e che non consentono di prendere visione dell'intradosso del solaio, la necessità di ulteriori indagini successive sulla parte d'immobile ai piani superiori di altrui proprietà, sulla quale non si è stati incaricati con la presente procedura, per poter stabilire se la stessa è stata assentita oppure edificata precedentemente al 1967 sia per definire l'appartenenza a prodotti contenenti amianto nelle zone descritte.

Difformità catastali:

E' stato possibile riscontrare le difformità tra la planimetria catastale degli immobili rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Caserta e lo stato dei luoghi e precisamente per l'appartamento:

- mancata finestra del bagno sulla planimetria catastale (*cf. allegato n. 2 - 6*);

Nel confronto tra la planimetria catastale della cantina al piano seminterrato e lo stato dei luoghi non risultano difformità (*cf. allegato n. 2 - 6*);

Nel confronto tra la planimetria catastale del locale adibito a deposito al piano seminterrato e lo stato dei luoghi non risultano difformità tranne la traslazione della porta, la realizzazione di un bagno e di una finestra (*cf. allegato n. 2 - 6*);

Per la regolarizzazione catastale degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, che consiste in presentazione del Docfa delle planimetrie, i costi relativi alle seguenti operazioni, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€ 1.500,00** da detrarsi nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

i. IMMOBILI IN AREA DEMANIALE

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

j. PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI

Gli immobili non risultano gravati da censi, livelli o usi civici, nè sottoposti a vincoli di tutela di interesse paesaggistici ed ambientali ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 titolo II e succ. Modif. non sottoposti a vincoli artistici, architettonici e idrogeologici ma ricadono le misure di salvaguardia del Piano Stralcio per il rischio idrogeologico, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm. né appartengono al patrimonio indisponibile ex art. 826 CC di ente pubblico (*cf. allegato 4*).

k. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di fabbricato unifamiliare non risulta costituito un condominio (*cf. allegato n. 3*).

Non risultano essere state deliberate spese straordinarie.

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

I. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1) Criterio di stima

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

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

Si evidenzia che occorre sempre parlare di "più probabile valore di mercato" in quanto tra il valore al quale l'immobile trova mercato, ovvero quello al quale viene venduto, e quello valutato con qualunque metodo esiste uno scostamento che dipende dalla necessità di alienare da parte di chi vende e dalla necessità di comprare da parte di chi acquista, situazioni che sono particolari e puntuali, e quindi essendo soggettive, non sono e non possono essere incluse in una valutazione che per sua natura deve essere oggettiva; ad esempio, il lancio di un dado è un fatto puramente casuale, la valutazione tecnica considera eventuali imperfezioni della costruzione del dado per poter valutare eventuali aumenti di percentuali di uscita di una faccia particolare, ma non per questo al primo lancio, si avrà per risultato quello indicato dal valutatore, per contro, l'immobile non si vende più volte ma solo una, per cui in quella vendita tutti i fatti soggettivi che si realizzano, creano un valore diverso da quello stimato e non per questo la valutazione è errata.

I fatti oggettivi dunque, che possono variare il valore di mercato, sono in questo metodo applicati ad un metro quadrato dell'immobile al fine di consentire anche un confronto tra immobili vicini, e quindi, verificare se nella valutazione si siano fatti errori di tale rilevanza da dare risultati lontani dal valore più probabile: in particolare, si utilizzano coefficienti (in forma percentuale sia di apprezzamento o deprezzamento) di:

- zona: la quantificazione del fatto che l'immobile si trovi in quella zona con caratteristiche specifiche rispetto ad un'altra zona dello stesso comune (l'attuale microzonazione catastale);
- edificio: la quantificazione delle qualità strutturali, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'edificio;

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

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

Tale coefficiente quindi, rappresenta la variazione di valutazione del metro quadrato di unità immobiliare tra due unità immobiliari aventi caratteristiche diverse dello stesso Comune, per cui esso può essere utilizzato per ottenere il prezzo unitario del Comune o un correttivo, quanto fornito dalle pubblicazioni specializzate della trattativa immobiliare, partendo da valori effettivi di vendita o da offerte immobiliari di vendita adeguatamente decurtate, in quanto offerte le pubblicazioni sull'argomento indicano all'incirca il 20% una decurtazione adeguata, per giungere ad una indicazione corretta del più probabile valore unitario. Il metro quadrato oggetto della valutazione inoltre, secondo le norme UNI relative all'argomento, può essere espresso come lordo, secondo il metodo applicato dall'Agenzia delle Entrate, può essere espresso come netto, secondo il metodo applicato dai CTU del Tribunale appartenente e dalle Agenzie di vendita immobiliare della provincia interessata, può essere espresso ad un terzo al netto della muratura esterna, ovvero senza considerare le tramezzature interne, il quale metodo non è molto utilizzato in quanto predisposto per considerare la variabilità interna dell'edificio, come ad esempio per i vani commerciali limitati solo da pilastri.

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

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

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

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

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

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

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

Applicazione al caso specifico del protocollo (**appartamento al piano terra e seminterrato e locale adibito a deposito al piano seminterrato**):

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

piano terra: Soggiorno = 19,1 mq + cucina = 12,43 mq + Letto matrimoniale = 17,64 mq + Letto doppio = 12,48 mq + bagno = 4,3 mq + ingresso = 3,3 mq + pluriuso = 30 mq = **99,25 mq**;

piano seminterrato: deposito = $17,53 \times 60\% = 10,518 \text{ mq}$ + wc = 2,8 mq + deposito = $16,59 \times 60\% = 9,954 = 23,272 \text{ mq}$;

sommano i parziali: $99,25 + 23,272 = 122.52 \text{ mq superficie ragguagliata}$

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

zona: centralità: periferica (0,98); collegamenti: sufficienti (1,00); posizione: normale (1,00); infrastrutture: presenza di uffici postali (1,00), scuole (1,05), parchi pubblici (1,10), banche (1,03), ospedali (1,10), altro (1,00)

$0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,03 \times 1,10 \times 1,00 = 1,28 \text{ coefficiente di zona}$

Edificio: la tipologia strutturale dell'edificio è in muratura (1,00); la cui età di costruzione è superiore ai 50 anni (0,95); riguardo la funzionalità per la sosta delle auto ha un box auto all'aperto di uso esclusivo (0,95);

$$1,00 \times 0,95 \times 0,95 = \mathbf{0,90 \text{ coefficiente edificio}}$$

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

1,00 Coefficiente di superficie

Immobile piano: la parte abitata risulta al piano terra e seminterrato (0,85); esposizione prevalente: l'abitazione ha esposizione verso sud (1,00); vedute ed affacci: l'abitazione ha la veduta panoramica sui terreni e colline (1,05);

$$0,85 \times 1,00 \times 1,05 = \mathbf{0,89 \text{ coefficiente immobile}}$$

Parametri intrinseci servizi igienici: la dotazione dei vari pezzi è di tipo normale con doccia, lo scarico è a cassetta esterna, la rubinetteria è normale e non presenta particolarità, i rivestimenti sono di tipo sufficiente (1,00); impianti tecnologici: non sono presenti radiatori né impianto di condizionamento, l'impianto elettrico da adeguare (0,95); pavimentazione: risulta realizzata con elementi in monocottura ma in alcuni punti fessurata (0,98); infissi: costituiti da n. 2 ante in alluminio anodizzato preverniciato e vetro camera e tapparelle (1,00); finiture: l'abitazione non risulta rifinita in alcuni ambienti (0,95); manutenzione: l'immobile risulta occupato ma parzialmente in precarie condizioni (0,90);

$$1,00 \times 0,95 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = \mathbf{0,80 \text{ coefficiente intrinseco}}$$

Dal prodotto di tutti i coefficienti sopra ottenuti si ha: **1,28 x 0,90 x 1,00 x 0,89 x 0,80 = 0,82 coefficiente di ragguglio**

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

Si è svolta altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un appartamento di 280 mq posto in vendita ad €. 400.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguglio pari a 1,2; 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 70% che rappresenta il rapporto tra la superficie raggugliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:

$1,00 \times 0,80 \times \text{€} . 400.000,00 / (70\% \times 280 \times 1.2) = \text{€} . 1.360,54$ **valore unitario immobile rispetto alla superficie 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 108 mq posto in vendita ad € . 115.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1.00; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 70% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:

$1,00 \times 0,80 \times \text{€} . 115.000,00 / (70\% \times 108 \times 1.00) = \text{€} . 1.216.93$ **valore unitario immobile rispetto alla superficie 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 78 mq posto in vendita ad € . 149.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1.8; 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 70% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:

$1,00 \times 0,80 \times \text{€} . 149.000,00 / (70\% \times 78 \times 1.8) = \text{€} . 1.212,86$ **valore unitario immobile rispetto alla superficie netta**

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

si effettua la ricerca dei valori conseguenti a vendite effettivamente realizzate in zona presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la quale fornisce i valori minimi e massimi per la microzona che in questo caso risulta essere D6 – Marano di Napoli – Periferica/VIA DEL MARE (PARTE ALTA), CASTELLO SCILLA, VIA MARANO-PIANURA (LATO MARANO) per immobili residenziali di tipo economico – 1 Semestre 2024; 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 81% 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 € . 780,00/mq mentre il massimo è pari a € . 1.200,00/mq; tali valori sono relativi ad immobili in normale stato conservativo.

€ 914,65 / 0,81 / 3,05 = **€ 1.371,02 valore unitario immobile rispetto alla superficie netta**

- 4) correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto;
la correzione, di cui nei calcoli del precedente punto, è stata effettuata considerando, per gli immobili di cui si ha conoscenza, oggetto dell'offerta, valutando con la stessa metodologia per l'immobile oggetto di valutazione, il coefficiente di conguaglio; in particolare, il presunto valore di vendita diviso per il coefficiente di conguaglio, rende tale valore indipendente rispetto a tutti i parametri che lo hanno generato, valutando così il presunto valore unitario per il Comune in cui è sito l'immobile oggetto di valutazione.

I coefficienti temporali sono tutti uguali all'unità, in quanto le osservazioni del mercato sono tutte state svolte per periodi prossimi ai sei mesi esclusa quella della ricerca storica per la quale si è applicato il coefficiente inflattivo.

- 5) mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base)**;

al fine di ottenere il valore unitario più probabile di vendita VMUB, si provvede ad un calcolo della media tra tutti i valori unitari ottenuti dalle osservazioni del mercato e precisamente:

$(€ 1.360,54 + € 1.216,93 + 1.212,86 + 1.371,02) / 4 = \mathbf{€ 1.290,34 VMUB}$

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

$0,82 \times € 1.290,34 \times 122,52 = \mathbf{€ 129.995,05}$ che rappresenta il valore di mercato più probabile.

2) Fonti d'informazione

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

- 1) Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, primo semestre 2024;
- 2) homepal, tecnocasa, di santo, Immobiliare;

3) Valutazioni corpi

A. appartamento piano terra e seminterrato e deposito al piano seminterrato.				
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>				Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:				
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo	
PIANO TERRA				
cucina	12,43	€ 1.060,99	€	13.188,15
soggiorno pluriuso	19,1	€ 1.060,99	€	20.264,98
Letto Matrimoniale	30	€ 1.060,99	€	31.829,81
letto doppio	17,64	€ 1.060,99	€	18.715,93
bagno	12,48	€ 1.060,99	€	13.241,20
bagno	4,3	€ 1.060,99	€	4.562,27
ingresso	3,3	€ 1.060,99	€	3.501,28
PIANO INTERRATO				
deposito	10,518	€ 1.060,99	€	11.159,53
wc	2,8	€ 1.060,99	€	2.970,78
deposito	9,954	€ 1.060,99	€	10.561,13
	122,522		€	129.995,05
- Valore corpo:				€ 129.995,05
- Valore accessori:				€ -
- Valore complessivo intero:				€ 129.995,05
- Valore complessivo diritto e quota:				€ 129.995,05
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile	122,52	€ 1.060,99	€ 129.995,05
1) Adeguamenti e correzioni della stima				
eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;		4%	€	5.199,80
eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;		2%	€	2.599,90
mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;		3%	€	3.899,85
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;		4%	€	5.199,80
possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.		4%	€	5.199,80
Stato d'uso e manutenzione		3%	€	3.899,85
Stato di possesso		0%	€	-
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE		0%	€	2.008,97
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute		0%	€	-
Prezzo base d'asta del lotto				€ 101.987,07

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 degli esecutati alla data del pignoramento e all'attualità ove si evince che gli stessi alla data del pignoramento erano residenti in OMISSIS, via OMISSIS, n. OMISSIS e che a seguito del decesso del sig. OMISSIS avvenuto in data OMISSIS, all'attualità la sig.ra OMISSIS e i sig.ri OMISSIS e OMISSIS, eredi del de cuius sono residenti in OMISSIS, via OMISSIS, n. OMISSIS, come da certificazione rilasciata dal Comune (*cfr. allegato n. 4*).

Si è acquisito inoltre, certificato di stato civile degli esecutati da cui risultavano aver contratto matrimonio in regime di comunione dei beni e che la sig.ra OMISSIS risulta all'attualità vedova dal OMISSIS (*cfr. 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