

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. U.: DR. COLANINNO, I

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE

LOTTE 1 - 2 - 3

PROCEDIMENTO R.G.U. N° 25/2020

PROGETTO 15.1

PHOENIX MANAGEMENT S.p.A.

CONTR.:



L. TITOLARIO ATTO 10090

Arch. Vitozia Cardito

1. PARTI IN CAUSA

Creditori

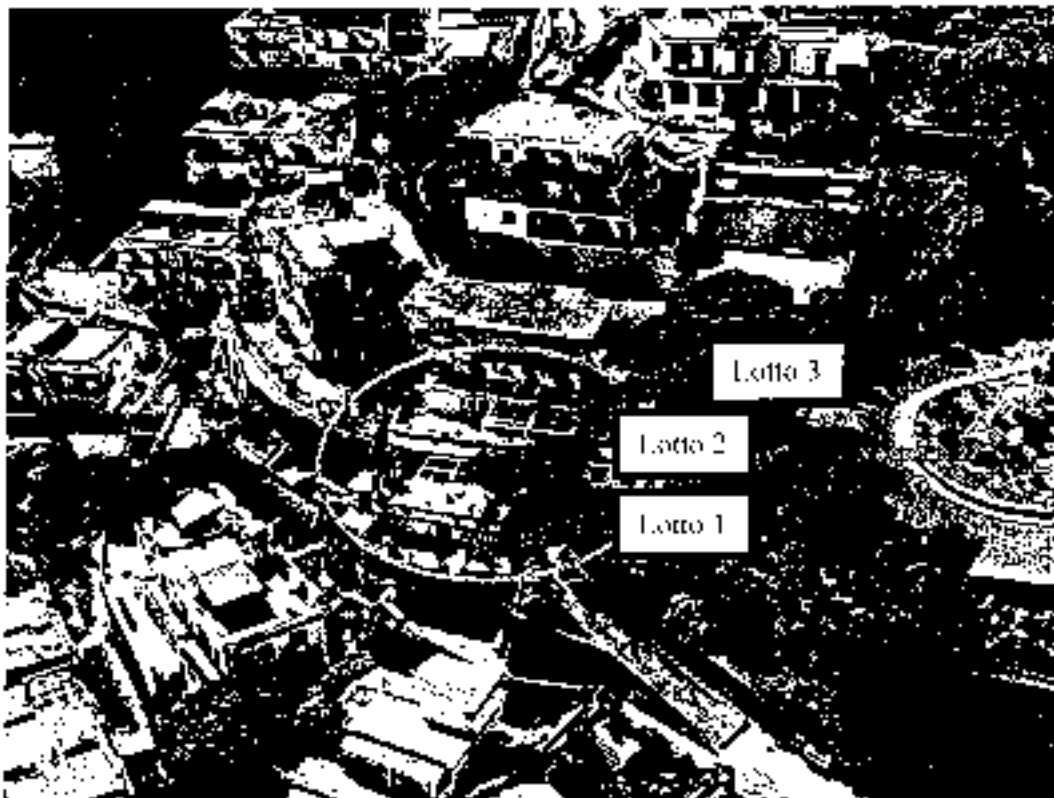
PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A, Partita IVA: 01250660960 - Codice Fiscale: 13444081007 an sede legale in Roma. Corso Vittorio Emanuele II, 154 elettivamente domiciliato in Roma alla Via Farnagosta, 8, presso lo studio dell'Avv. Oliviero Gianni dal quale e rappresentato e difeso

PEC: giannioliviero@ordineavvocatirama.org

Debitore esecutato

██████████ nata a ██████████ il ██████████ al ██████████

IMMOBILI IN CASAMICCIOLA TERME (NA)



Identificazione dei diritti reali dei beni pignorati e ricostruzione dei passaggi di proprietà

Tutti e tre i suddetti immobili sono stati pignorati, per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà.

2. Rispetto all'abitazione di cui al punto 3), si è accertato che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Manlia Cascioli di Napoli del 28.10.1977 con cui la debitrice esecutata, in regime di separazione dei beni, acquistava, in comune indiviso con [REDACTED] [REDACTED], quest'ultima coniugata in regime di comunione legale dei beni ed estranea a detta procedura, la piena e intera proprietà dell'immobile in oggetto.
3. Riguardo agli immobili di cui ai punti 1) e 2) si precisa che gli stessi non sono mai stati oggetto di trasferimento poiché sono stati entrambi edificati dalle stesse [REDACTED] in regime di separazione dei beni e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, entrambe sopra generalizzate, su suolo da esse acquistato, in comune indiviso, con atto a rogito del Notaio Sabatino Santangelo del 20.09.1983. Si Precisa che la sig.ra [REDACTED] è estranea a detta procedura.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento per i suddetti tre immobili corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza degli atti sopra riportati entrambi antecedenti al ventennio rispetto al pignoramento in oggetto trascritto il 10.04.2020.

In risposta ai restanti quesiti del mandato, di seguito si relazionerà distintamente per ciascuno dei lotti con riguardo alle rispettive peculiarità.

LOTTO 1

Foglio 2	Particella 914	Sub 1	Categoria A/2
----------	----------------	-------	---------------

Inquadramento territoriale del fabbricato in cui ricade il lotto 1

Il fabbricato in oggetto, ricade sulla originaria **particella** di terreno n. **684**, foglio 2.

Per l'esatta individuazione del fabbricato, in cui ricade l'unità stagista, si riporta, di seguito, l'immagine satellitare con l'indicazione del fabbricato e lo stralcio della mappa terreni dal quale si evince che il fabbricato non risulta inserito in mappa.



Immagine satellitare. Si evidenzia la particella in oggetto.



Straloni della mappa terreni (Foglio 2 - Particella 684). Si evidenzia la particella in oggetto.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito si trova sulla zona collinare di Casarcicciola Terme, a carattere residenziale, e dista circa un chilometro dalla zona commerciale, posta a

valle, sul lungomare di Casamicciola. Si presenta in buone condizioni di manutenzione e presenta struttura portante in muratura mista. L'immobile è posto al piano terra sulla parte bassa dei terrazzamenti di cui è ordinata la collina. Al fabbricato si accede attraverso un primo cancello che da Via Cretaio 22 accede al viale comune tra i vari fabbricati del "Parco delle Mimose". Da detto viale, attraverso un ulteriore cancello pedonale in ferro si accede ad uno spazio comune con l'abitazione posta al piano superiore e, a mezzo di una scala esterna in muratura si scende sulla terrazza di pertinenza all'immobile stagionato ed oggetto del lotto 1.

Confini L'immobile de quo confina a Sud un terrapieno, a nord-ovest con Viale comune Parco delle Mimose, a sud-ovest con area comune con il soprastante immobile cab 2.

Le facciate esterne sono in buono stato di manutenzione



Figura 1 - Veduta del cancello d'ingresso del lotto comune di pertinenza. Quanto



Figura 2: Vista della terrazza interna dell'epoca, adiacente alla terrazza esterna del giardino.

Detto immobile si compone di soggiorno-cucina, di vano letto, servizio W.C., di ampia terrazza panoramica e di un ripostiglio che insiste su detta terrazza. I vani L. e W.C. sono dotati di finestre prospettanti la terrazza.

L'altezza interna è pari a 272 cm

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianti standard oltre impianto di riscaldamento con approvvigionamento di gas mediante l'utilizzo di bombola.

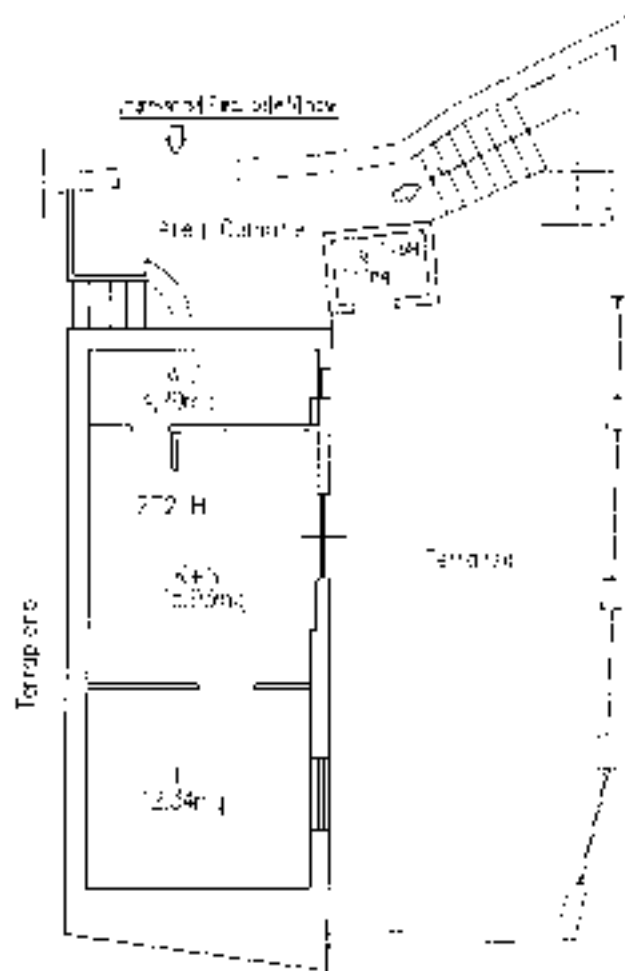
Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente C.T.U. al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua

redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno.
Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

(All. 1 - verbale di accesso All. 21 - Documentazione fotografica).

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica, di seguita allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato complessivo dell'immobile oggetto di detta procedura.



Via Cretaio, 22 piano: T
Foglio 2 Part. 914 Sub 1



(All. 8 - Rilievo Stato di fatto immobile part. 914 sub 1)



Figura 3. Hallway al n° 1. Tappa coronata di porticato.



Figura 4. Prospettiva di viale a gestione comune.



Figura 1: Terrazzino del vano 222/212/100/100



Figura 2: Terrazzino del vano 212



Figura 1 parte oltre della stanza



Figura 2 parte della camera da letto

2. QUESITO N° 4 – Schema sintetico-descrittivo

LOTTO 1 : Quota di 1/2 della piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in unicato in Casamiciola Terme alla via Cretola 32, Parco delle Mimose; L'immobile è posto al piano terra del fabbricato.

Detto immobile consta di accesso dal terrazzo di pertinenza nel vano soggiorno e si compone di vano soggiorno-cucina, vano letto, vano WC e di un ripostiglio che insiste su detta terrazza.

I vani l. e WC, sono dotati di finestre prospettanti la terrazza.

L'altezza interna è pari a 273 cm

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianti standard oltre impianto di riscaldamento con approvvigionamento di gas mediante l'utilizzo di bombola.

Unità immobiliare (residenziale) censita al NCUU con i seguenti dati catastali: Comune di Casamiciola Terme (Na):

Foglio 2	Particella 914	Sub 1	Categoria A/2
----------	----------------	-------	---------------

L'immobile è stato edificato senza titoli autorizzativi pertanto è stata richiesta Domanda di Condono presso gli Uffici competenti. Allo stato attuale della istanza non è stata esitata

Prezzo base d'asta: € 99.000,00

3. QUESITO N° 5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

L'unità immobiliare, per quanto già riferita, è stato edificato dalla stessa esecutiva [REDACTED] in regime di separazione dei beni, e [REDACTED], estranea da detta procedura, su suolo da esse acquistato, in comune indiviso, con atto a rogito del Notaio Sabatino Santangelo del 20.09.1983, pertanto non è mai stato oggetto di trasferimento

4. QUESITO N° 6 Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Gli Uffici hanno prodotto in copia "integrazione istanza di condono" nella quale è presente la planimetria catastale dell'immobile, la Dichiarazione sostitutiva di Atto Di Nonarietà, la relazione descrittiva e la documentazione fotografica, si precisa che non sono stati forniti grafici di progetto; altresì, invece, sono presenti attestazioni di pagamento a titolo di oblazioni per Lire 4.523.400 (€ 2.536,141) e per oneri concessori per Lire 3.781.900 (€ 1.953,188).

(All. 1 - integrazione istanza di condono protocollo 2385 del 1995)

Si precisa che, all'atto dell'accesso, sono stati consegnati alla scrivente dalla comproprietaria dell'immobile, non eseguita, Sig.ra [REDACTED] copia di detta istanza nella quale è presente la documentazione grafica e fotografica.

Allo stato la pratica di condono è in itinere.

In riscontro all'istanza prodotta, gli Uffici di Edilizia Privata hanno fornito copia di C.I.L.A. Prot. 4469 del 27/04/2022 per lavori di manutenzione straordinaria sulla particella 914 riguardanti il rifacimento degli intonaci delle facciate delle camere d'aria delle pareti e di altre lavorazioni così come meglio descritte nella relazione tecnico-descrittiva a firma dell'ing. [REDACTED].

(All. 20 - C.I.L.A. Protocollo 4469 del 27/04/2022 parti 914)

Alla luce del disastro provocato dagli alluvioni del 26/11/2022 con Deliberazione del Commissario Straordinario con i Poteri di Consiglio, N° 6 del 31/03/2023 avente come oggetto "Approvazione del «Piano stralcio sui dissesti idrogeologici-Gestione dell'emergenza post alluvionale del 26.11.2022-Comune di Casamicciola Terme (NA)» sono state redatte mappe delle zone soggette alle misure di protezione civile che la scrivente ha provveduto ad acquisire rilevando che la area ove insiste il bene oggetto della procedura de qua è in Zona C, verde, per la quale si riporta:

Nella Zona C, Verde, articolo 21 le condizioni di pericolosità idrogeologica da frane e da inondazioni non sono mai in modo significativo rispetto alle condizioni "ex ante" precedenti all'evento del 26 novembre 2022, le sole condizioni di dissesto dovranno essere verificate puntualmente, laddove segnalate a seguito di eventi piuvosi o segnalazioni sopravvenute.

In tale zona si adottano le seguenti misure di protezione civile:

In assenza di allerta, non sono previste misure specifiche ad eccezione dei casi in cui la rete di monitoraggio segnalazioni provenienti da soggetti istituzionali o singoli cittadini indichi l'individuazione di fenomeni potenzialmente pericolosi. In tal caso, anche su valutazione del presidio territoriale si adotta almeno al punto che segue:

- In presenza di allerta "giallo" o di allerta "arancione", si adottano almeno misure di

5. QUESITO N° 7 – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato del presente Lotto, particella 914 sub I, al momento del sopralluogo e come dichiarato a verbale è occupato dal figlio della comproprietaria dell'esecutata con un contratto di comodato d'uso gratuito, pertanto non opponibile alla procedura de qua.

(All. 1 - verbale di sopralluogo)

6. QUESITO N° 8 Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Allo stato non si rilevano oneri che ricadano a carico dell'acquirente salvo eventuali ulteriori obblighi per la definizione della pratica di condono che potranno essere calcolati al momento dell'eventuale rilascio della disposizione dirigenziale.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Costi per anagrafica catastale (DOC FA) pari ad € 400,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

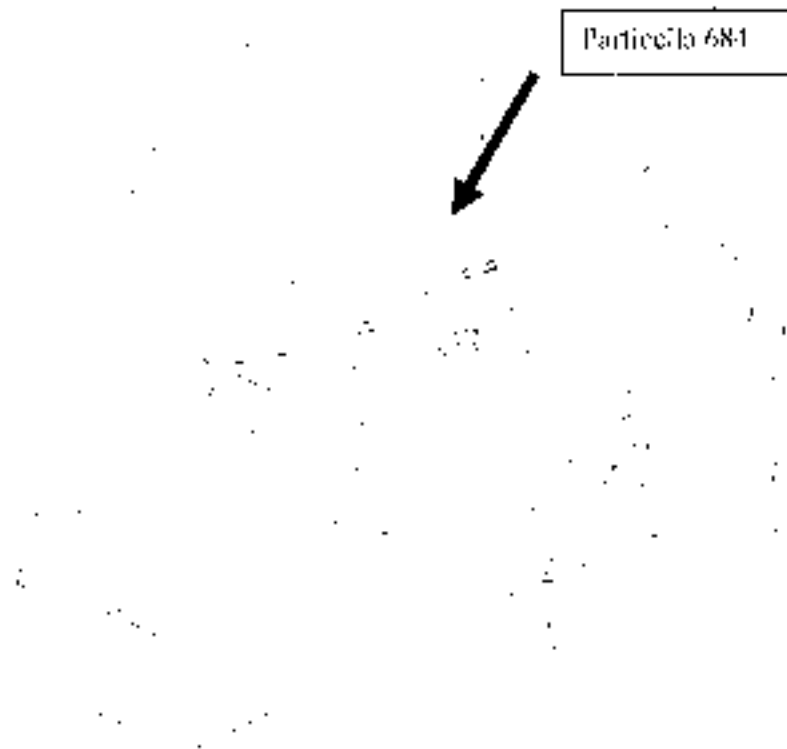
La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

Onere ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

7. QUESITO N° 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Non sussiste tale circostanza

8. QUESITO N° 10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)



(All. 23 -Atto di Provenienza Notaio Santangelo)

Pertanto, sul tratto di viale che principia dalla pubblica via e conduce alla particella 684 è stata costituita una servitù pedonabile e carrabile con divieto di sosta

seo

10. QUESITO N° 12 - Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

La determinazione del valore di mercato dell'immobile viene di seguito svolta con il metodo:

Metodo della stima diretta

Metodo della stima diretta

Il calcolo del valore di mercato dell'**immobile residenziale** viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore. Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

K1 - TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello medio- grande. Nel caso in esame trattandosi di un appartamento piccolo si assume il fattore

$$K1 = 1,05$$

K2 - STATO CONSERVATIVO. Nel caso in esame si riscontrano ottime condizioni di manutenzione pertanto si assume il fattore neutro:

$$K2 = 1,10$$

K3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo standard, pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K3 = 1,00$$

K4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Nel caso in esame la dotazione impiantistica interna dell'immobile è pari alla tipologia abitativa della zona in esame, per cui si assume il coefficiente neutro:

$$K4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

K5- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro:

$$K5 = 1,00$$

K6- PERTINENZE ESCLUSIVE. Nel caso in esame l'immobile è dotato una grande terrazza. Si assume pertanto il coefficiente

$$K6 = 1,05$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

K7- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità è staggiata per quarto si posiziona al piano terra, il raggiungimento dell'ingresso avviene impiegando due rampanti, per tali motivi si ritiene congruo assumere il fattore decrementativo:

K7= 0,90

K8- AFFACCIO E PANORAMICITA'. L'affaccio dell'immobile si presenta panoramico pertanto si assume il fattore:

K8=1,05

K9- LUMINOSITA'. Una buona luminosità, rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile in oggetto risulta normalmente illuminato pertanto si assume il coefficiente neutro:

K9= 1,00

K10- QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità è inferiore a quella ordinaria. L'immobile presenta una buona qualità distributiva ma non superiore alla standard di zona, pertanto si assume il coefficiente neutro:

K10=1,00

Per cui

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)

K1 - TAGLIO	0,00	1,05
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,10
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,05
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	0,90
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	0,00	1,05
K9 - LUMINOSITA'	0,00	1,00
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00

K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10) 1,1460

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **€ 2.125,00 €/mq.**

Tale quotazione corrisponde ai valori dedotti dalla banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel secondo semestre 2022 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili aventi caratteristiche comuni a quello in esame.



Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita dell'intero lotto

Va precisato che tale valore non tiene conto delle problematiche riferite all'istanza di condono all'attualità non esitata pertanto andrà effettuata una decurtazione che tenga conto della incommerciabilità del lotto tra privati. D'altra parte va considerato il particolare riferito al fiorente mercato immobiliare dell'isola di Ischia, dove la norma, di fatto, è rappresentata da immobili che non sono esenti da abusi edilizi e le richieste di immobili superano di gran lunga le possibili offerte.

Pertanto si considera equa una decurtazione pari al 10% del valore di mercato sopra calcolato

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'ecua riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame per le problematiche legate all'emergenza alluvionale si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = Vm - C - 10\% - 10\%$$

In base a quanto relazionata ai precedenti paragrafi si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato.

$$C = € 300,00 + € 400,00 + 1.500,00 = € 2.200,00$$

Nell'ipotesi di vendita dell'intera quota si avrà:

$$P = (€ 124.000,00 - € 2.200,00) - 10\% - 10\% = € 98.658,00$$

che si approssima a **€ 99.000,00**.

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$Vu = P/Sc = € 99.000,00/51 mq$$

$$\mathbf{Vu = 1.941,17 €/mq}$$

II. QUESITO N°13- Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per la quota di 1/2 della piena proprietà e non ha caratteristiche intrinseche che lo rendono completamente divisibile andrà esclusa la separazione in natura dell'immobile oggetto di pignoramento.

Nel caso di vendita della sola quota indivisa dell'immobile è necessario valutare il deprezzamento relativo alla minore appetibilità e di conseguenza alla maggiore difficoltà della vendita.

Il valore della sola quota indivisa (V_q) sarà dato dalla seguente formula:

$$V_q = V_m \times C_d \times Q$$

Dove V_m è il valore di mercato dell'intero immobile sopra calcolato, C_d è coefficiente di deprezzamento percentuale e Q è la quota o proprietà pignorata pari, nel caso in esame a 1/2.

Il coefficiente di deprezzamento percentuale (C_d) relativo alla singola quota indivisa è dato dalla seguente formula :

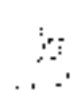
$$C_d = [1 - (C_{gm})]$$

dove C_{gm} è il capital gain o guadagno in conto capitale, ovvero differenza percentuale tra possibile prezzo futuro di vendita e prezzo di acquisto all'attualità del bene immobiliare la cui proprietà è indivisa. La formula per il calcolo del suddetto parametro è la seguente:

$$C_{gm} = R_d \times n$$

Il coefficiente di rendimento atteso medio annuo dell'investimento specifico di acquisto della quota indivisa mentre "n" è il numero di anni prevedibile occorrente per monetizzare il rendimento atteso da assumere, prudenzialmente non inferiore a 3. La percentuale R_d è data dalla seguente formula:

dove R_d è la percentuale di rendimento atteso medio annuo dell'investimento specifico di acquisto della quota indivisa mentre "n" è il numero di anni prevedibile occorrente per monetizzare il rendimento atteso da assumere, prudenzialmente non inferiore a 3. La percentuale R_d è data dalla seguente formula:



$$R_d = Q \cdot (R_{inc} - R_{is})$$

Dove:

Q è l'incremento medio annuo dei prezzi immobiliari nel Comune di Casamicciola Terme per lo specifico segmento di mercato cui appartiene il bene indiviso sulla base di dati storici riferiti al breve periodo. Nel caso in esame risulta pari a circa 3,19% (dato desunto dall'accreditata Immobiliare, il periodo di riferimento 2022-2023).

R_{inc} è il rendimento atteso medio annuo per investimenti azionari ad alto rischio (mediamente compreso tra il 10% e il 15%) che si assume pari al 13 % circa.

R_{is} è il rendimento medio annuo dei Titoli di Stato pari al 1% circa.

Pertanto sostituendo alle relazioni i dati suddetti si avrà:

$$R_d = 3,19 \cdot (13 - 1) = 15,19\% = 0,1519$$

$$C_{ann} = 0,1519 \cdot 3 = 0,46$$

$$C_c = [1 / (1 + 0,46)]^3 = 0,68$$

Sostituendo il valore del coefficiente deprezzamento **C_d** nella formula di calcolo del valore della sola quota indivisa (**V_d**)

$$V_c = V_m \cdot C_d \cdot Q$$

avremo:

$$V_d = (124.000,00 \cdot 1/2) \cdot 0,68 = 42.160,00 \text{ che si approssima a } \mathbf{€ 42.000,00}$$

Ne deriva in definitiva che il valore della quota di 1/2 di proprietà indivisa sarà pari al 50% del valore dell'intera proprietà decurtato di una percentuale pari al 32% (complemento all'unità del coefficiente 0,68).

Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita della sola quota indivisa

Il prezzo da porre a base d'asta (**P_d**) per la sola quota indivisa sarà dato dal 50% del prezzo a base d'asta precedentemente calcolato nell'ipotesi di vendita dell'intero decurtato della ulteriore percentuale del 32%:

$$P_d = P/2 \cdot 32\% = (99.000,00/2) \cdot 32\% = 31.680,00$$

Per approssimazione sarà:

$$P_d = \mathbf{€ 31.000,00}$$



14. QUESITO N° 14 - Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e/o della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

L'esecrata, sig. ██████████, risulta dall'acquisita certificazione degli uffici anagrafici di stato libero

(All. 7 - Certificato di Stato libero)

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitale, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che, per la piena ed intera proprietà risulta pari a € 124.000,00 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 99.000,00.

Si è altresì stimato il valore della quota pignorata di $\frac{1}{2}$ indivisa della piena ed intera proprietà che risulta pari a € 42.000,00 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 34.000,00.

Napoli 29.05.2023

L. esperto stimatore
Arch. Emilia Cordito
(firma digitale)



LOTTO 2

Foglio 2	Particella 914	Sub 2	Categoria A/2
----------	----------------	-------	---------------

Inquadramento territoriale del fabbricato in cui ricade il lotto 1

Il fabbricato in oggetto, ricade sulla originaria particella di terreno n. 684, foglio 2.

Per l'esatta individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggiata si riporta di seguito l'immagine satellitare con l'indicazione del fabbricato e lo stralcio della mappa terreni dal quale si evince che il fabbricato non risulta inserito in mappa.



Immagine satellitare. Si evidenzia la particella in oggetto.

Si precisa che il WC è privo di aerazione naturale, presenta un'infissa alta che si apre sull'adiacente vano L.L.

L'altezza interna è pari a 290 cm

L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzioni, derivanti da un processo di umidità di risalita proveniente da sottostante e laterale terrapieno, il fenomeno si evidenzia soprattutto nel lato ovest dell'appartamento. Altresì si rilevano intaccamenti dei soffitti derivanti da pregresse infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo di proprietà dell'esecutata.

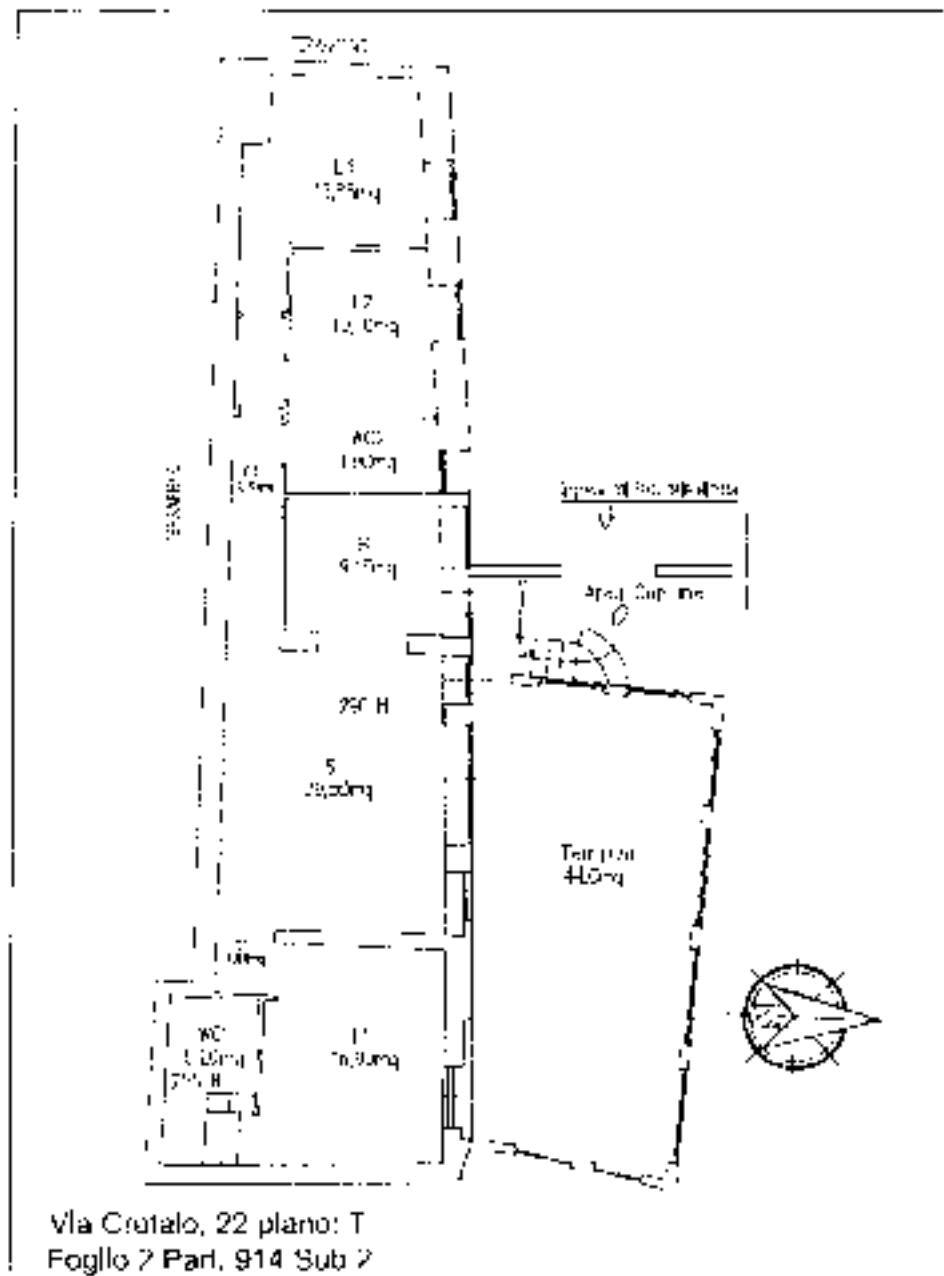
L'immobile è dotata di impianti standard oltre impianto di riscaldamento con approvvigionamento di gas mediante l'utilizzo di bombola, come riferita nel verbale di sopralluogo.

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente C.F.U. al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non procede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il C.F. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Att. 1 - verbale di accesso Att. 25 - Documentazione fotografica

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica, di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato complessivo dell'immobile oggetto di detta procedura.



(Al. 9 Rilievo Stato di fatto immobile part. 914 sub 2)



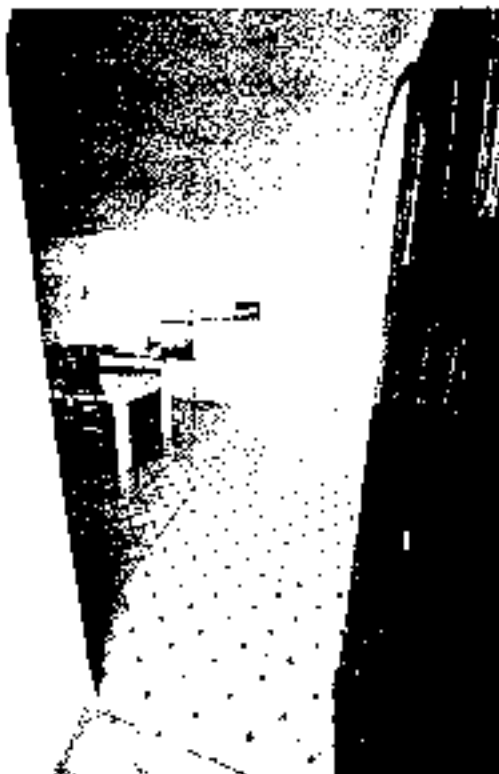


Figura 17 Ingresso al sal. 2 dalla stanza di ingresso.

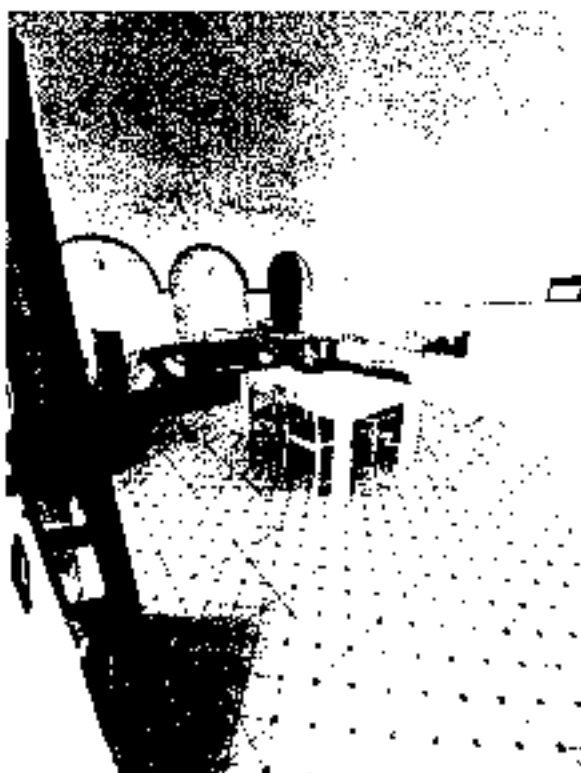


Figura 18 Ingresso al sal. 2 dal sal. 1 dove

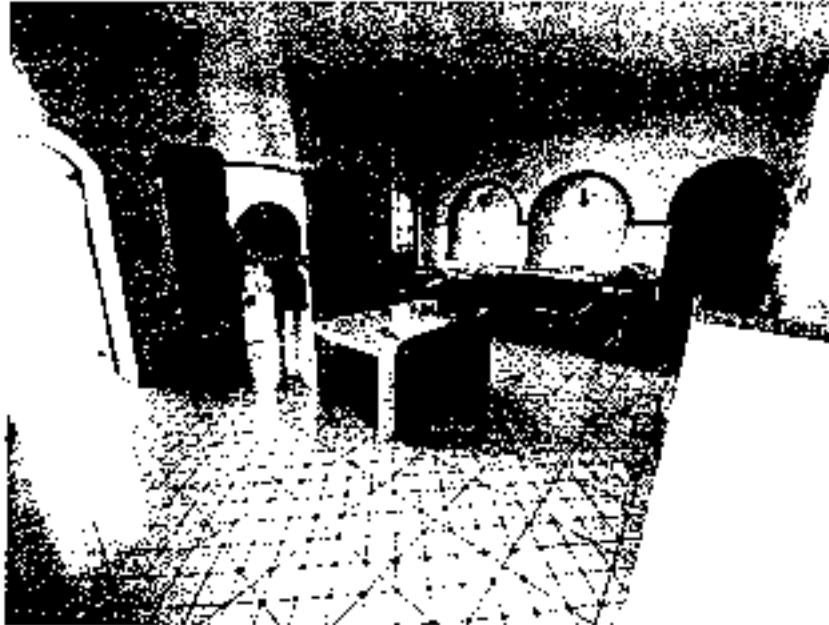


Figura 1: particolare dell'area salotto



Figura 2: particolare dell'area cucina



Figura 18 Spazio dove si trova il 17



Figura 19 spazio dove si trova il 17

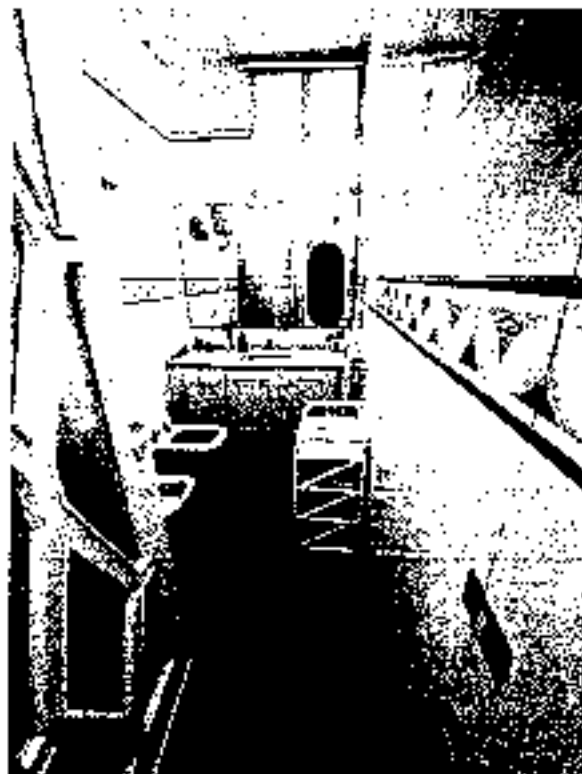


Figura 10. Spazio, in Valerio Cavillo

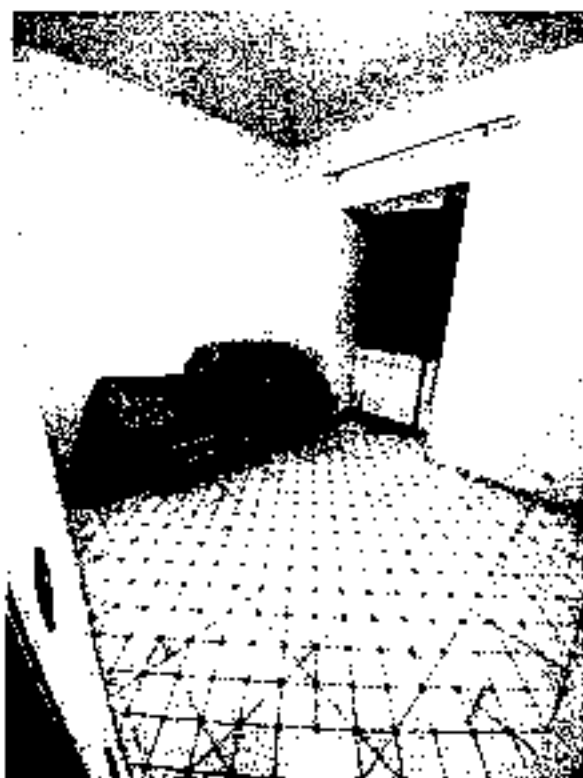


Figura 11. Spazio, in Valerio Cavillo





Figura 22. Vista dalla terrazza del Piano 1/3



Figura 23. Vista della terrazza a piano terra del Piano 0/0

Di seguito si riportano le superfici che compongono i singoli vani dell'immobile oggetto:

12. QUESITO N° 3 Identificazione catastale del bene pignorato

Unità immobiliare riportata nel NCEU del comune di Casamicciola Terme al foglio 2, particella 914, sub. 1, categoria A/2 dal 16.06.1997 intestata per la quota di 1/3 indiviso in favore della sig.ra [REDACTED], esecutata, nata a [REDACTED] e per la restante quota di 1/3 alla sig. [REDACTED], estranea a detta procedura

Mappali Terreni Correlati:

Dagli atti allegati all'istanza di condono nonché dagli atti di provenienza per Notaio Cascini e per Notaio Santangelo risulta che l'immobile pignorato è stato edificato su parte della particella 303 (immobile) e sulla particella 684 (Terrazza di pertinenza), foglio 2 del Catasto terreni

All. 16 - Istanza di condono 6847 del 1985 part. 914 sub 2. All. 22 - Atto Provenienza Notaio Cascini. All. 23 - Atto di Provenienza Notaio Santangelo

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali descritte in precedenza.

Si precisa che la visura planimetrica catastale del sub 2 è stata inserita erroneamente nella visura planimetrica dell'immobile del sub 1, altresì si rilevano imprecisioni della medesima visura planimetrica ed il grafico depositato agli atti del condono, pertanto si dovrà provvedere all'invio di pratica DOCTA al fine di rettificare quanto segnalato, il costo, comprensivo delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stima in € 400,00.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale presentata il 16/06/1997 si riscontrano alcune difformità riferite a:

- una modifica della distribuzione degli spazi interni;
- alla riscontrata presenza di aperture di due vani porta-finestra e porta-balcone mancanti nella planimetria catastale;

Di seguito si riporta la sovrapposizione tra la planimetria allegata agli atti dell'ufficio del Catasto con la planimetria dello stato di fatto dei luoghi:

Si precisa che il WC è privo di areazione naturale, presenta un infisso alto che si apre sull'adiacente vano L.I.

L'altezza interna è pari a 290 cm.

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianti standard oltre impianto di riscaldamento con approvvigionamento di gas mediante l'utilizzo di bombola.

Unità immobiliare (residenziale) censito al NCEU con i seguenti dati catastali: Comune di Casamiciola Terme (Na):

Foglio 2	Particella 914	Sub 2	Categoria A/3
----------	----------------	-------	---------------

L'immobile è stato edificato senza titoli autorizzativi pertanto è stata presentata Domanda di Condono presso gli Uffici competenti. Allo stato attuale detta istanza non è stata esitata.

Prezzo base: € 219.000,00

14. QUESTO N.º 5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

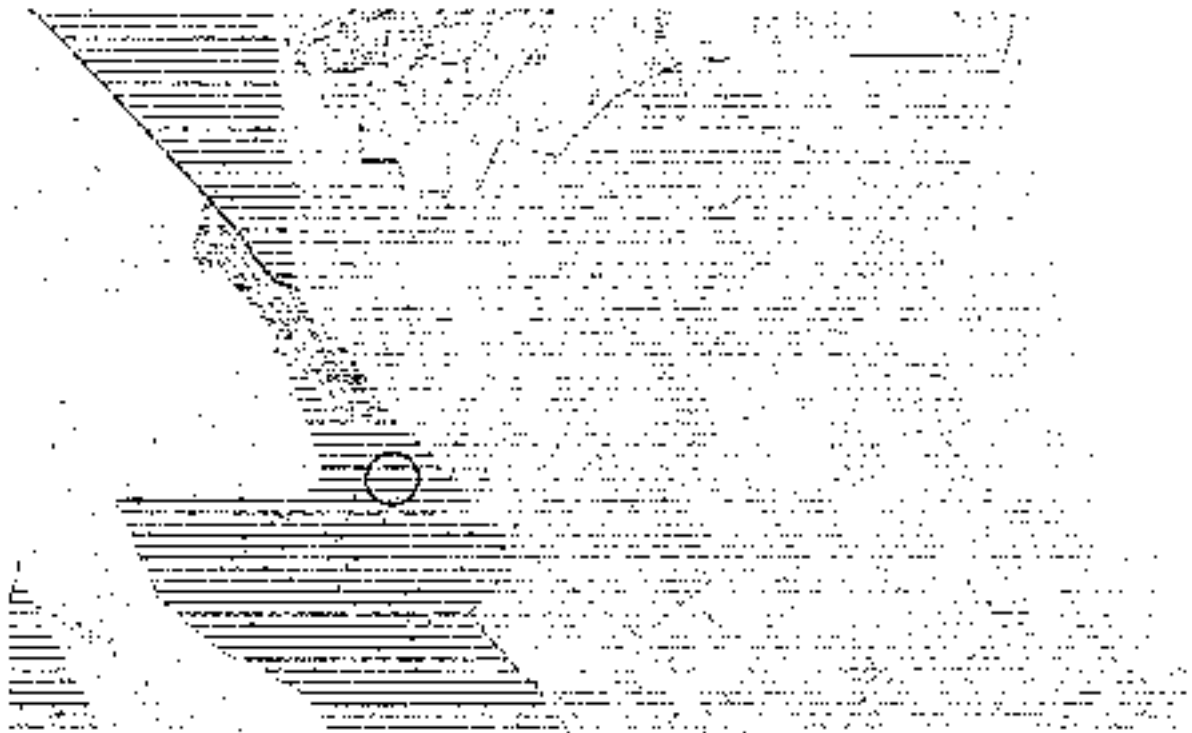
L'unità immobiliare, per quanto già riferito, è stata edificata dalla stessa esecutata [REDACTED] in regime di separazione dei beni, e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni ed estranea da detta procedura. In parte, la terrazza, su suolo da esse acquistato, in comune indiviso, con atto a rogito del Notaio Sabatino Santangelo del 20.09.1983, ed in parte nella parte sottostante alla villa Tulipano di cui al rogito del notaio Marilio Cascini del 28.10.1967, pertanto non è mai stato oggetto di trasferimento.

15. QUESTO N.º 6 Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

1. Dal riscontro alle istanze prodotte dalla scrivente agli Uffici competenti, si apprende che il Comune di Casamiciola Terme è dotato di P.R.G. adottato con Delibera Consiliare n.6/74 del 7.09.74 ed approvato con D.P.G.R. n. 11389 del 29.12.83;
2. Che con decreto 8.02.1999, pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23.04.1999, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia;
3. che il fabbricato, nel quale insiste l'immobile sottopo, ricade:

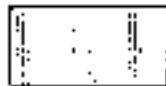


- in "Zona A2" Territorio del Centro Storico di notevole interesse ambientale



Stralcio Piano regolatore

A2



Territorio Urbanistico di notevole interesse ambientale

Alla luce del disastro provocato dagli alluvioni del 26.11.2022 con Deliberazione del Commissario Straordinario con i Poteri di Consiglio, N° 6 del 31/03/2023 avente come oggetto "Approvazione del «Piano stralcio sul dissesto idrogeologico-Gestione dell'emergenza post alluvionale del 26.11.2022-Comune di Casamiciola Terme (NA)» sono state redatte mappe delle zone soggette alle misure di protezione civile che la scrivente ha provveduto ad acquisire rilevando che la area ove insiste il bene oggetto della procedura di qua è in Zona C, verde, per la quale si riporta:

Nella Zona C (vedi tavola 2) le condizioni di pericolosità idrogeologica da frana e da inondazione non sono mutate in modo significativo rispetto alle condizioni esistenti precedenti all'evento del 26 novembre 2022, le ali condizioni di dissesto dovranno essere verificate puntualmente, inoltre segnalare l'occorrenza di eventi passati e segnalazioni sopravvenute

In tal caso, è adottato le seguenti misure di protezione civile:

- In assenza di allerta non sono previste misure specifiche ad eccezione dei casi in cui la rete di monitoraggio o segnalazione preveduta dai soggetti istituzionali o soggetti cittadini indichino l'attivazione di fenomeni potenzialmente pericolosi. In tal caso anche su valutazioni del predetto territorio, si adottano misure al punto che segue

Tribunale di Napoli - Sez. CE II

Giudice Dott. Valerio Caradito - Procura n. 25/2023/304/14

Relazione tecnico-forestale

pag. 47

Tuttavia, in riscontro alle istanze protocollate presso i competenti uffici si è rilevata l'esistenza della seguente documentazione in titolarità della comproprietaria, sig.ra [REDACTED] estratta a detta procedura:

1. Domanda di Condono Edilizio legge 47/1985 prot. n° 8847 del 20.11.1985;
2. Domanda di Condono Edilizio legge 724/94 prot. n° 2585 del 28.02.1995;

Entrambe le domande di condono non risultano, allo stato attuale, esitate.

1. Domanda di Condono Edilizio legge 47/1985 prot. n° 8847 del 20.11.1985;

La domanda di condono riguarda esclusivamente l'immobile, il terrazzo, pertinenza, è oggetto della domanda di cui al punto 2.

La documentazione prodotta dagli uffici competenti riguardanti gli abusi edilizi ricadenti sulla particella 303 al foglio 3 consistenti nell'edificazione di un immobile residenziale composto da un unico piano per un volume complessiva di mc 422,40, riferimento Mod.47/85-A e Mod.47/85-R. Risulta allegata attestazione di pagamento di Lire 3.432.000 (€ 1.772.480).

Allo stato gli unici grafici ufficiali rinvenuti attestanti lo stato dei luoghi sono quelli depositati con protocollo 14857 del 10.11.1998.

Si rileva preliminarmente che i grafici allegati alla suddetta documentazione sono successivi alla planimetria catastale presentata al N.C.E.M. il 16/06/1997.

Dal confronto delle suddette planimetrie come anche rappresentato al "Quesito 3" del mandato dalla sovrapposizione della planimetria catastale e lo stato dei luoghi si evidenziano differenze in ordine

- alla modifica della distribuzione degli spazi interni,
- alla riscontrata presenza di aperture di due vani porta-finestra e porta-balcone mancanti nella planimetria catastale;

Di seguito si riporta il confronto tra detti grafici:

Dette circostanze sono confermate dalla sentenza n. 3943 con la quale i Giudici della Sez. Sesta del Consiglio di Stato, hanno ricordato che, seppure secondo quanto previsto dall'art. 35 della Legge n. 47/1985 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) il presentatore dell'istanza di concessione o autorizzazione in sanatoria è autorizzato esclusivamente alla realizzazione di lavori di completamento con assunzione del rischio da parte di chi li effettua, nel caso di rigetto della domanda di condono, resta il fatto che "in mancanza di una espressa norma di divieto, la realizzazione di detti interventi non può da sola giustificare il diniego del condono, occorrendo verificare se essi hanno inciso in modo radicale sui beni oggetto del condono impedendo all'amministrazione di valutare, per la diversità degli immobili, la sussistenza dei presupposti per la concessione del condono".

Nel caso in cui il soggetto che ha presentato la domanda di condono ha realizzato interventi non di rifinitura ma nuovi e diversi rispetto a quelli oggetto della richiesta di sanatoria, le opere realizzate dopo la presentazione della domanda di condono possono condurre al rigetto della domanda stessa ovvero all'applicazione delle sanzioni previste in caso di accertata "autonomia" abusività.

Per questo motivo, secondo l'iter illustrato dall'ufficio condono, l'amministrazione comunale dovrà da un lato, verificare se sussistono i presupposti per il condono delle opere "originariamente" realizzate, dall'altro, accertare la natura degli interventi successivi posti in essere successivamente ed applicare in relazione ad essi le sanzioni demolitorie o pecuniarie previste dalla legge.

Si precisa altresì che, tralasciando in questa fase gli interventi oggetto delle istanze di condono, i restanti abusi edilizi, realizzati in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo, in corso di condono, ed in zona soggetta a vincolo paesaggistico ed ambientale, non rientrano neppure nei casi previsti dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 28/02/1985 n. 47 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003). Nel caso in esame le ragioni di credito sono successive al suddetto termine. Pertanto l'aggiudicatario non può presentare istanza neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

(All. 16 - Istanza di condono 8847 del 1985 part. 911 sub 2)

2. Domanda di Condono Edilizio legge 724/94 prot. n° 2585 del 28.02.1995;

La domanda di condono riguarda il terrazzo pertinenza dell'unità staggiata sub 2. In maniera più ampia con detta domanda di condono si richiede anche di sanare gli abusi relativamente all'immobile sub 1 sottostante all'immobile sub 7, quest'ultimo oggetto di stima di detto lotto.

La documentazione prodotta dagli Uffici competenti, relativamente al caso in esame, riguarda gli abusi edilizi ricadenti sulla particella 694 al foglio 2 del catasto terreni consistenti tra l'altro nella realizzazione della terrazza di pertinenza dell'immobile staggiato ed oggetto di detto lotto.

A detta documentazione sono allegati attestazioni di pagamento a titolo di onlazioni per Lire 4.523.400 (€ 2.336.141) e per oneri concessori per Lire 3.781.900 (€ 1.953.188).

(All. 17 -Integrazione istanza di condono protocolla 2585 del 1995)

Al fine di stabilire la liceità, in assenza di documentazione grafica prodotta dagli uffici competenti, si è operato il confronto della planimetria catastale presentata al N.C.E.U. il 16/06/1997 con il rilevato stato dei luoghi la quale circostanza, relativamente al terrazzo, non ha evidenziato difformità.

In riscontro all'istanza prodotta, gli Uffici di Edilizia Privata, hanno fornito copia di C.L.L.A. Prot. 4469 del 27.04.2022 per lavori di manutenzione straordinaria sulla particella 914 riguardanti il rifacimento degli cronaci delle facciate delle caniere d'aria delle pareti e di altre lavorazioni così come meglio descritto nella relazione Tecnico-descrittiva a firma dell'ing. Stanislao Senese.

(All. 20 - C.L.L.A. Prot. 4469 del 27.04.2022)

16. QUESTO N.º 7 – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato del presente lotto, particella 914 sub 2, al momento del sopralluogo è occupato dalla sig.ra ██████████ comproprietaria, estranea a detta procedura

(All. 1 - verbale di sopralluogo)

17. QUESTO N.º 8– Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

SEZIONE A : Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Allo stato non si rilevano oneri che ricadranno a carico dell'acquirente salvo eventuali ulteriori obblighi economici derivanti dalla definizione della pratica di condono che potranno essere calcolati al momento dell'eventuale rilascio della disposizione dirigenziale.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Costi per inoltro pratica catastale (DOCFA) pari ad € 400,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.E. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

18. QUESITO N° 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale
Non sussiste tale circostanza

19. QUESITO N° 10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)

Dalla certificazione prodotta dagli Uffici del Comune di Casamicciola Terme non si evidenziano l'esistenza di censi, livelli ed usi civici

20. QUESITO N° 11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

All'atto del sopralluogo si apprende che il solo immobile e si precisa con esclusione della terrazza di pertinenza, è nella gestione condominiale del Parco Mare Verde del quale l'avv. [REDACTED] è amministratore giudiziario nominata dal Tribunale di Napoli con decreto n. 1157/2023 del 27/02/2023. La stessa in riscontro alla istanza prodotta comunica che :

- Tab A Generale: I millesimi di parti comuni spettanti alla suddetta unità immobiliare sono 11,35
- Circa i debiti dell'esecutato, sono consolidati all'ultimo bilancio approvato con il precedente amministratore Cesis srl ma che per il recente insediamento non sono nel suo possesso

Il Parco Mare Verde è dotato di regolamento edilizio che l'amministratore fornisce in copia (All. Riscontro Amministratore Condominiale)

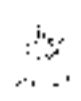
Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. e.c., l'acquirente sarà tenuto al pagamento degli insoluti relativi al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

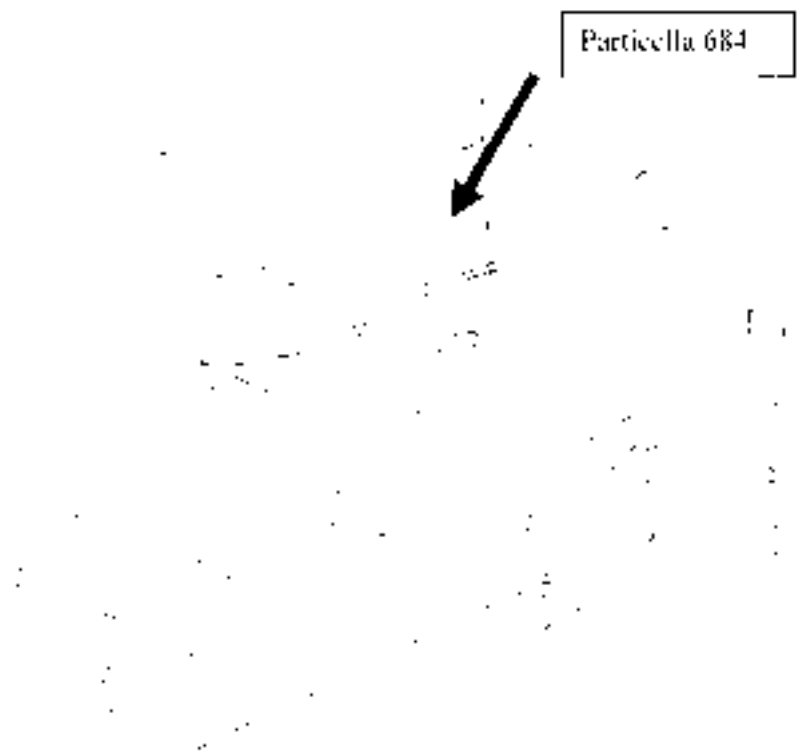
(All. 12 -appartamento St. II 2 Riparto quote Condominiali Parco Mare Verde)

Il terrazzo, pertinenza dell'immobile fa capo a Parco delle Mimose nel quale non è istituito alcun condominio e le spese di gestione delle parti comuni sono ripartite tra i comproprietari degli immobili che ricadano nel Parco delle Mimose. Si precisa che dall'atto per notaio Sabatino Santangelo del 20.09.1983 Rep.21978 si legge:

.....
.....
.....

Come ripartato nel medesimo atto nel grafico allegato:





Pertanto, sul tratto di viale che principia dalla pubblica via e conduce alla particella 684 è stata costituita una servitù peronabile e carrabile con divieto di sosta.

21. QUESITO N° 12 - Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

La determinazione del valore di mercato dell'immobile viene di seguito svolta con il metodo:

Metodo della stima diretta

Metodo della stima diretta

Il calcolo del valore di mercato dell'**immobile residenziale** viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore. Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

K1 - TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello medio- grande. Nel caso in esame trattandosi di un appartamento medio si assume il fattore

$$K1 = 1,00$$

K2 - STATO CONSERVATIVO. Nel caso in esame si riscontrano mediocri condizioni di manutenzione pertanto si assume il fattore neutro

$$K2 = 1,00$$

K3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo standard, pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K3 = 1,00$$

K4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Nel caso in esame la dotazione impiantistica interna dell'immobile è pari alla tipologia abitativa della zona in esame, per cui si assume il coefficiente neutro:

$$K4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE:

K5 - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro:

$$K5 = 1,00$$

K6- PERTINENZE ESCLUSIVE. Nel caso in esame l'immobile è dotato una grande terrazza. Si assume pertanto il coefficiente

$$K6 = 1,05$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE:

K7- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità è situata per quanto si posizioni al piano terra, il raggiungimento dell'ingresso avviene impegnando un rampante, per tali motivi si ritiene congruo assumere il fattore decrementativo

Tribunale di Napoli - Sez. III - Il Giudice Dott. Vincenzo Corallo - Pres. n. 25/2014 - Relazione Finanziaria Stimata - Pagina 56

K7 = 0,90

K8- AFFACCIO E PANORAMICITA' L'affaccio dell'immobile si presenta panoramico pertanto si assume il fattore:

K8 = 1,05

K9- LUMINOSITA' Una buona luminosità, rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile in oggetto risulta normalmente illuminato pertanto si assume il coefficiente neutro:

K9 = 1,00

K10- QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità è inferiore a quella ordinaria. L'immobile presenta una buona qualità distributiva ma non superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente neutro:

K10 = 1,00

Per cui

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)

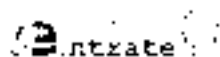
K1 - TAGLIO	0,00	1,00
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,00
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,05
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	0,90
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	0,00	1,05
K9 - LUMINOSITA'	0,00	1,00
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00

K = (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10) 0,9923

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **€ 2.125,00 €/mq**.

Tale quotazione corrisponde ai valori dedotti dalla banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel secondo semestre 2022 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato relative alle vendite di immobili aventi caratteristiche comuni a quello in esame.



Entzate - Immobiliare - Agenzia Immobiliare

12/05/2023 10:07:11

Modulo Interrogazione Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: Napoli

Cognome: MARRAS, S. S. I. 130

Indirizzo: Via S. Maria Maddalena, 100, 80138 NAPOLI, NA

Codice Catastrale: 81/008/001/001/001/001

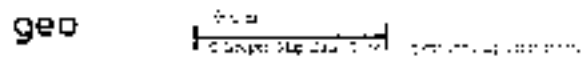
Metragemq: 129

Tipologia prevalente: Abitazione

Testo di riferimento: Proprietà



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€Mq)		Superficie (Lq)	VANO LOGGIONE (Cmq e mq)	Superficie (Lq)	Superficie (Lq)	Superficie (Lq)	Superficie (Lq)	Superficie (Lq)
		Mq	Mq							
Abitazione	Normale	1.125	1.215	129	0	0	0	0	0	0
Abitazione	Normale	1.075	1.027	129	0	0	0	0	0	0
Abitazione	Normale	1.075	1.027	129	0	0	0	0	0	0



Calcolo del valore di mercato della piena ed intera proprietà

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione media al mq, il coefficiente correttivo (K101) e la superficie commerciale (Sc)

$$Vm = 2.125,00 \text{ € / mq} \times K101 \times Sc$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$Vm = 2.125,00 \times 0,9923 \times 129,00 = \text{€ } 272.014,23$$

che si approssima a € 272.000,00

Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$Vu = Vm/Sc = \text{€ } 272.000,00 / 129,00 \text{ mq} = 2.108,53 \text{ €/mq}$$



Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita dell'intero lotto

Va precisato che tale valore non tiene conto delle problematiche riferite all'istanza di condono all'attualità non esitata pertanto andrà effettuata una decurtazione che tenga conto della incommerciabilità del lotto tra privati. D'altra parte va considerato il particolare riferito al fiorentino mercato immobiliare dell'isola di Ischia, dove la norma, di fatto, è rappresentata da immobili che non sono esenti da abusi edilizi e le richieste di immobili superiori di gran lunga le possibili offerte.

Pertanto si considera equa una decurtazione pari al 10% del valore di mercato sopra calcolato

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame per le problematiche legate all'emergenza alluvionaria si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = Vm - C - 10\% - 10\%$$

In base a quanto relazionato ai precedenti paragrafi si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato

$$C = € 300,00 + € 400,00 + 1.500,00 = € 2.200,00$$

Nell'ipotesi di vendita dell'intera quota si avrà:

$$P = (€ 272.000,00 - € 2.200,00) - 10\% - 10\% = € 218.538,00$$

che si approssima a € 219.000,00.

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$Vu = P/Sc = € 219.000,00/129,00 \text{ mq}$$

$$\mathbf{Vu = 1.697,67 \text{ €/mq}}$$



$$R_s = Q_i * (R_{im} - R_{is})$$

Dove,

Q_i è l'incremento medio annuo dei prezzi immobiliari nel Comune di Casamiciola Terme per lo specifico segmento di mercato cui appartiene il bene indiviso sulla base di dati storici riferiti al breve periodo. Nel caso in esame risulta pari a circa 3,19% (dato desunto dall'accreditata Immobiliare.it periodo di riferimento Aprile2022-Aprile2023).

R_{im} è il rendimento atteso medio annuo per investimenti azionari ad alto rischio (mediamente compreso tra il 10% e il 15%) che si assume pari al 13 % circa.

R_{is} è il rendimento medio annuo dei Titoli di Stato pari al 1% circa.

Pertanto sostituendo alle relazioni i dati suddetti si avrà:

$$R_s = 3,19 * (13 - 1) = 15,19\% = 0,1519$$

$$C_{gm} = 0,1519 * 3 = 0,46$$

$$C_d = [1 / (1 + 0,46)] = 0,68$$

Sostituendo il valore del coefficiente deprezzamento C_d nella formula di calcolo del valore della sola quota indivisa (V_q)

$$V_q = V_m * C_d * Q$$

avremo:

$$V_q = (272.000,00 * 1/2) * 0,68 = € 92.480 \text{ che si approssima a } € 92.000,00$$

Ne deriva in definitiva che il valore della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa sarà pari al 50% del valore dell'intera proprietà decurtato di una percentuale pari al 32% (complemento all'unità del coefficiente 0,68).

Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita della sola quota indivisa

Il prezzo da porre a base d'asta (P_q) per la sola quota indivisa sarà dato dal 50% del prezzo a base d'asta precedentemente calcolato nell'ipotesi di vendita dell'intero decurtato della ulteriore percentuale del 32%:

$$P_q = P/2 * 32\% = (219.000,00/2) * 32\% = 74.460,00$$

Per approssimazione sarà

$$P_q = € 74.000,00$$

LOTTO 3

Foglio 2 Particella 9001 Sub 4 Categoria A/7

Inquadratura territoriale del fabbricato in cui ricade il lotto 1

Per l'esatta individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggita si riporta di seguito l'immagine satellitare con l'indicazione del fabbricato e lo stralcio della mappa terreni.



Immagine satellitare. Si evidenzia la particella in oggetto.



Figura 20: Vista della facciata esterna del complesso residenziale progettato e realizzato all'interno del sito demaniale del Parco Mare Verde



Figura 20: Vista interna del complesso residenziale progettato e realizzato all'interno del sito demaniale del Parco Mare Verde

Detto immobile si compone di ampio salone, vano Cucina, di 4 vani letto, 2 vani W.C., WC1 e WC 2, e di ampia terrazza panoramica. I vani 1.1, 1.2, 1.3 Salvo Cucina prospettano con ampie vetrate apribili sulla terrazza, diversamente i vani 1.4, WC1 e WC2 prospettano con finestre, in parte sottoposte, sul viale condominiale del Parco Mare Verde. L'altezza interna è pari a 270 cm. L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è dotato di impianti standard, non è dotato di impianto di riscaldamento. L'acqua sanitaria calda è prodotta da boiler elettrici.

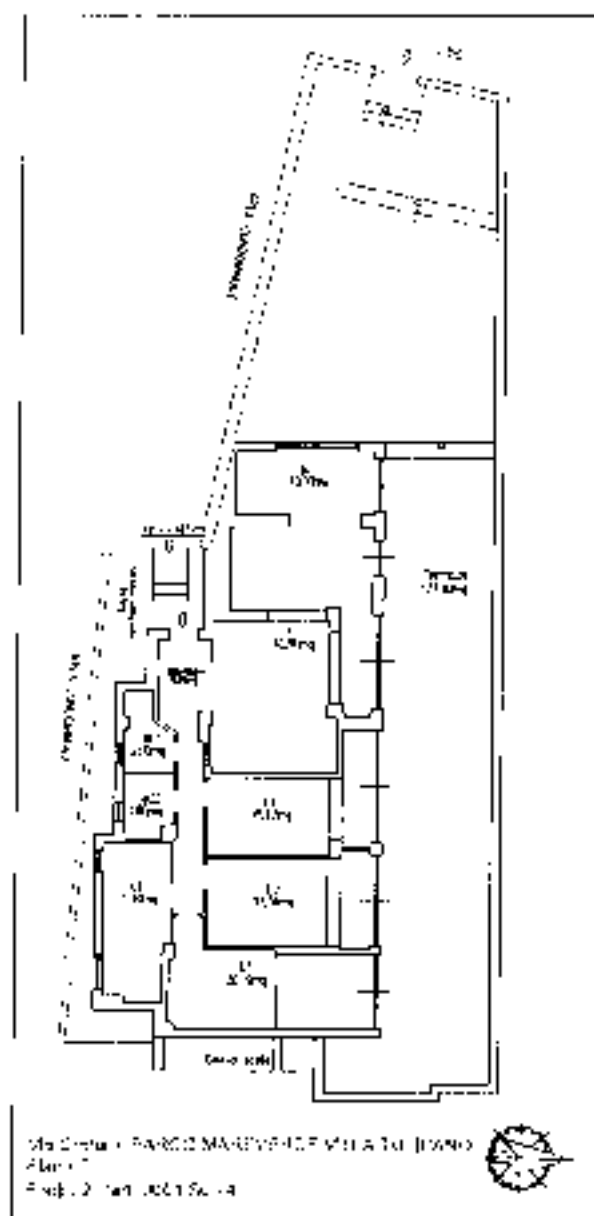
Sono presenti unità split per il raffreddamento ed il riscaldamento degli ambienti, unicamente nei vani Letto.

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **1.500,00**.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente C.T.U., al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di dette attestato pari ad € **300,00**.

(All. 1 - verbale di accesso All. 25 - Documentazione fotografica)

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica, di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato complessivo dell'immobile oggetto di detta procedura.



Tab. 2 - Planimetria catastale particella 9901 sub 41

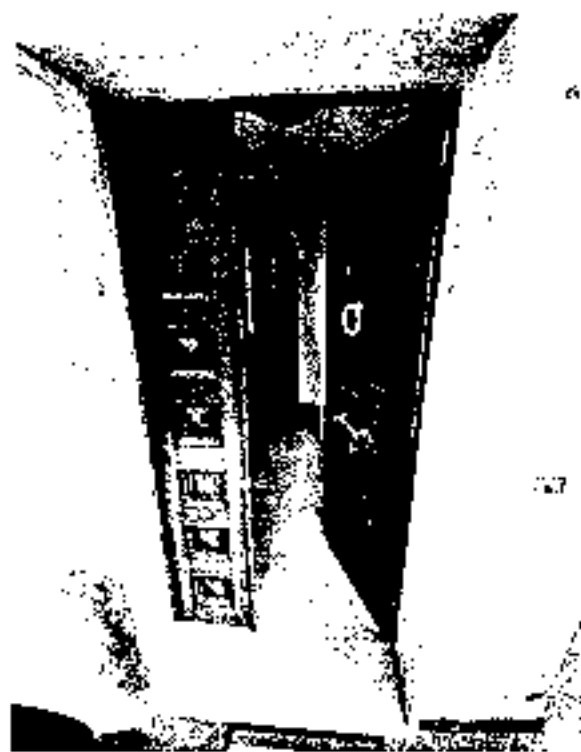


Figura 27. Vista dal vano di collegamento Piano al Piano



Figura 28. Spazio di transito piano piano



Figura 29 parte alta del piano primo



Figura 30 parte alta del piano primo



Figure 13: particolare del vano 13

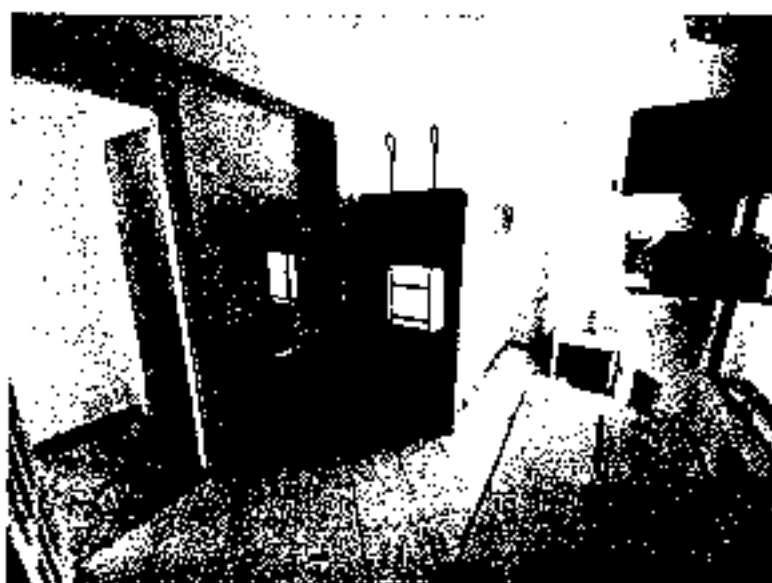


Figure 14: particolare del vano 14

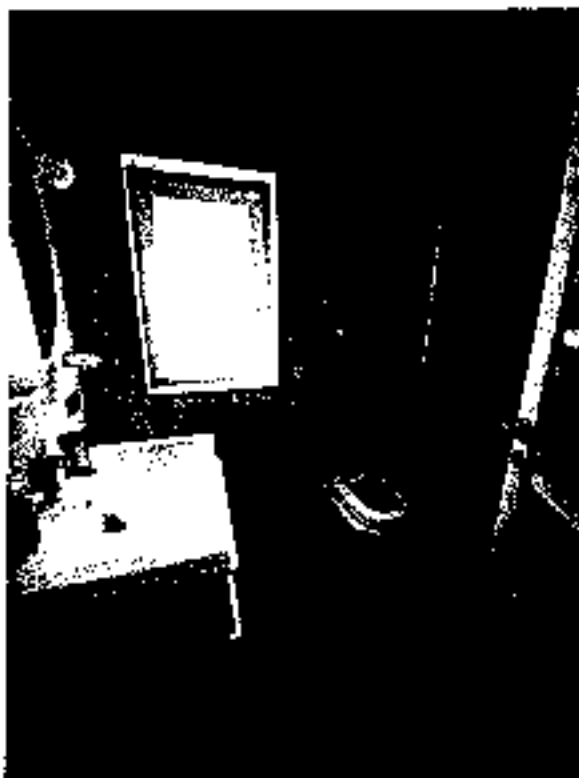


Figura 15. Palazzo Giustiniani, Sala III/1



Figura 16. Palazzo Giustiniani, Sala III/2

Salone	40,91
camera _1	16,63
camera _2	17,56
Camera L3	20,19
Camera L4	11,46
wc 1	3,60
wc 2	3,60
Cucina K	10,10
disimpegno	10,80
<i>superficie netta</i>	<u>154,85</u>
Terrazzo	177,40
Terrazzo sottoposto	22,00
<i>superficie esterna</i>	<u>199,40</u>

Allo scopo di analizzare il bene pignorato, per il solo immobile residenziale, si precisa, che per il calcolo della **Superficie Commerciale**, ai sensi del D.P.R. 148/98, si opererà nel seguente modo: la superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) e del 30% della superficie non residenziale (Snr). Nello specifico:

Per **Superficie Commerciale** si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni.

Pertanto:

Superficie Commerciale:

**Via Cretala - Parco Mareverde-Villa Tulipano - Piano T Casamicciola Terme
foglio 2_particella 9001_sub 4**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)

	SUPERFICIE DATALE (mq)	SUPERFICIE OMOLOGIZZATA (mq)	coefficiente	(Sc)
vani principali	165,00	1,00	1,00	165,00
balconi e terrazze	25,00	0,30	0,30	7,50
balconi e terrazze	171,40	0,10	0,10	17,14
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				190,00

23. QUESITO N° 3 Identificazione catastale del bene pignorato

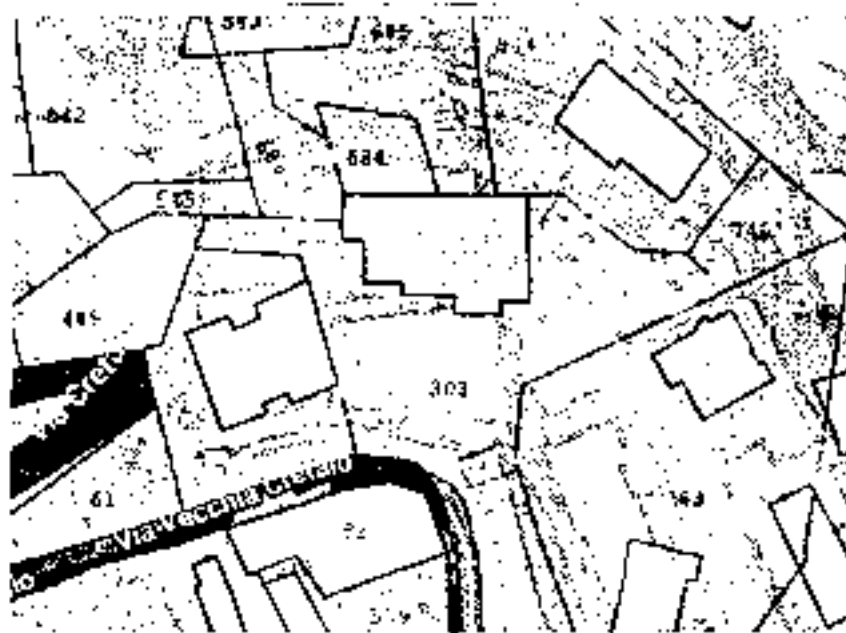
Unità immobiliare riportata nel NCEI. del comune di Casamicciola Terme al foglio 2, particella 9001, sub. 4, categoria A/7 con COSTITUZIONE del 22/01/1976 Prot. 31 in atti dal 30/06/1987 intestata per la quota di 1/2 indiviso in favore della signora [REDACTED] [REDACTED], esecutata, nata a [REDACTED] e per la restante quota di 1/2 alla sig. [REDACTED], estranea a della procedura.

(All. 2 -Visura Storica Fgl2 Part 9001/sub 4)

Mappali Terreni Correlati:

L'atto di provenienza per Notaio Caserio riporta :

... - 1908 atto per Notaio Carlo Criscuolo di Napoli del ...
7 dicembre 1974 registrato a Napoli il 24.12.1974 al ...
n. 11982 e trascritto il 19.12.1974 al n. 28017/24905 ...
ha acquistato dai signori [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] tre zonette di ter-
reno limitrofe all'appezzamento syndicato distinte
in Catasto con le particelle 303 - 446 - 448 - 55 e
447; _____
- sull'appezzamento costituito dalle tre zonette di
terreno sono state costruite tre villette ciascuna
delle quali è composta di un appartamento al piano
seminterrato e di due appartamenti sovrastanti; _____
la villetta a nord che si denomina [REDACTED] è sta-
dall'ortafoto si evince :



che l'immobile pignorato è stato edificato su parte della particella 303.foglio 2 del Catasto terreni.

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali descritte in precedenza.

Si precisa che la visura planimetrica catastale di detto immobile sub 4 allo stato attuale non è prelevabile dagli Archivi informatizzati del catasto, la scrivente ha provveduto ad inviare istanze di rasterizzazione, allo stato, non evasa.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale originaria presentata il presentata al N.C.E.U. il 20.06.1976, si riscontrano alcune difformità riferite a:

- una diversa distribuzione degli spazi interni,
- ampliamenti di volume a scapito della superficie esterna del terrazzo a nord e ovest;
- un piccolo decremento di volume a favore dell'angolo di terrazzo a sud-est.

Di seguito si ripara il confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi con la **planimetria catastale originaria presentata al N.C.E.U. il 20.06.1976**, allegata al titolo di provenienza dell'immobile in oggetto (*At. 22 - Att. Provenienza Notaro Cascino*)

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

dell'emergenza post alluvionale del 26.11.2022-Campane di Casamicciola Terme (NA)
sono state redatte mappe delle zone soggette alle misure di protezione civile che la scrivente
ha provveduto ad acquisire rilevando che la area ove insiste il bene oggetto della procedura
de qua è in Zona C, verde, per la quale si riporta:

*"Nella Zona C (vedi tavola 2) le condizioni di pericolosità idrogeologica da piena e da inondazione
non sono mutate in modo significativo rispetto alle condizioni "ex ante" precedenti all'evento del 26
novembre 2022, i livelli contribuiti di distesa dovranno essere verificati puntualmente, anche in seguito
a seguito di eventi piuviosi o segnalazioni sopravvenute*

In tal caso si adottano le seguenti misure di protezione civile:

*In assenza di allerta non sono previste misure specifiche ad eccezione del caso in cui la rete di
monitoraggio vegetazione preveda che soggetti abitazionali o singoli cittadini indichino l'insorgere
di fenomeni potenzialmente pericolosi. In tal caso, anche in valutazione del presunto territoriale, si
adotta ca. come al punto che segue:*

*- In presenza di allerta gialla o di allerta arancione, si adottano, normal. mente, di
autoprotezione, fra le quali l'indicazione, in caso di pioggia o non pioggia scottante o in di posti al di
canto del piano stradale, di limitare gli spostamenti per non intralciare eventuali attività di evacuazione
e soccorso, con particolare riferimento alle zone a rischio "B3" e "B4" individuate nel*

Piano di Azione Idrogeologico (PAI) dell'Anno di Basina Distrettuale dell'Appennino Meridionale

*Per la Zona C restano ferme le ordinanze preventive per le zone "B3" e "B4" già cartografate
dal Piano di Azione Idrogeologico (PAI) dell'Anno di Basina Distrettuale dell'Appennino
Meridionale*



Figura 19 - Sezione geologica di S. Maria della Fabbrica

(All. 18 - Tavola 2 Disseno Idrogeologico)

Dalle indagini effettuate, dall'atto di Provenienza per notaio Cascini risulta che il fabbricato sia stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 37 del 01.02.1974 su richiesta del sig. [REDACTED] (All. 24 - Licenza Edilizia 37/74). Il Comune riferiva che dall'elenco delle sedute della Commissione Edilizia, il giorno 11/09/1973, risulta valutata una pratica edilizia in ditta [REDACTED], della quale tuttavia non è stato rinvenuto il fascicolo, attestando, nel contempo, l'inesistenza di dichiarazioni di agibilità/abitabilità per l'immobile in oggetto (All. 14 - Certificazione Edilizia Privata)

Il suddetto titolo Edilizio, in uno alla relazione tecnica asseverata del 04.02.2015 a firma del geom. [REDACTED] su incarico dell'esecutata, è stato formato dal procuratore della comproprietaria non esecutata [REDACTED]. Tuttavia non è stato possibile rinvenire i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 37 dei quali è riportato soltanto il frontespizio

(All. 24 - Licenza Edilizia n° 74).

Dall'esame degli atti acquisiti ed in particolare sulla base di quanto riportato nella *Relazione tecnica asseverata* del 2015, acquisita tramite il proemittente della comproprietaria non esecutata, si rileva quanto testualmente riportato di seguito:

In data 29/07/2011 Prot. 2358 è stata protocollata istanza di accesso formale agli atti amministrativi e richiesta copia ai sensi degli art. 22-24-25 della L. 241/90; il giorno 06/10/2014 mi sono recato all'ufficio tecnico del comune di Casamiciola Terme per visionare tutta la documentazione urbanistica necessaria per elaborare una precisa relazione. Ho effettuato due versamenti di 50,00 € per diritti di segreteria. Il comune il giorno 14/10/2014 mi ha consegnato quanto richiesto, a) copia licenza edilizia n° 74 del 01/07/74, copia atto di compravendita del 28/10/1976 e planimetria generale dell'intero parco; dall'attenta visione degli atti è emerso che la villa dove insiste l'appartamento oggetto di tale perizia fu realizzata in difformità della licenza originaria. Fu rilevata conformità tra il progetto approvato e l'opera eseguita. Il pretore di Ischia condannò il dichiarante sig. [REDACTED] precedente proprietario a tre ammende di lire 400.000 ciascuna, che furono pagate il 01/05/1976 ed il Genio Civile eseguì la valutazione economica della parte abusiva di ciascuna villa determinando per la villa denominata [REDACTED] lire 2.932.000, inoltre la soprintendenza dei monumenti della Campania nel trasmettere la perizia del Genio Civile al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ha precisato di valutare il danno di passaggio in lire 5.000.000 per la villa [REDACTED]. I comitanti hanno riferito che le successive particelle di variante sono presenti negli archivi in quale segue:

Stralcio Relazione Tecnica Asseverata a firma del geom. [REDACTED]

In merito alle suddette circostanze ed in particolare alla pratica di variante, non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione così come accertato anche dallo stesso geom.

Tuttavia, in allegato al titolo di provenienza dell'immobile in oggetto (All. 23 *Atto Provenienza Notaio Cascano*) è stata rinvenuta la planimetria catastale originaria presentata al N.C.E.U. il 20.06.1976.

Di seguito si riporta il confronto tra detti grafici:

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamenti di volume a scapito della superficie esterna del terrazzo a nord e ovest;
- un piccolo decremento di volume a favore dell'angolo di terrazzo a sud-est.

Per le suddette modifiche non è stato rinvenuto alcun titolo in quanto e, come attestato dal Comune di Casamiciola Terme, non sussistono ordinanze di sequestro e/o di abbattimento né precedenti di contenzioso amministrativo (All. 14 - *Certificazione Edilizia Privata*).

In riscontro all'istanza prodotta, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Casamiciola Terme, ha prodotto soltanto la copia di una C.C.L. A Prot. 13898 del 10.09.2018 per lavori di rifacimento di un tratto del muro di cinta posto a confine col viale d'accesso del "Parco delle Mimose" risultato pericolante a seguito dell'accertamento della protezione civile a seguito della quale era stata emessa Ordinanza Sindacale n. 549 del 11.07.2018 (All. 19 - *C.C.L.A. Prot. 13898 del 10/09/2018*).

Riguardo alla diversa sagoma dei terrazzi di pertinenza dell'immobile si evidenzia che tale difformità è senz'altro dovuta ad una errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale in quanto la maggiore superficie ivi presente invaderebbe l'attuale viale comune.

Non ricorrono i presupposti per ricorrere al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 6/6/01 e 40, comma 6 della L. n. 47 del 28/2/85, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 326 del 24/11/2003). Nel caso in esame, infatti, le ragioni di credito discendono dai decreti ingiuntivi del 1997, pertanto successive alla data dell'ultimo condono.

In merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, tale abuso rientrerebbe nei casi di interventi realizzati in assenza o in difformità di denuncia di inizio attività o di permesso a costruire, pertanto è possibile ottenere il permesso in sanatoria mediante un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i., in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

I costi per ottenere il permesso in sanatoria comprensivi di spese tecniche, istruttorie e versamenti dell'obolazione ammontano a circa € 3.000,00.

In merito all'ampliamento di superficie residenziale pari a circa 50 mq per circa 140 mc di volume, tale abuso non essendo conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente non

a € 3.000,00 circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

- I costi delle lavorazioni occorrenti al ripristino dei luoghi in riferimento agli abusi rinvenuti si stimano in circa € 25.000,00. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per inoltre pratica catastale (DOCI A) pari ad € 400,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori ipoteche, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

28. QUESITO N° 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Non sussiste tale circostanza

29. QUESITO N° 10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)

Dalla certificazione prodotta dagli Uffici del Comune di Casamicciola Terme non si evidenziano l'esistenza di censi, livelli ed usi civici

30. QUESITO N° 11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

L'immobile staggito è nella gestione condominiale del Parco Mare Verde del quale l'avv. [REDACTED] è amministratore gualizario nominata dal Tribunale di Napoli con decreto n. 1153/2023 del 27/02/2023, la stessa, in riscontro alla Istanza prodotta, comunica che :

- Tab. "A" Generale: I millesimi di parti comuni spettanti alla suddetta unità immobiliare sono 30,36

- Tab. "A1" Manutenzione 1 millesimo di part. comune spettanti alla suddetta unità immobiliare sono 32,27
- Circa i debiti dell'esecutato, sono consolidati all'ultimo bilancio approvato con il precedente amministratore Coesis srl ma che per il recente insediamento non sono nel suo possesso

Il Parco Mare Verde è dotato di regolamento edilizio che l'amministratore fornisce in copia.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente sarà tenuto al pagamento degli insoluti relativi al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

(All. 11 - Riscatto Pec Condominio [REDACTED]);

31. QUESTIONE N° 12 - Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

La determinazione del valore di mercato dell'immobile viene di seguito svolta con il metodo:

Metodo della stima diretta

Metodo della stima diretta

Il calcolo del valore di mercato dell'**immobile residenziale** viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore.

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare

Coefficienti correttivi

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

K1 - TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello medio- grande. Nel caso in esame trattandosi di un Villa si assume il fattore

$$K1 = 1,00$$

K2 - STATO CONSERVATIVO. Nel caso in esame si riscontrano buone condizioni di manutenzione ma non superiori allo standard di zona pertanto si assume il fattore neutro:

$$K2 = 1,00$$

K3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo standard, pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K3 = 1,00$$

K4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Nel caso in esame la dotazione impiantistica interna dell'immobile è pari alla tipologia abitativa della zona in esame, per cui si assume il coefficiente neutro:

$$K4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

K5 - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro:

$$K5 = 1,00$$

K6 - PERTINENZE ESCLUSIVE. Nel caso in esame l'immobile è dotato una grande terrazza. Si assume pertanto il coefficiente:

$$K6 = 1,05$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

K7- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Trattandosi di, casualmente, villa si ritiene congruo assumere il fattore neutro

$$K7 = 1,00$$

K8- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. L'affaccio dell'immobile si presenta panoramico pertanto si assume il fattore:

$$K8 = 1,05$$

K9- LUMINOSITÀ. Una buona luminosità, rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile in oggetto risulta normalmente illuminato pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K9 = 1,00$$

K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità è inferiore a quella ordinaria., l'immobile presenta una buona qualità distributiva ma non superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente neutro:

K10 1,00

Per cui

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)

K1 - TAGLIO	0,00	1,00
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,00
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,05
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	1,00
K8 - AFFACCHIO E PANORAMICITA'	0,00	1,05
K9 - LUMINOSITA'	0,00	1,00
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
K_m (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)		1,1025

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a € 2.325,00 €/mq.

Tale quotazione corrisponde ai valori dedotti dalla banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel secondo semestre 2022 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili aventi caratteristiche comuni a quello in esame.



32. QUESTIONE 13- Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile**pignorato per la sola quota**

Ferito conto che l'immobile è stato pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà per i rilevati abusi edilizi, consistenti in aumento di volumetrie non assentite in assenza di Titoli legittimanti andrà esclusa la separazione in natura dell'immobile oggetto di pignoramento.

Nel caso di vendita della sola quota indivisa dell'immobile è necessario valutare il deprezzamento relativo alla minore appetibilità e di conseguenza alla maggiore difficoltà della vendita.

Il valore della sola quota indivisa (V_q) sarà dato dalla seguente formula:

$$V_q = V_m \times C_d \times Q$$

Dove V_m è il valore di mercato dell'intero immobile sopra calcolato, C_d è coefficiente di deprezzamento percentuale e Q è la quota di proprietà pignorata pari, nel caso in esame a $\frac{1}{2}$.

Il coefficiente di deprezzamento percentuale (C_d) relativo alla singola quota indivisa è dato dalla seguente formula :

$$C_d = [1 - (1 + C_{g_m})^{-n}]$$

dove C_{g_m} è il capital gain o guadagno in conto capitale, ovvero differenza percentuale tra possibile prezzo futuro di vendita e prezzo di acquisto all'attualità del bene immobiliare la cui proprietà è indivisa. La formula per il calcolo del suddetto parametro è la seguente:

$$C_{g_m} = R_a \times n$$

$$R_a = \frac{R_{m1} + R_{m2} + R_{m3} + R_{m4} + R_{m5} + R_{m6} + R_{m7} + R_{m8} + R_{m9} + R_{m10} + R_{m11} + R_{m12} + R_{m13} + R_{m14} + R_{m15} + R_{m16} + R_{m17} + R_{m18} + R_{m19} + R_{m20}}{20}$$

dove R_a è la percentuale di rendimento atteso medio annuo dell'investimento speculativo di acquisto della quota indivisa mentre "n" è il numero di anni prevedibile occorrente per monetizzare il rendimento atteso da assumere, prudenzialmente non inferiore a 3. La percentuale R_a è data dalla seguente formula:

$$R_a = Q_1 + (R_{m1} - R_{15})$$

Dove:

All. 26 -Scia associazione Catastale - R. lievo stato di Fatto sub 3.pdf

All. 26 -Stelero F.R.G. COFA.pdf

All. 20 -Certificato di residenza -Aprica Marina.pdf

All. 01 -Certificato di Stato Libero -Aprica Marina.pdf

All. 02 -Estratto per F. assunto del Registro Degli atti matrimoniali di Aprica Marina.pdf