

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa M. Lojodice

RGE n° 544/2019

promossa da

.....

contro

..... +

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati

LOTTO UNICO

Indice

| | | |
|-------|---|---------|
| 1. | Svolgimento delle operazioni peritali..... | pag. 4 |
| 2. | Risposte ai quesiti | pag. 6 |
| | a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c..... | pag. 7 |
| 2.1. | Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento..... | pag. 8 |
| 2.2. | Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti..... | pag. 10 |
| 2.3. | Identificazione catastale dei beni pignorati..... | pag. 27 |
| 2.4. | Schema sintetico-descrittivo dei lotti..... | pag. 31 |
| 2.5. | Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati..... | pag. 32 |
| 2.6. | Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati | pag. 33 |
| 2.7. | Stato di possesso attuale dell'immobile..... | pag. 44 |
| 2.8. | Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni..... | pag. 45 |
| 2.9. | Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale..... | pag. 48 |
| 2.10. | Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo..... | pag. 48 |
| 2.11. | Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... | pag. 48 |
| 2.12. | Valutazione dei beni | pag. 49 |
| 2.13. | Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... | pag. 57 |
| 2.14. | Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio..... | pag. 57 |

Allegati

"A" Ispezioni ipotecarie.....

"B" Atti di proprietà.....

Atto Notaio G. Di Transo anno 2010.....

Atto Notaio M. Lottini anno 2004.....

Atto Notaio C. Fisichella anno 1978.....

"C" Autorizzazioni edilizio-urbanistiche.....

"D" Certificato di matrimonio con annotazioni

"E" Preventivo di spesa

1. Svolgimento delle operazioni peritali

RGE n ° 544/2019

..... srl contro +

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott.ssa M. Lojodice.

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto il 19/11/2019 ai nn. 52646/40704 laS.p.A. con sede in Bergamo sottoponeva ad esecuzione gli immobili di proprietà dei Sigg.ri

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa M. Lojodice, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità, in data 01/05/2021 conferiva l'incarico al sottoscritto Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino ponendo i quesiti di seguito riportati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il nominato custode giudiziario Avv. Giuseppe Mottola provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- ai debitori Sigg.ri a mezzo raccomandata A/R, all'Avvocato della parte istante, via e-mail, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **16/06/2021** alle ore 12.30 sui luoghi oggetto del pignoramento.

In sede di **primo accesso**, accompagnato dall' Arch. Carmela Dipierri, collaboratore di fiducia, mi recavo in Casavatore alla via Campanariello n° 22.

Quivi giunto, unitamente al nominato custode giudiziario, si è rinvenuta la presenza del Sig.che, edotto sulla nostra qualità e sul mandato ricevuto, acconsentiva all'accesso.

Si procedeva così alla ricognizione dei luoghi e ad effettuare i relativi rilievi planimetrico e fotografico.

Le operazioni peritali preliminari venivano ultimate alle ore 14:10 come da relativo verbale sottoscritto dai presenti versato agli atti dal custode giudiziario.

2. Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto

- **verificati** se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva. L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il creditore procedente:

- ha depositato in data 27/11/2019 certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Maria Pantalone Balice che risale fino al 1978 (atto del Notaio C. Fisichella), anno in cui è stato acquistato il terreno su cui sarà in seguito realizzato il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione.
- Non ha depositato l'estratto catastale attuale e quello storico, né il certificato di matrimonio.

Il sottoscritto:

- ha prodotto le visure catastali aggiornate ed ha riscontrato la corrispondenza tra i dati attuali e quelli indicati nel pignoramento.
- ha prodotto il certificato di matrimonio degli esecutati. I Sigg.ri –risultano coniugati dal 03/07/2003 in regime di separazione legale dei beni (cfr. Allegato D - Certificato di matrimonio con annotazioni).

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, etc) ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali visto che la provenienza e la titolarità degli stessi è stata provata sia dalla continuità delle trascrizioni sia da quanto evidenziato negli atti di compravendita (*cfr. Allegato E – Atto Notaio G. Di Transo anno 2010, Atto Notaio M. Lottini anno 2004, Atto Notaio C. Fisichella anno 1978*).

I debitori esecutati al momento dell'acquisto dei beni oggetto della procedura, risultavano coniugati in regime di separazione legale dei beni.

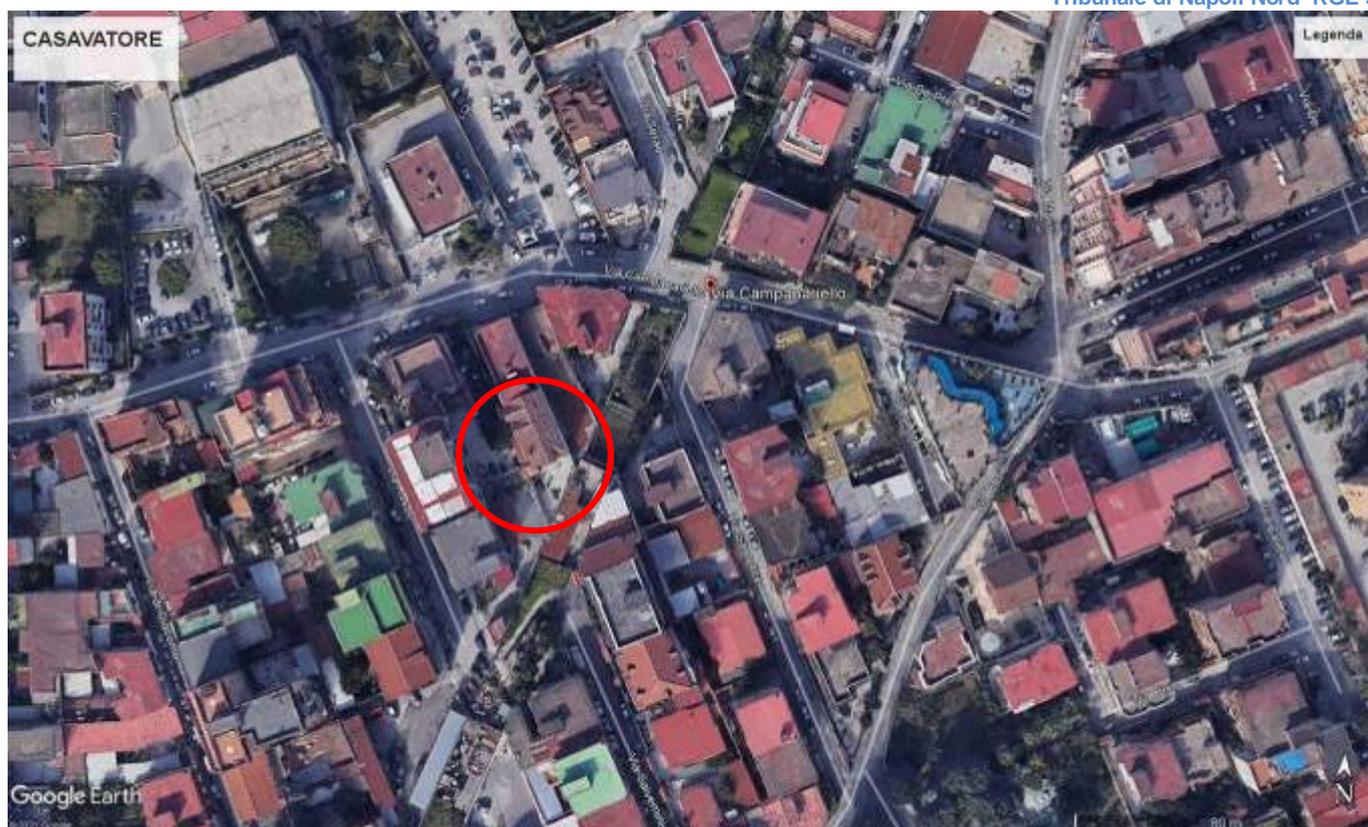
Considerando quanto risulta dai documenti agli atti e quanto emerso dalla ricerca ipocatastale effettuata, il sottoscritto procede nel relazionare formando un unico lotto.

LOTTO UNICO: immobile in Casavatore alla via Campanariello civ. 22

appartamento e lastrico solare nel NCEU al foglio 1 p.lla 150 sub 107 cat. A/2, cl 6, vani 6,5 piano primo e secondo

in ditta:

| | | |
|----------------|----------------------|--|
| | (Napoli, 15/12/1975) | Proprietà 1/100 in regime di separazione dei beni |
| | (Napoli, 24/07/1979) | Proprietà 99/100 in regime di separazione dei beni |



Casavatore (NA) - via Campanariello



2.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO: immobile in Casavatore alla via Campanariello civ. 22

appartamento e lastrico solare nel NCEU al foglio 1 p.lla 150 sub 107 cat. A/2, cl 6, vani 6,5 piano primo e secondo

- Ubicazione: Casavatore (NA), via Campanariello civ. 22;
- Accessi: pedonale e carrabile sulla via Campanariello.
- Non è istituita amministrazione condominiale.
- Lo stabile è dotato di piccola area cortilizia al piano terra.

Composizione interna ed esterna



Foto 01 – Il fabbricato di via Campanariello 22



Foto 02 – L'ingresso al fabbricato dalla via Campanariello



Foto 03 – Accesso al fabbricato di via Campanariello 22



Foto 04 – Le scale comuni



Foto 05 – Il pianerottolo al piano primo

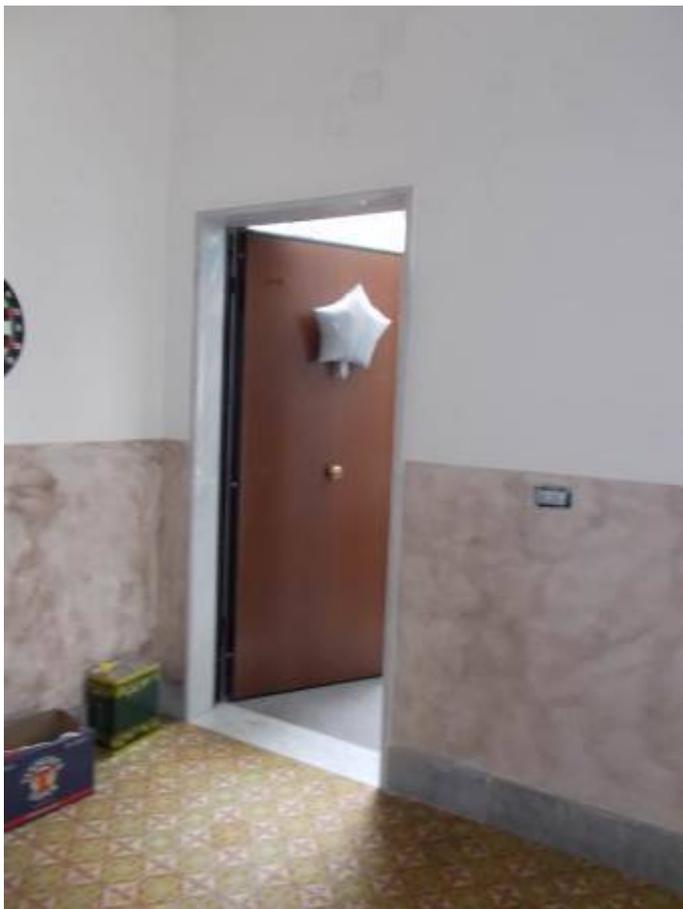


Foto 06 – Ingresso al sub 107



Foto 07 – Soggiorno S



Foto 08 – Soggiorno S



Foto 09 – Disimpegno i1



Foto 10 – Bagno B1



Foto 11 – Cucina-Pranzo K-P



Foto 12 – Cucina-Pranzo K-P



Foto 13 – Lavanderia e bagno B



Foto 14 – Il terrazzo



Foto 15 – Il terrazzo



Foto 16 – L'immobile visto dal terrazzo



Foto 17 – Il balcone b2



Foto 18 – La scala che conduce al piano superiore (ex lastrico solare)



Foto 19 – La scala di collegamento tra il piano primo ed il lastrico solare



Foto 20 – Disimpegno i2



Foto 21 – Camera L1



Foto 22 – Camera L1



Foto 23 – Camera L2



Foto 24 – Bagno B3



Foto 25 – Camera L3



Foto 26 – Camera L3 e ripostiglio



Foto 27 – Balcone b2



Foto 28 – Bagno B4



Foto 29 – Bagno B4



Foto 30 – Bagno B4

Appartamento e lastrico solare

| | | | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|-------|--------------|--------|
| Superficie lorda (coeff. 1) <i>parti legittime</i> | mq 140,60 | mq 140,60 | | | |
| Superficie balcone b1 <i>pertinenza comunicante direttamente con i vani principali</i> (coeff. 0.30 fino a 25 mq) (coeff. 0.10 oltre i 25 mq) | mq 24,48 | mq 7,34 | | | |
| Superficie terrazzo <i>pertinenza comunicante direttamente con i vani principali</i> (coeff. 0.30 fino a 25 mq) (coeff. 0.10 oltre i 25 mq) | mq 138,25 mq 25,00 mq 113,25 | mq 7,50 mq 11,33 | | | |
| lastrico solare <i>pertinenza non comunicante direttamente con i vani principali</i> (coeff. 0.15 fino a 25 mq) (coeff. 0.05 oltre i 25 mq) | mq 154,36 mq 25,00 mq 129,36 | mq 3,75 mq 6,47 | | | |
| Superficie commerciale | mq 176,99 | | | | |
| Esposizione | Est-Sud-Ovest | | | | |
| Condizioni di manutenzione | Ottimo | Mediocre | Buono | suffic. x | Scarso |
| Caratteristiche interne | Ottimo | mediocre | Buono | suffic. x | scarso |
| Impianti | Non risultano certificazioni | | | | |

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

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

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato + libretto degli impianti

2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

LOTTO UNICO: immobile in Casavatore alla via Campanariello civ. 22

appartamento e lastrico solare nel NCEU al foglio 1 p.la 150 sub 107 cat. A/2, cl 6, vani 6,5 piano primo e secondo

1) sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e le corrispondenti planimetrie catastali

Storia catastale del bene



Estratto di mappa

Data presentazione: 04/08/1998 - Data: 04/05/2021 - n. T271165 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

MODULARIO
F. sig. rend. 487

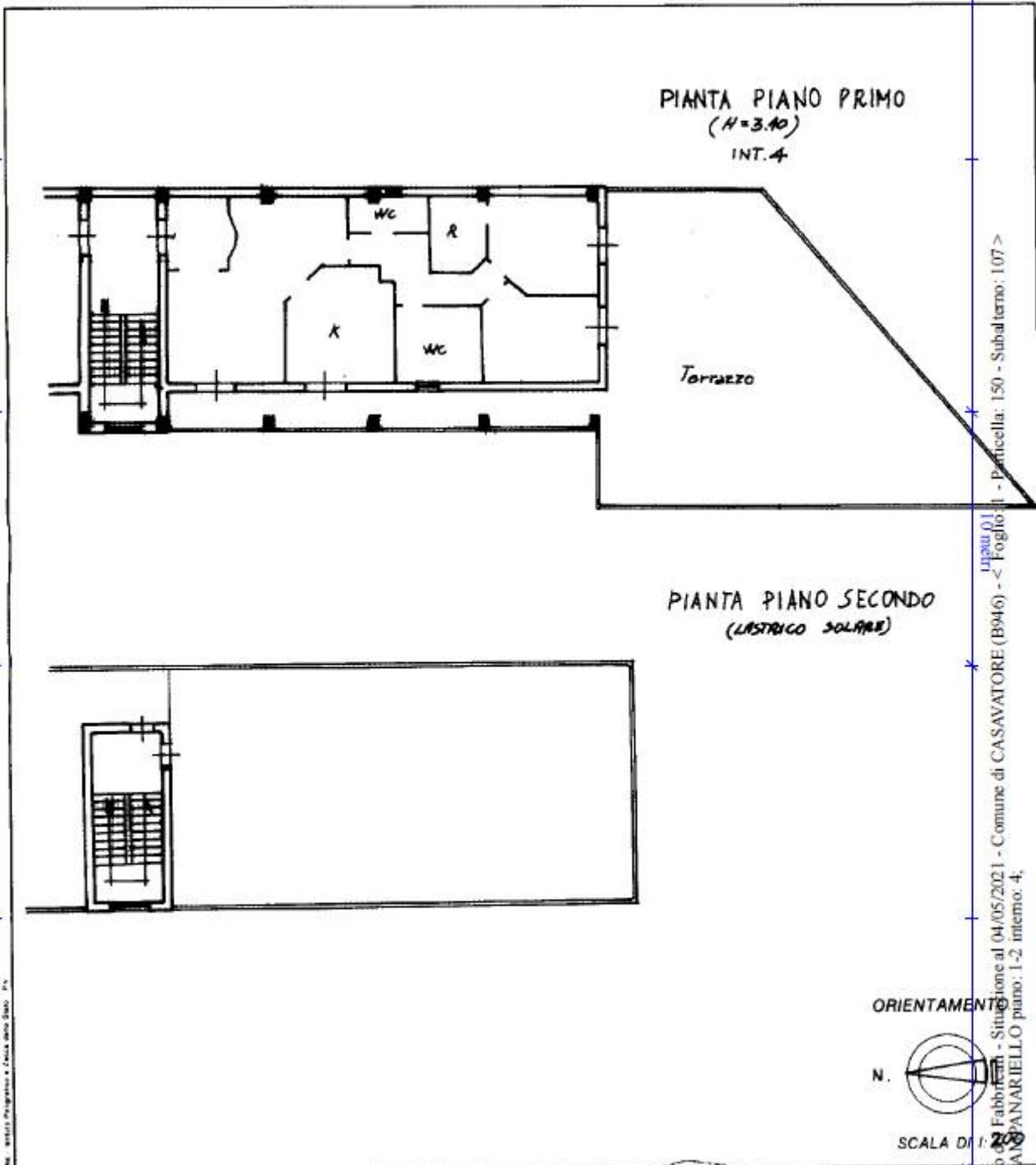


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

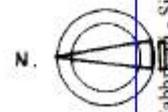
L. 191
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASAVATORE via CAMPANARIELLO civ. 22



L. 191/01
Catasto di Fabbricati - Situazione al 04/05/2021 - Comune di CASAVATORE (B946) - < Foglio 1 - Particella: 150 - Subalerno: 107 >
VIA CAMPANARIELLO piano: 1-2, interno: 4;

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal ARCH. SANTELIA ARMANDO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/08/1998 - Data: 04/05/2021 - n. T271165 - Richiedente: DPRCML70R53B157R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
 n. 150 sub 101 data _____ Firma _____

17418
AGG. 1998



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/06/2021

Data: 14/06/2021 - Ora: 10.48.07 Segue

Visura n.: T106335 Pag: 1

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di CASAVATORE (Codice: B946) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di NAPOLI Foglio: 1 Particella: 150 Sub.: 107 |

INTESTATI

| | | | |
|---|--|--|---|
| 1 | | | (1) Proprieta' per 1/100 in regime di separazione dei beni |
| 2 | | | (1) Proprieta' per 99/100 in regime di separazione dei beni |

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|-------------|---------------------|---|------------|---------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | |
| 1 | Urbana | 1 | 150 | 107 | | | A/2 | 6 | 6,5 vani | Totale: 174 m ² Totale escluse aree scoperte*: 135 m ² | Euro 604,25 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | VIA CAMPANARIELLO piano: 1-2 interno: 4; | | | | | | | | | | |
| Notifica | | - | | Partita | | 1004730 | | Mod.58 | | - | | |
| Annotazioni | | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B946 - Sezione - Foglio 1 - Particella 150

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/1998

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|-------------|---------------------|---|------------|---------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------------------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | |
| 1 | Urbana | 1 | 150 | 107 | | | A/2 | 6 | 6,5 vani | | Euro 604,25 L. 1.170.000 | FUSIONE del 04/08/1998 in atti dal 04/08/1998 (n. 17918.1/1998) |
| Indirizzo | | VIA CAMPANARIELLO piano: 1-2 interno: 4; | | | | | | | | | | |
| Notifica | | - | | Partita | | 1004730 | | Mod.58 | | - | | |
| Annotazioni | | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | |



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/06/2021

Data: 14/06/2021 - Ora: 10.48.07 Fine

Visura n.: T106335 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 15/02/2010

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|--|---|
| 1 | | | (1) Proprieta' per 1/100 in regime di separazione dei beni |
| 2 | | | (1) Proprieta' per 99/100 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/02/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/02/2010 Repertorio n.: 124659 Rogante: DI TRANSO GIUSEPPE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4923.1/2010) | |

Situazione degli intestati dal 17/03/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|----------------------|---|---|
| 1 | REMANO il 03/09/1965 | | (1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 15/02/2010 |
| DATI DERIVANTI DA | | VOLTURA D'UFFICIO del 17/03/2004 protocollo n. NA0005169 Voltura in atti dal 04/01/2006 Repertorio n.: 10894 Rogante: LOTTINI MASSIMO Sede: SANT' ANTONIO ABATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 679.1/2006) | |

Situazione degli intestati dal 17/03/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------------|--|---|
| 1 | CREMANO il 03/09/1965 | | (1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 17/03/2004 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/03/2004 Repertorio n.: 10894 Rogante: LOTTINI MASSIMO Sede: SANT' ANTONIO ABATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 9696.1/2004) | |

Situazione degli intestati dal 04/08/1998

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|--|---|
| 1 | | | (1) Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 17/03/2004 |
| DATI DERIVANTI DA | | FUSIONE del 04/08/1998 in atti dal 04/08/1998 Registrazione: (n. 17918.1/1998) | |

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 1 particella 150 subalterno 104
- foglio 1 particella 150 subalterno 106

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.

- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
- L'intestazione dell'immobile corrisponde ai reali ed attuali titolari del bene.
- Il bene identificato all'attualità con il numero di subalterno 107 deriva dalla fusione dei sub 104 e 106 del 04/08/1998, rispettivamente l'appartamento al piano primo e la porzione corrispondente di lastrico solare al piano secondo.

2) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 16/06/2021, con la planimetria catastale e con i grafici allegati al titolo abilitativo sono state riscontrate delle difformità.

Per la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione si rimanda al **par.**

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 33

2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO: immobile in Casavatore alla via Campanariello civ. 22

appartamento e lastrico solare nel NCEU al foglio 1 p.lla 150 sub 107 cat. A/2, cl 6, vani 6,5 piano primo e secondo

- proprietà per 1/100 e 99/100 rispettivamente tra i due esecutati di appartamento al piano primo e soprastante porzione di lastrico solare

- Alla data dell'accesso l'immobile risultava composto :

al piano primo da cucina-pranzo, soggiorno, ripostiglio, 2 bagni,

al piano secondo (lastrico solare- sottotetto) da tre camere, tre bagni ed un ripostiglio

- L'immobile confina a Nord con scale comuni ed altra proprietà, ad Est a Sud e a Nord con distacco da altra proprietà;

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale nè alla planimetria catastale, né ai grafici assentiti;

- **L'immobile non è conforme con quanto assentito.**

PREZZO BASE € 125.000,00 lotto unico (valore del Lotto 1 decurtato delle spese)

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Pignoramento trascritto il 19/11/2019

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

- **15 febbraio 2010** atto di compravendita del **Notaio Giuseppe Di Transo, rep. 124659/37980 trascritto il 17/02/2010 ai nn. 7419/4923**, con il quale (Napoli, 24/07/1979) per la quota di 99/100 e (Napoli, 15/12/1975) per la quota di 1/100, coniugati in regime di separazione legale dei beni, acquistavano da (S. Giorgio a Cremano, 03/09/1965) in regime di separazione dei beni, l'immobile censito nel NCEU del Comune di Casavatore al foglio 1 p.IIa 150 sub 107 (appartamento al piano primo con annesso terrazzo di copertura). (*cfr Allegato E - Atto Notaio G. Di Transo anno 2010*)

- **17 marzo 2004** atto di compravendita del **Notaio Massimo Lottini, rep. 10894/3579 trascritto il 19/03/2004 ai nn. 13358/9696**, con il quale (S. Giorgio a Cremano, 03/09/1965) acquistava l'intera proprietà da (Napoli, 22/03/1940). (*cfr Allegato E - Atto Notaio M. Lottini anno 2004*)

- **25 agosto 1978** atto di compravendita del **Notaio Carmelo Fisichella, rep. 1940/415 trascritto il 07/09/1978 ai nn. 19153/17600**, con il quale (Napoli, 22/03/1940) acquistava l'intera proprietà del terreno censito nel CT al foglio 1 p.IIa 150 (su cui costruirà in seguito il fabbricato in cui si torva l'immobile oggetto di esecuzione) da (Casoria, 04/11/1906 e (Casoria, 18/02/1909) (*cfr Allegato E - Atto Notaio C. Fisichella anno 1978*).

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

L'esperto verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica. Del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella della originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Segnali a questo GE se l'immobile sia privo di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata.

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Casavatore è **emerso** che:

- l'immobile oggetto della procedura, nell'ambito del PRG, ricade in zona D



- il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della procedura è stato realizzato

in assenza di autorizzazioni edilizio-urbanistico; successivamente a seguito di richiesta di concessione in sanatoria è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n° 36/47 rilasciato nel 1997 ed il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 222 rilasciato nel 1998. Con detti PdC in Sanatoria veniva autorizzato lo stabile composto da piano terra , primo piano (due appartamenti) e lastrico solare.

Nel 2011 veniva richiesta l'autorizzazione per la realizzazione di un tetto termico sul lastrico solare afferente al sub 107 e la contestuale demolizione della cucina in muratura presente sul terrazzo con Permesso di Costruire n° 12/2011 rilasciato il 18/01/2012.

Nel 2012 veniva richiesta l'autorizzazione per la diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al piano primo sub 107 con DIA n° 64/2012.

Nel 2015 la Sig.ra con protocollo 592 del 16/01/2015 inviava comunicazione al Comune di Casavatore di chiusura lavori e collaudo relativamente ai lavori afferenti al PdC 12/2011 e alla DIA 64/2012.

92
16/01/2015

Comune di Casavatore
N. prot. 0011592
in Arredo del 16-01-2015
Ora 11:50:53

COMUNE DI CASAVATORE - Provincia di Napoli
VI^a Area Urbanistica-Ambientale

DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI
(di cui al D. Lgs. n. 23/08/2000 e s.m. e i. come modificato dall'articolo 1, comma 558 della legge n. 11/2004)

Al Dirigente Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia

La sottoscritta [REDACTED] nata a Napoli il 24/07/1979 e residente in Casoria (80026) alla Via V. Emanuele n° 45, in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare sita alla Campanariello n° 22, titolare del **PERMESSO A COSTRUIRE** (pratica n° 12/2011 - protocollo generale n° 3626 dell'08-03-2011) rilasciato con **Protocollo n° 036/urb del 18.01.2012** (vedi copia in allegato)

DICHIARA

che in data 09/01/2015 tutti i lavori di cui al Permesso a Costruire, ivi compresa la DIA in variante Protocollo n° 0014067 del 28.11.2012 (vedi copia in allegato), relativa all'immobile di cui sopra sono terminati ed allega il **Certificato di Collaudo Finale** redatto dal Direttore dei Lavori.

In fede:
Casoria, 12.01.2015

Firma del proprietario

P. Cimmino

Relativamente al PdC 12/2011 si sottolinea che dalle ricerche effettuate nulla è emerso

relativamente all'allegazione all'interno di detta pratica di grafici relativi all'autorizzazione sismica né del nulla osta rilasciato dal Genio Civile né del protocollo di presentazione dei grafici relativi ai calcoli statici al Genio Civile.

Nel 2013 veniva richiesta l'autorizzazione per la rivalutazione del sottotetto (da locale non abitabile a locale adibito a residenza) con PdC n° 2/2013 in variante al PdC n° 12/2011.

Detto PdC n° 2/2013 in variante ha ottenuto il diniego per difformità riscontrate tra il tetto termico realizzato e le disposizioni del Regolamento edilizio vigente e l'autorizzazione concessa.

In sede di accesso sono state riscontrate delle difformità:

- **Lastrico solare.** Il tetto termico rilevato in sede di accesso differisce da quanto dichiarato nel PdC n° 12/2011. Il tompagno esterno posto ad Ovest è stato spostato verso l'esterno inficiando le distanze minime dal confine della proprietà sancite dal regolamento edilizio (minimo 5 metri); inoltre le altezze interne lungo le falde non rispettano l'altezza massima consentita di 150 cm raggiungendo l'altezza realizzata di 232 cm.

Inoltre, per collegare l'appartamento al piano primo con il sottotetto è stato praticato nel solaio un'apertura di circa 4,00x3,60 metri ed è stata posizionata una scala in ferro.

Cfr. foto di seguito allegata

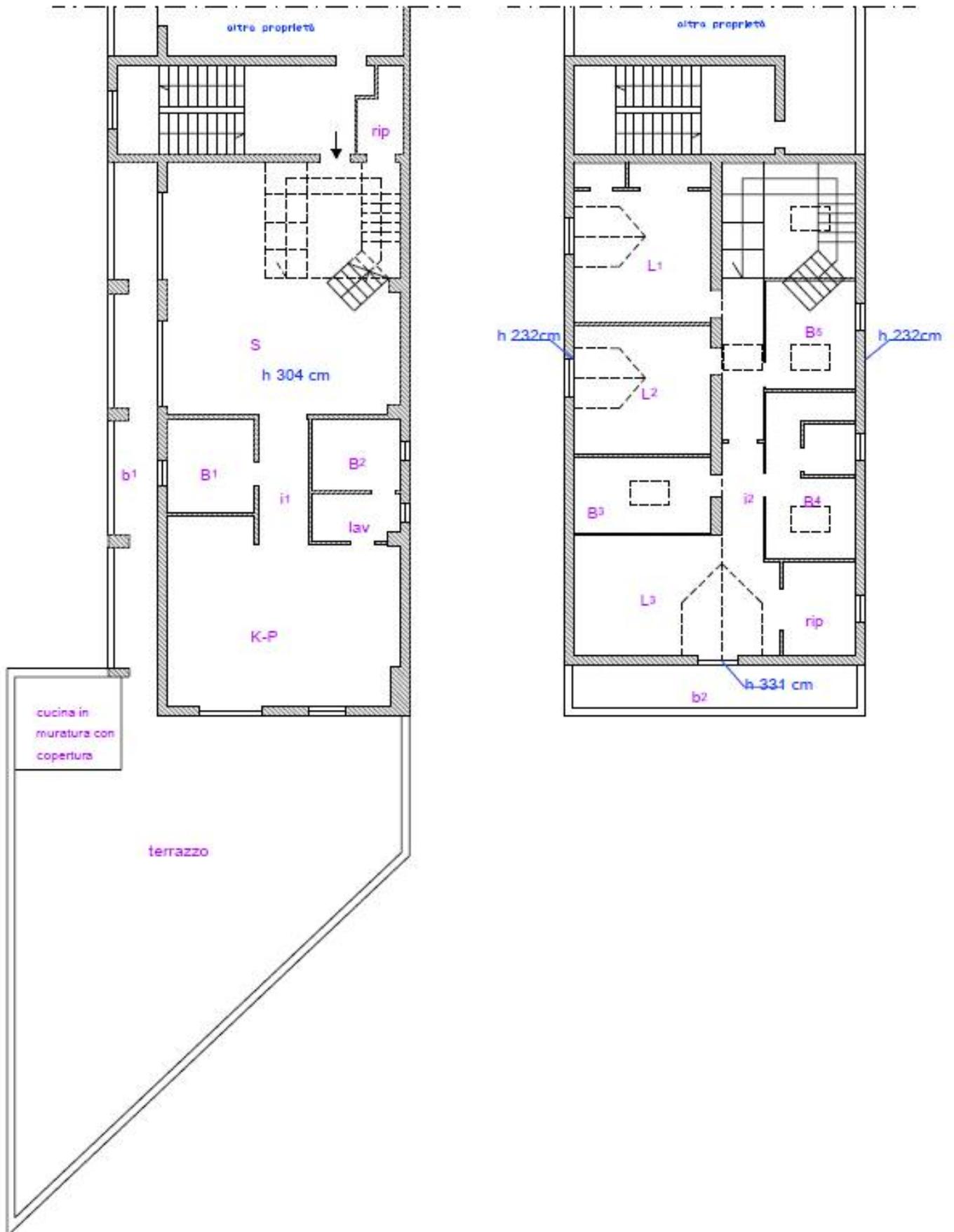


L'apertura del vano nel solaio non è stata autorizzata né sono stati presentati i necessari calcoli al Genio Civile pertanto si considererà il ripristino dello status quo ante.

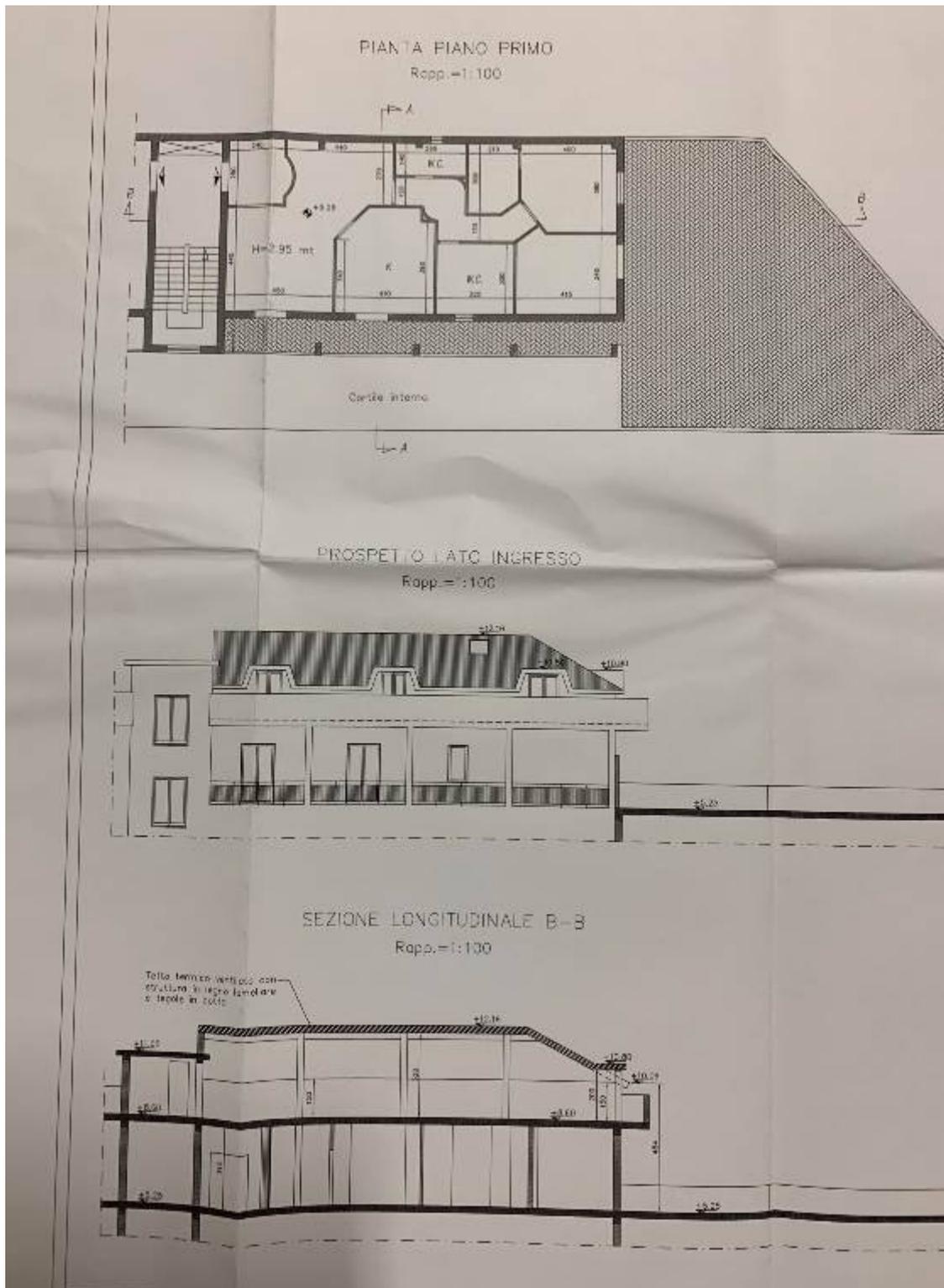
- **Appartamento al piano primo.** In sede di accesso è stata rilevata la diversa distribuzione degli spazi interni autorizzata con DIA n° 64/2012. A detta autorizzazione non ha fatto seguito l'aggiornamento catastale.

Non può essere sanato, invece, l'abuso commesso nella zona cucina pranzo verso il terrazzo: il muro esterno che separa l'abitazione dal terrazzo è stato spostato verso sud con conseguente ampliamento della superficie interna utile e diminuzione di quella del terrazzo. Detta variazione non può essere sanata e si prevederà l'abbattimento ed il ripristino dello status quo ante.

(Cfr. grafici di seguito allegati)



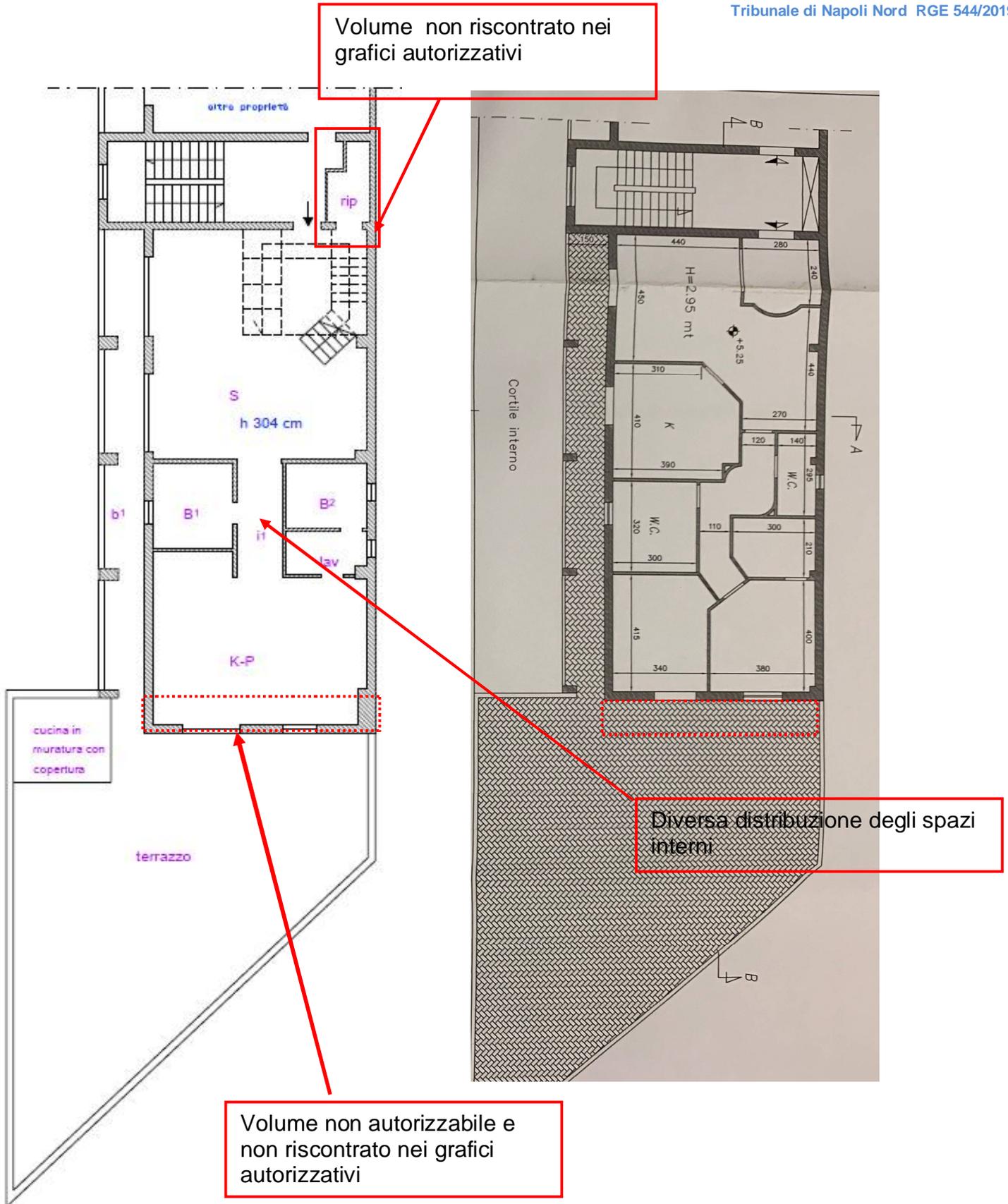
Grafici dello stato di fatto



Stralcio estratto dai grafici di progetto del Permesso di Costruire PdC n° 12/2011.



Stralcio estratto dai grafici di progetto del Permesso di Costruire PdC n° 12/2011.



Piano secondo - Confronto tra lo stato di fatto e i grafici del titolo autorizzativo: rappresentazione degli abusi riscontrati.

Ne consegue che:

Il tetto termico realizzato sul lastrico solare afferente al sub 107 non può essere sanato pertanto se ne dovrà contemplare la demolizione.

La cucina in muratura presente sul terrazzo (ne veniva denunciato l'abuso e si dichiarava che in corso di costruzione del tetto termico sarebbe stata demolita) è priva di autorizzazioni, non può essere sanata e pertanto se ne prevederà la demolizione.

Ai fini della regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale per la corretta vendita degli immobili è necessario:

Costi per la redazione della Scia per demolizione degli abusi e ripristino dello status quo ante

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

€ 300,00 per diritti di istruttoria al Comune di Casavatore

€ 200,00 per diritti di segreteria al Comune di Casavatore

€ 3.000,00 + CP + IVA per onorario per Direzione Lavori e sicurezza

TOT €6.209,60

Costi per la redazione dell' aggiornamento catastale

€ 300,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT €430,64

Deposito Autorizzazione Sismica (vano nel solaio da chiudere)

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ C8A della Circolare 617/2009)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva

Rilievo strutturale € 800,00 + Iva

Calcolo strutturale: € 1.000,00 + CP + Iva

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria

Collaudatore € 800,00 + CP + Iva

Marche da bollo: 5 x € 16,00 = € 80,00

TOT €1.220,00 + €976,00 + €1.268,80 + €200,00 + €1.015,04 + €80,00 = €4.759,84

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la demolizione delle opere realizzate e non conformi ai grafici assentiti e messa in pristino

€ 37.000,00 + IVA smontaggio e demolizione delle parti non conformi ai grafici assentiti e trasporto a discarica controllata del materiale di risulta (cfr. Allegato E – Preventivo di spesa).

TOT €45.140,00

Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti (1 abitazione)

€500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT €634,40

Totale: €6.209,60 + €430,64 + €4.759,84 + €45.140,00 + €634,40 = € 57.174,48

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

2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

LOTTO UNICO: immobile in Casavatore alla via Campanariello civ. 22

Appartamento e lastrico solare nel NCEU al foglio 1 p.lla 150 sub 107 cat. A/2, cl 6, vani 6,5 piano primo e secondo

L' immobile in oggetto è di proprietà per 99/100 dell'esecutata e per 1/100 dell'esecutato

Alla data dell'accesso l'immobile risultava libero ed ancora in fase di ristrutturazione.

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non esiste un regolamento condominiale
- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oneri condominiali : nessuno

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Ipoteca volontaria iscritta il 17/02/2010 ai nn. 7420/1578 a favore di 7 S.p.A con sede in Bergamo, contro (Napoli, 24/07/1979) e (Napoli, 15/12/1975), coniugati in regime di separazione legale dei beni, gravante sull'immobile censito nel Comune di Casavatore al foglio 1 p.IIa 150 sub 107, di proprietà per 99/100 a e per 1/100 ad
- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 19/11/2019 ai nn. 52646/40704 a favore di S.p.A con sede in Bergamo, contro (Napoli, 24/07/1979) e (Napoli, 15/12/1975), coniugati in regime di separazione legale dei beni, gravante sull'immobile censito nel Comune di Casavatore al foglio 1 p.IIa 150 sub 107, di proprietà per 99/100 a e per 1/100 ad

Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali

Per le difformità edilizio-urbanistico riscontrate si stimano:

Costi per la redazione della Scia per demolizione degli abusi e ripristino dello status quo ante

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

€ 300,00 per diritti di istruttoria al Comune di Casavatore

€ 200,00 per diritti di segreteria al Comune di Casavatore

€ 3.000,00 + CP + IVA per onorario per Direzione Lavori e sicurezza

TOT € 6.209,60

Costi per la redazione dell' aggiornamento catastale

€ 300,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT € 430,64

Deposito Autorizzazione Sismica (vano nel solaio da chiudere)

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ C8A della Circolare 617/2009)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva

Rilievo strutturale € 800,00 + Iva

Calcolo strutturale: € 1.000,00 + CP + Iva

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria

Collaudatore € 800,00 + CP + Iva

Marche da bollo: 5 x € 16,00 = € 80,00

TOT € 1.220,00 + € 976,00 + € 1.268,80 + € 200,00 + € 1.015,04 + € 80,00 = € 4.759,84

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la demolizione delle opere realizzate e non conformi ai grafici assentiti e messa in pristino

€ 37.000,00 + IVA smontaggio e demolizione delle parti non conformi ai grafici assentiti e trasporto a discarica controllata del materiale di risulta (cfr. Allegato E – Preventivo di spesa).

TOT €45.140,00

Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti (1 abitazione)

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT €634,40

Totale: €6.209,60 + €430,64 + €4.759,84 + €45.140,00 + €634,40 = € 57.174,48

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

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

2.11 Fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nessuno.

2.12 Valutazione dei beni.

L'esperto determini il valore dell'immobile pignorato con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, ove possibile.

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

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

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

Non si considera ai fini della valutazione la possibilità di determinare il valore dell'immobile (relativamente al lastrico solare) utilizzando il calcolo del valore d'uso in quanto l'immobile non risulta ancora completo delle finiture e degli elementi essenziali all'uso abitativo.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei

luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO UNICO: immobile in Casavatore alla via Campanariello civ. 22

appartamento e lastrico solare nel NCEU al foglio 1 p.lla 150 sub 107 cat. A/2, cl 6, vani 6,5 piano primo e secondo

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

| O.M.I. 2° semestre 2020 | Borsino immobiliare Provincia di Napoli |
|---|---|
| Abitazioni civili (zona centro moderno): €/mq 1.100,00 - €/mq 1.700,00 | Abitazioni civili (zona centro moderno): fascia media €/mq 1.294,26 |

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

$$1.100,00 + 1.700,00 = 2.800,00/2 = 1.400,00 \text{ €/mq}$$

$$1.294,26 \text{ €/mq}$$

$$1.400,00 + 1.294,26 = 2.694,26/2 = \underline{1.347,13 \text{ €/mq}}$$

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

- 1) La superficie degli appartamenti viene considerata in ragione del 100%;
- 2) Il balcone scoperto viene considerato in ragione del 30%;
- 3) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 4) Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computano in ragione del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, in ragione del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

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

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

COEFFICIENTI DI MERITO

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

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

Pertanto per l'immobile si avrà:

valore del coefficiente correttivo: $1,00 \times 1,02 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80 = 0,845 = \mathbf{0,85}$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.347,13 Euro/mq x valore del coefficiente

correttivo 0.85 = 1.145,06 Euro/mq

Valore corretto = 1.145,00 Euro/mq

Appartamento e lastrico solare

| | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|
| Superficie lorda (coeff. 1) <i>parti legittime</i> | mq 140,60 | mq 140,60 |
| Superficie balcone b1 <i>pertinenza comunicante direttamente con i vani principali</i> (coeff. 0.30 fino a 25 mq) (coeff. 0.10 oltre i 25 mq) | mq 24,48 | mq 7,34 |
| Superficie terrazzo <i>pertinenza comunicante direttamente con i vani principali</i> (coeff. 0.30 fino a 25 mq) (coeff. 0.10 oltre i 25 mq) | mq 138,25 mq 25,00 mq 113,25 | mq 7,50 mq 11,33 |
| lastrico solare <i>pertinenza non comunicante direttamente con i vani principali</i> (coeff. 0.15 fino a 25 mq) (coeff. 0.05 oltre i 25 mq) | mq 154,36 mq 25,00 mq 129,36 | mq 3,75 mq 6,47 |
| Superficie commerciale | | mq 176,99 |

Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:

176,99 mq x €1.145,00 = €202.653,55

Cercando di considerare sia le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata che l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

€202.653,55 – 10% = €182.388,195

Valore commerciale del Lotto Unico = €182.388,20

Infine al valore commerciale così determinato vado a detrarre gli importi per regolarizzare le difformità riscontrate:

Costi per la redazione della Scia per demolizione degli abusi e ripristino dello status quo ante

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

€ 300,00 per diritti di istruttoria al Comune di Casavatore

€ 200,00 per diritti di segreteria al Comune di Casavatore

€ 3.000,00 + CP + IVA per onorario per Direzione Lavori e sicurezza

TOT €6.209,60

Costi per la redazione dell' aggiornamento catastale

€ 300,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT €430,64

Deposito Autorizzazione Sismica (vano nel solaio da chiudere)

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ C8A della Circolare 617/2009)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva

Rilievo strutturale € 800,00 + Iva

Calcolo strutturale: € 1.000,00 + CP + Iva

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria

Collaudatore € 800,00 + CP + Iva

Marche da bollo: 5 x € 16,00 = € 80,00

TOT € 1.220,00 + € 976,00 + € 1.268,80 + € 200,00 + € 1.015,04 + € 80,00 = € 4.759,84

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la demolizione delle opere realizzate e non conformi ai grafici assentiti e messa in pristino

€ 37.000,00 + IVA smontaggio e demolizione delle parti non conformi ai grafici assentiti e trasporto a discarica controllata del materiale di risulta (cfr. Allegato E – Preventivo di spesa).

TOT €45.140,00

Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti (1 abitazione)

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT €634,40

Totale: €6.209,60 + €430,64 + €4.759,84 + €45.140,00 + €634,40 = € 57.174,48

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

€ 182.388,20 - € 57.174,48 = € 125.213,72

arrotondato € 125.000,00 (prezzo a base d'asta dell'intero)

2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto quote indivise.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto:

- ha prodotto il certificato di matrimonio degli esecutati. I Sigg.ri risultano coniugati dal 03/07/2003 in regime di separazione legale dei beni (cfr. Allegato D - Certificato di matrimonio con annotazioni).

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 58 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

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

Aversa, 22/09/2021

L'esperto stimatore

(Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino)

A circular professional stamp in blue ink is positioned above a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the following text: 'Ser. A/3', 'Architetto', 'RAFFAELE VINCENZO CIMMINO', 'N. 9273', and 'PROVINCIA DI NAPOLI'. The signature is a cursive script that reads 'Raffaele Vincenzo Cimmino'.