

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. **305/15 e 472/18**

Giudice Dr. P. Caserta



OMISSIS

contro

OMISSIS

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

*Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi
Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Posillipo*



INDICE:

PREMESSA.....	Pag. 3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE.....	pag. 3
1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 3
2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	
Ubicazione immobile.....	pag. 5
a) Tipologia immobile	pag. 6
b) Caratteristiche della zona e servizi offerti.....	pag. 16
c) Caratteristiche descrittive e certificazione energetica.....	pag. 18
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 20
4 DESCRIZIONE LOTTO.....	pag. 22
5 PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO	
ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	pag. 23
6 DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL' IMMOBILE.....	pag. 26
7 STATO DI POSSESSO.....	pag. 27
8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
a) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 28
b) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	pag. 28
9 IMMOBILE IN AREA DEMANIALE.....	pag. 31
10 PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI.....	pag. 31
11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag. 31
12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
a) Criterio di stima.....	pag. 31
b) Fonti d'informazione.....	pag. 37
c) Valutazione corpi	pag. 38
d) Adeguamenti e correzioni della stima.....	pag. 38
13 DIVISIBILITA' DEL LOTTO.....	pag. 39
14. CERTIFICATO DI STATO CIVILE	pag. 39

ALLEGATI:

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



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premessa

La sottoscritta **dr.ssa arch. Barbara Izzi**, con studio in Via B. Tanucci, 29 - Caserta (CE), in data **14.10.2019** ha prestato giuramento di rito in qualità di Esperto e, dopo aver verificato preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. comprendente anche tutti i passaggi di proprietà relativi al ventennio antecedente il pignoramento, e aver compiuto accertamenti presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafe del Comune di San Cipriano D'Aversa, l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Caserta, eseguito rilievi sul luogo sia fotografici che planimetrici, redige la presente relazione divisa nei paragrafi aventi numerazione corrispondente ai quesiti:

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

Dalla verifica della documentazione allegata dal creditore, depositata quale certificazione notarile sostitutiva, si deduce con riferimento al cespite pignorato, indicato nell'atto di pignoramento, che la certificazione agli atti si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la stessa risale all'ultimo atto di donazione derivativo precedente il ventennio per il cespite, per cui si è proceduto a richiedere atto di compravendita riguardante l'immobile per completezza della stessa (*cf. allegato n. 5*).

Sono presenti agli atti l'estratto catastale storico della p.lla 115, foglio 4, sub. 2, l'estratto catastale storico della p.lla 115, foglio 4 e l'estratto di mappa della stessa e si precisa che all'attualità lo stesso dato catastale attuale e storico dell'immobile pignorato è indicato nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento (*cf. allegato n. 6*).

Si precisa che il terreno al NCT del Comune di San Cipriano d'Aversa, dove sopra è stato edificato il fabbricato di cui parte è il cespite pignorato, era distinto al foglio 4, p.lla 115 di 5 are e 46 ca.

Non sono stati depositati agli atti dal creditore procedente i certificati di stato civile degli esecutati.

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

Il bene, oggetto dell'esecuzione rispettivamente contro il sig. OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, è costituito da:



- 1) Immobile al piano terra e primo raggiungibile tramite androne (piano terra) dove vi è un cortile ad uso condominiale e scala esclusiva per raggiungere il primo piano e da una zona giorno al piano terra composta da vano soggiorno – cucina e bagno posto alla sinistra di chi entra in cortile e studio e bagno sulla destra di chi entra e scala ad uso esclusivo che porta al piano primo, nella zona notte composta da ballatoio su cui si affacciano i vani quali deposito, camera da letto doppia, camera da letto singola, bagno e camera da letto matrimoniale, il tutto nel Comune di San Cipriano d’Aversa (CE), via Luigi Caterino, Vico IV, n. 15 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 4, p.lla 115, sub. 2**, piano T - 1, categ. A/4, cl. 3, vani 7, rendita €. 278,37 ed intestato a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;

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

Si evidenzia che il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell’esecutato e della moglie in forza di Decreto di trasferimento immobili del 05.02.2002 trascritto in suo favore dove precisamente il sig. OMISSIS.. " *acquista, in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra OMISSIS, per atto di trasferimento immobile da OMISSIS la quota (1/1) della piena proprietà sulla porzione di fabbricato sito nel Comune di San Cipriano d’Aversa (CE), alla Luigi Caterino, Vico IV, n. 15, costituita da piano terra e primo di sette vani catastali, confinante con via Luigi Caterino, Vico IV, con area scoperta pertinenziale al fabbricato per due lati ed androne comune, con proprietà Eredi OMISSIS, o aventi causa e con proprietà OMISSIS o aventi causa e OMISSIS; in N.C.E.U. al foglio 4, p.la 115, sub. 2, cat. A/4, cl. 3, p.T - 1, vani 7, R.C. €. 278,37 ...* " **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell’unità immobiliare, sita in San Cipriano d’Aversa (CE), via Luigi Caterino, vico IV, n. 15 (cfr. allegato n. 5).



Fig. 1 Individuazione dell’immobile sito in San Cipriano d’Aversa, nell’ortofoto e nella planimetria catastale.



Si evidenzia inoltre, che il terreno al NCT del Comune di San Cipriano d'Aversa è la p.lla 115, foglio 4, dove sopra è stato edificato l'immobile contenente il cespite pignorato (*cfr. allegato n. 6*).

L'attuale identificativo catastale relativo al cespite pignorato, all'attualità è al foglio 4, p.lla 115, sub. 2 in ditta a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS (*cfr. allegato n. 6*).

L'immobile facente parte di un piccolo fabbricato, raggiungibile tramite androne e cortile comune e, al piano primo tramite scala esclusiva, confina con altrui proprietà identificato con sub. 1 ad Est con via Luigi Caterino ad ovest, con p.lla 116 a sud e p.lla 108 a nord con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

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

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

Il bene descritto, oggetto dell'esecuzione, è un lotto unico ed è 1/1 della piena proprietà in ditta al sig. OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS (*cfr. allegato n. 6*).

Lotto unico composto da:

- 2) Immobile al piano terra e primo raggiungibile tramite androne (piano terra) dove vi è un cortile ad uso condominiale e scala esclusiva per raggiungere il primo piano e da una zona giorno al piano terra composta da vano soggiorno - cucina e bagno posto alla sinistra di chi entra in cortile e studio e bagno sulla destra di chi entra e scala ad uso esclusivo che porta al piano primo, nella zona notte composta da ballatoio su cui si affacciano i vani quali deposito, camera da letto doppia, camera da letto singola, bagno e camera da letto matrimoniale, il tutto nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), via Luigi Caterino, Vico IV, n. 15 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 4, p.lla 115, sub. 2**, piano T - 1, categ. A/4, cl. 3, vani 7, rendita €. 278,37 ed intestato a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS ed esso risulta confinante con altrui proprietà identificato con sub. 1 ad Est con via Luigi Caterino ad ovest, con p.lla 116 a sud e p.lla 108 a nord.

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

La tipologia del bene è:



immobile al piano terra e primo con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato composto al piano terra da soggiorno – cucina e bagno posto alla sinistra di chi entra in cortile e studio e bagno sulla destra di chi entra e scala ad uso esclusivo che porta al piano primo, nella zona notte composta da ballatoio su cui si affacciano i vani quali deposito, camera da letto doppia, camera da letto singola, bagno e camera da letto matrimoniale nel Comune di San Cipriano d’Aversa (CE), via Luigi Caterino, Vico IV, n. 15 per la quota di 1/1 della piena proprietà del sig. OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;

Il fabbricato, oggi proprietà di n. 2 persone e contenente l’immobile, oggetto di pignoramento, posto su strada, è accessibile tramite portone carrabile e pedonale presente su strada via Luigi Caterino, Vico IV, al n. 15 dove si accede nell’androne e nel cortile ad uso comune.

Esso è composto da n. 2 piani, terra e primo e, al piano terra vi sono vani locali, cortile ad uso comune per sosta delle auto e scale ad uso esclusivo di ogni proprietario per accedere al piano superiore, dove tutti i vani locali sono raggiungibili tramite ballatoio esclusivo.

Il fabbricato risulta di epoca antica trovandosi nel centro antico, per la fattura e i materiali con cui è stato realizzato ed è stato oggetto di manutenzione e riammodernamento in epoche più recenti, come si evince da terze parti, oggi oggetto di lavori.

L’immobile, oggetto di pignoramento, è raggiungibile tramite portone carrabile e pedonale presente su via Luigi Caterino, Vico IV, al n. 15 sulla quale strada si affaccia sia al piano terra che al piano primo



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



Una volta superato il portone, si raggiunge il cortile comune dove è possibile sostare le auto dei residenti e dove si affacciano gli ingressi dei locali del piano terra oltre le scale ad uso esclusivo del piano superiore.



Fig. 3 Individuazione fotografica dell'androne del bene oggetto di pignoramento.

A sinistra di chi entra si accede al vano cucina - soggiorno, il quale risulta dotato di finestra per l'illuminazione naturale su via L. Caterino, IV Vico, oltre porta d'ingresso in alluminio e vetro nel cortile comune

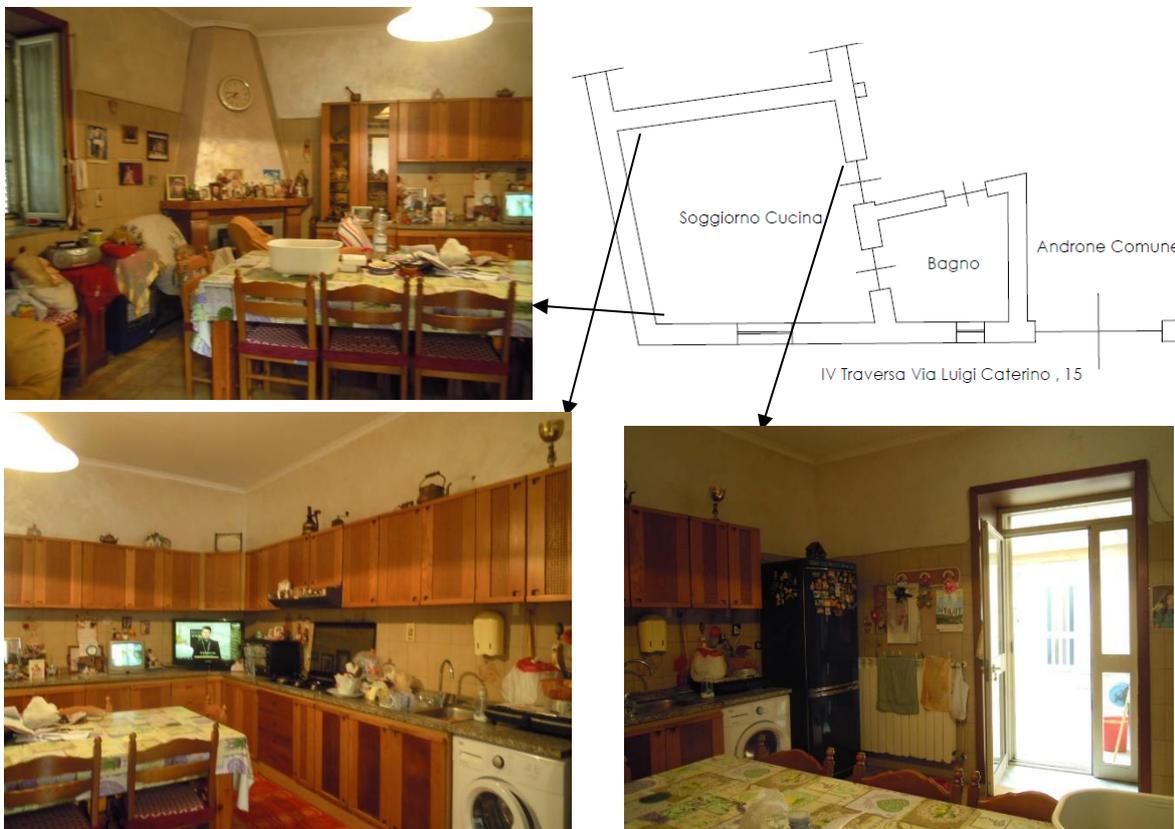


Fig. 4 Individuazione fotografica del soggiorno - cucina dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.



Dal soggiorno - cucina si giunge al bagno annesso dotato di un sopraluce per l'illuminazione naturale, affacciante su via L. Caterino, IV Vico, e di una porta - finestra che porta nel cortile di uso comune



Fig. 5 Individuazione fotografica del bagno al piano terra del bene oggetto di pignoramento.

Dal soggiorno – cucina, si accede di nuovo nel cortile comune e di fronte si trova un altro vano adibito a studio con finestra per l'illuminazione naturale che affaccia su via Luigi Caterino, Vico IV e alla destra del portone per chi entra.

La composizione del piano terra dove vi sono tutti vani adibiti a zona giorno con ingressi dal cortile comune e quasi mai comunicanti tra di loro è conferma della tipologia del palazzo che corrisponde ad una costruzione di epoca molto antica, certamente risalente ai primi del 1900 come dimostrato anche dagli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. dove dalla descrizione si ricostruisce la pianta dello stesso (cfr. allegato n. 5)



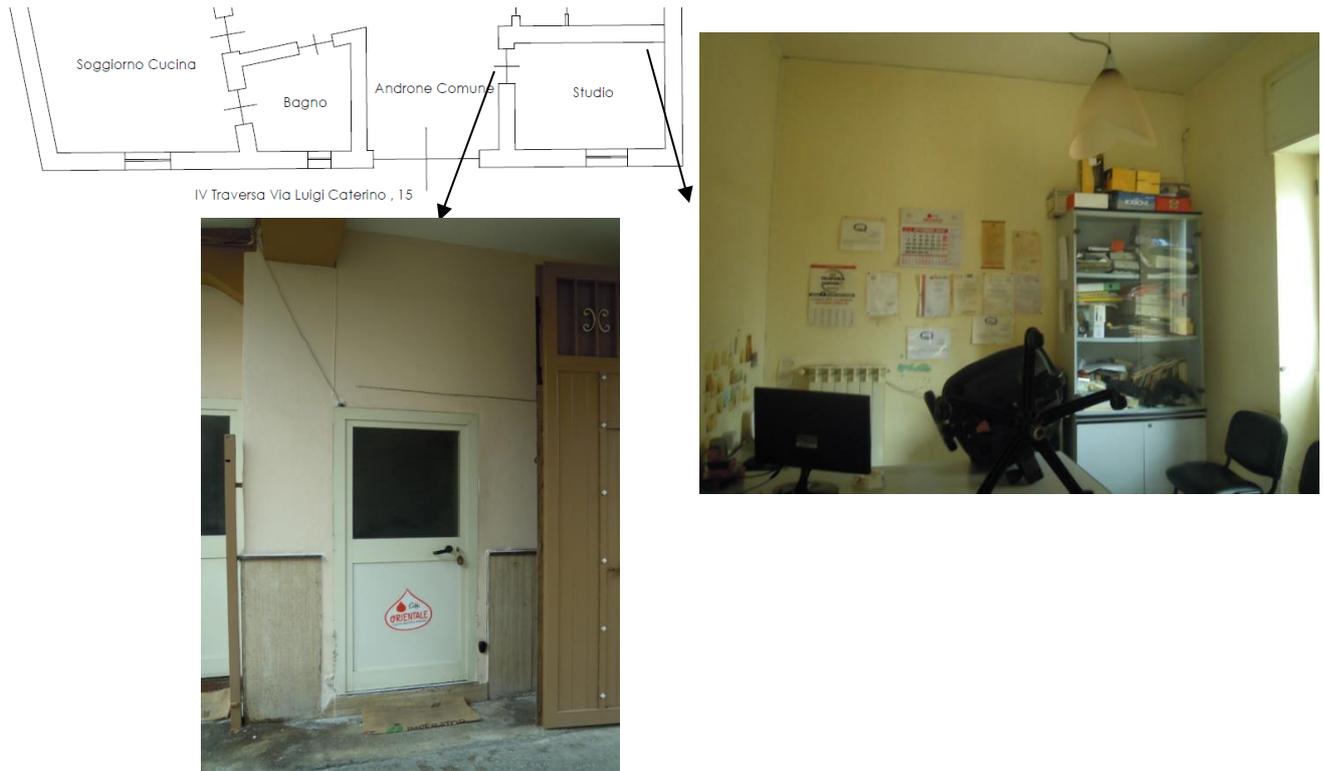


Fig. 6 Individuazione fotografica del vano adibito a studio del bene oggetto di pignoramento.

uscendo dallo studio sulla stessa parete si trova un bagno di servizio pertinente allo studio, composto da bagno ed antibagno, divisi da una porta a soffietto, e dotato solo di porta con vetro per l'illuminazione naturale

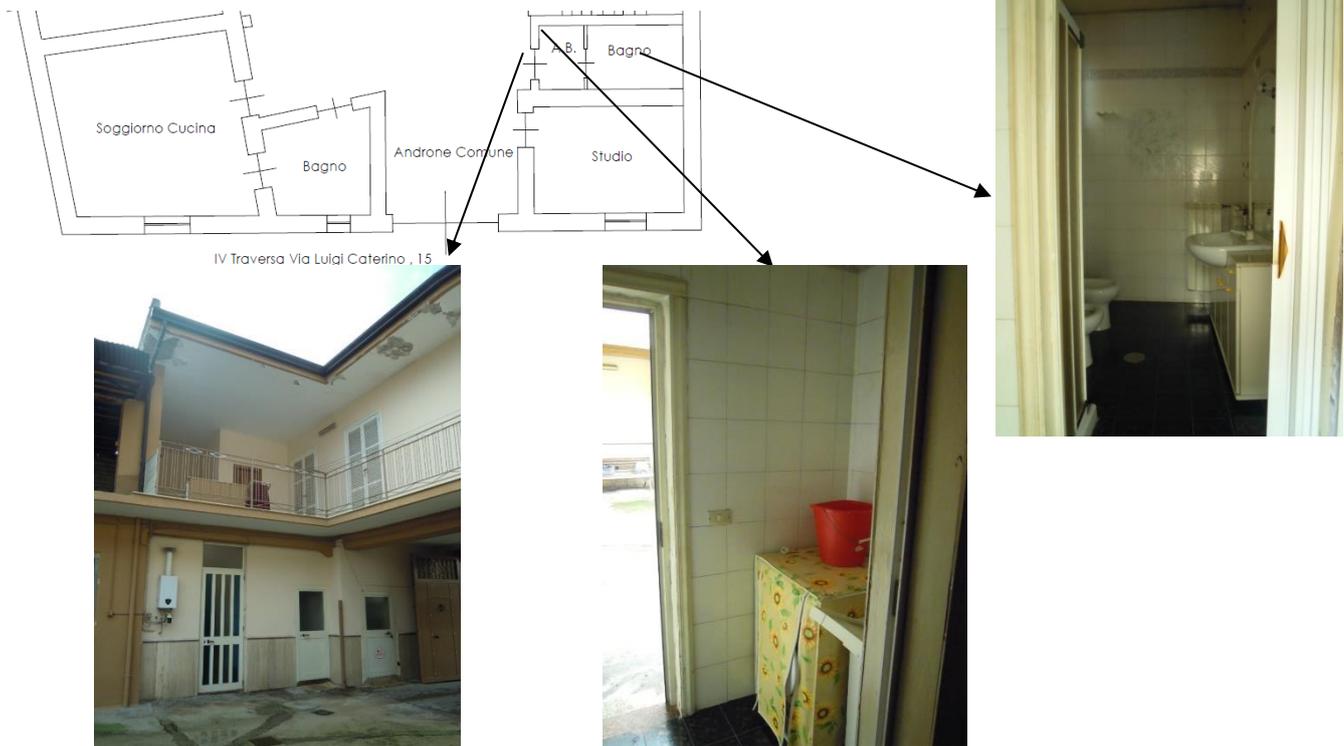


Fig. 7 Individuazione fotografica del bagno del bene oggetto di pignoramento.



Vicino al bagno si trova il vano scale, anch'esso dotato di porta con vetro, ad uso esclusivo del bene pignorato per raggiungere il piano superiore

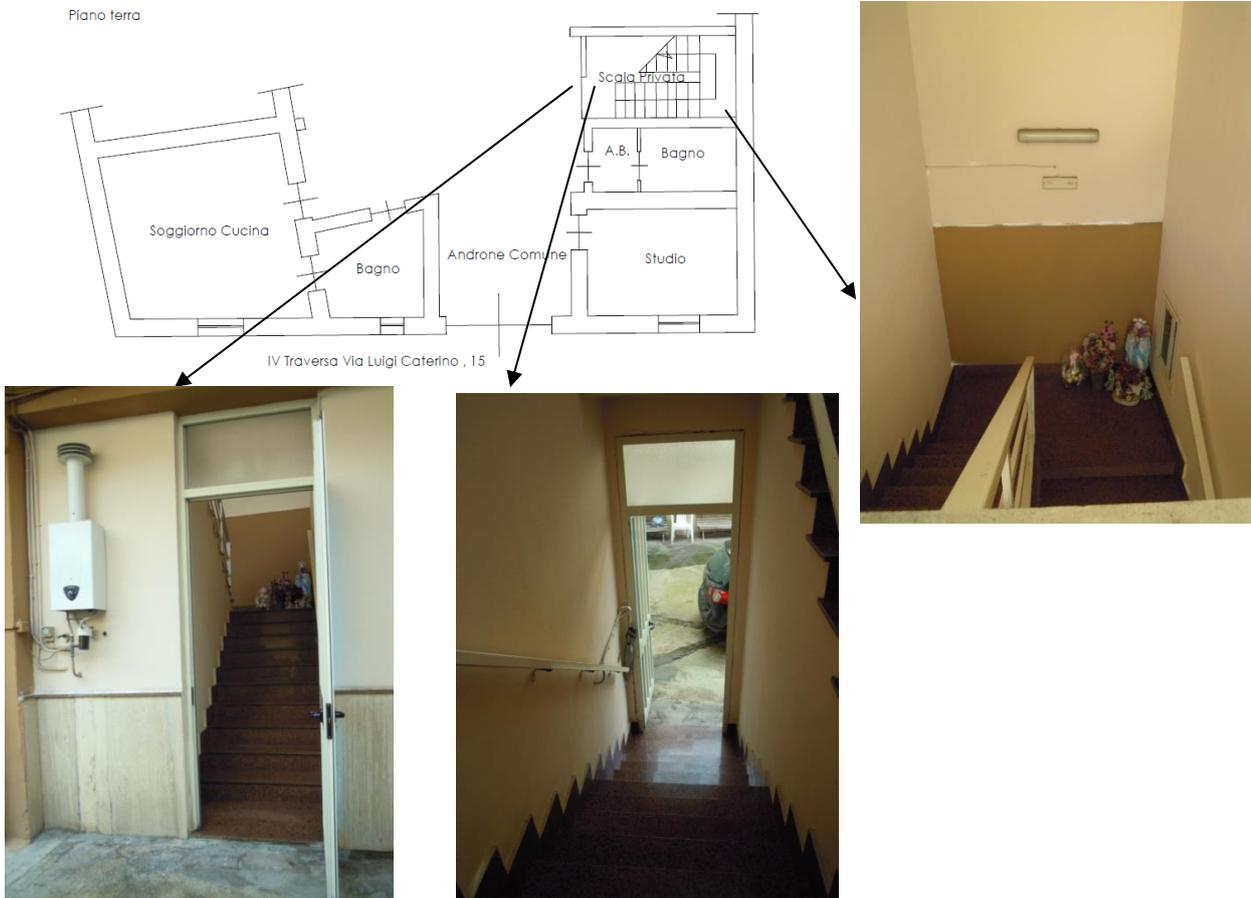


Fig. 8 Individuazione fotografica della scala esclusiva del bene oggetto di pignoramento.

Giunti al piano primo, ci si ritrova su un balcone - ballatoio ad uso esclusivo dove si affacciano tutti i vani che formano la zona notte e delimitato da un muro e una porta sulla destra di chi sale per differenziare le diverse proprietà mentre non ha alcuna separazione con l'altrui proprietà a conclusione dei vani del bene pignorato.

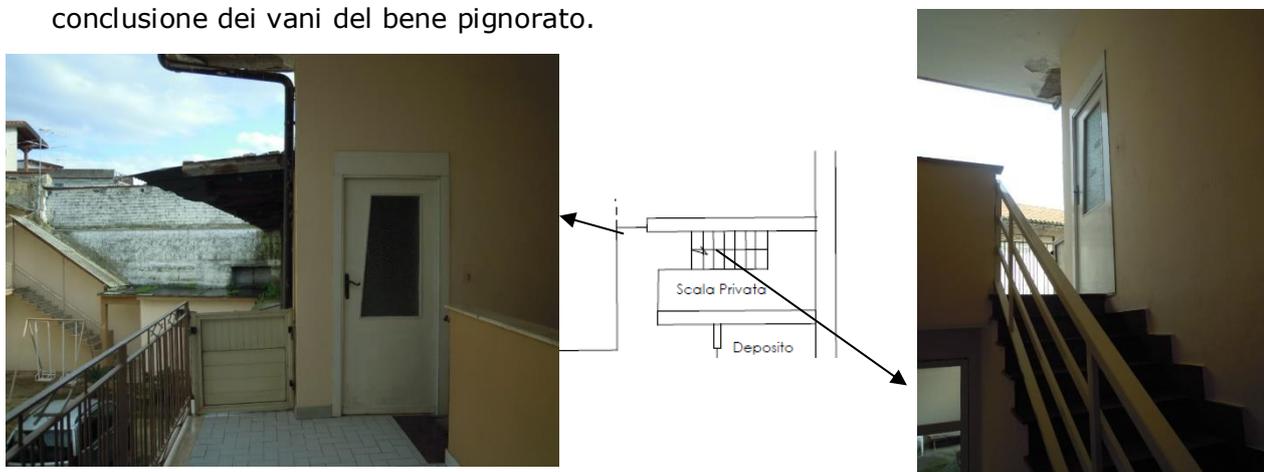


Fig. 9 Individuazione fotografica del ballatoio e della scala del bene oggetto di pignoramento.



Sulla sinistra di chi sale vi è un vano deposito cieco

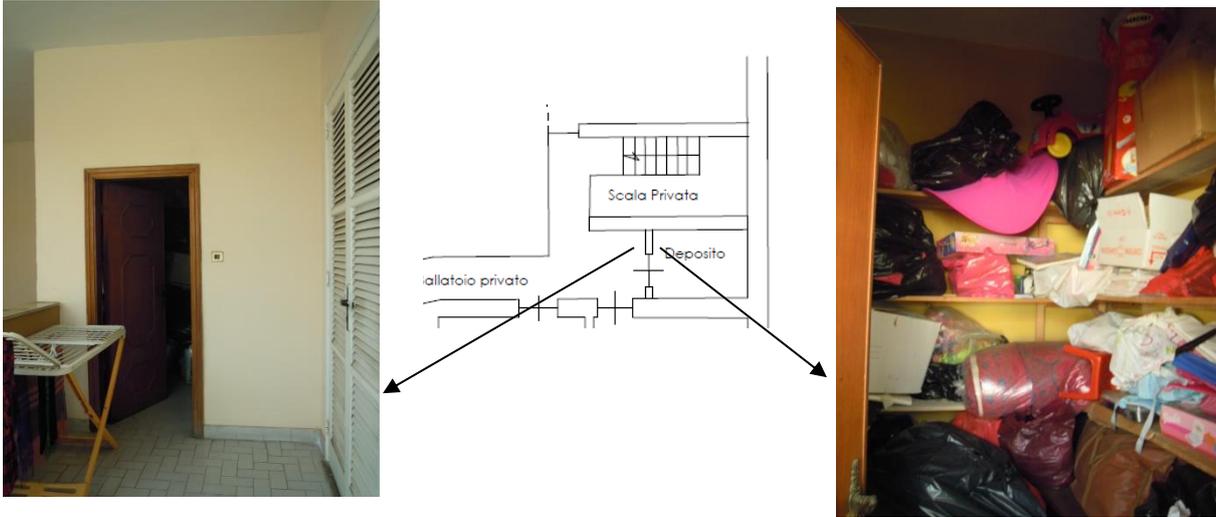


Fig. 10 Individuazione fotografica del deposito del bene oggetto di pignoramento.

Successivamente segue sul ballatoio una prima camera da letto singola, utilizzata a deposito, dotata di porta - persiana in alluminio la quale presenta una porta - finestra con balcone comune ad altra camera da letto doppia ed affacciante su via Luigi Caterino, Vico IV



Fig. 11 Individuazione fotografica della camera da letto singola del bene oggetto di pignoramento.



Successivamente sul ballatoio si giunge ad una camera da letto doppia, anch'essa ad uso deposito, con porta - finestra anch'essa in alluminio affacciante sul ballatoio ed in corrispondenza da altro lato altra porta - finestra per l'illuminazione naturale e con balcone comune con la camera da letto singola.



Fig. 12 Individuazione fotografica della camera da letto doppia del bene oggetto di pignoramento.

proseguendo sul ballatoio si giunge al bagno pertinente alla zona notte, dotato di piccola finestra sopra luce sulla parete esterna su via Luigi Caterino, Vico VI e porta in vetro e alluminio su ballatoio

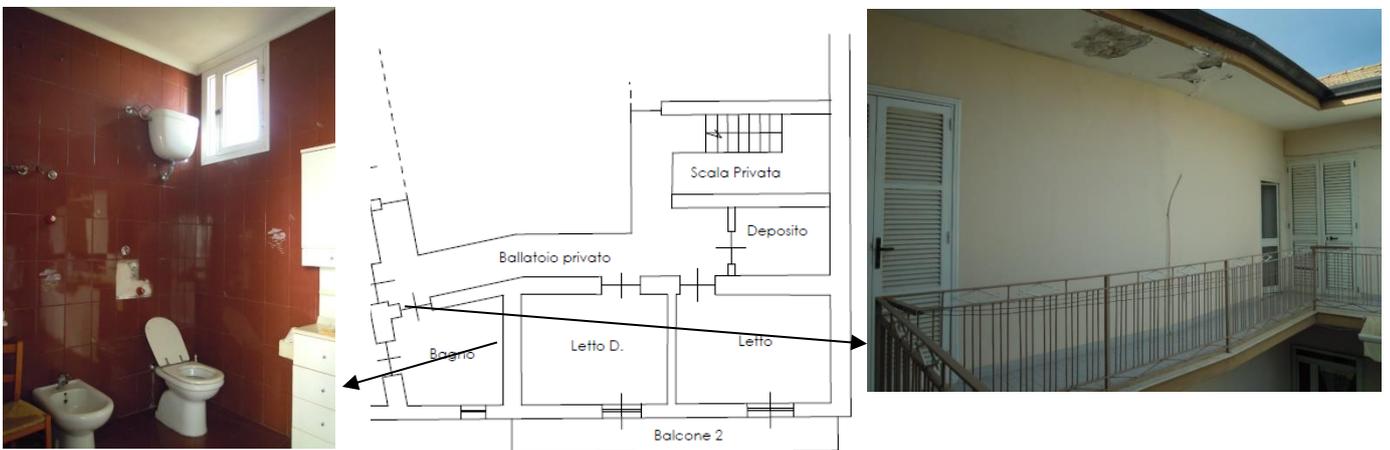


Fig. 13 Individuazione fotografica del bagno del bene oggetto di pignoramento.



Infine si giunge all'ultima camera da letto matrimoniale dotata anch'essa di porta -persiana in alluminio sul ballatoio e porta - finestra per l'illuminazione naturale e con piccolo balcone esclusivo affacciante su strada

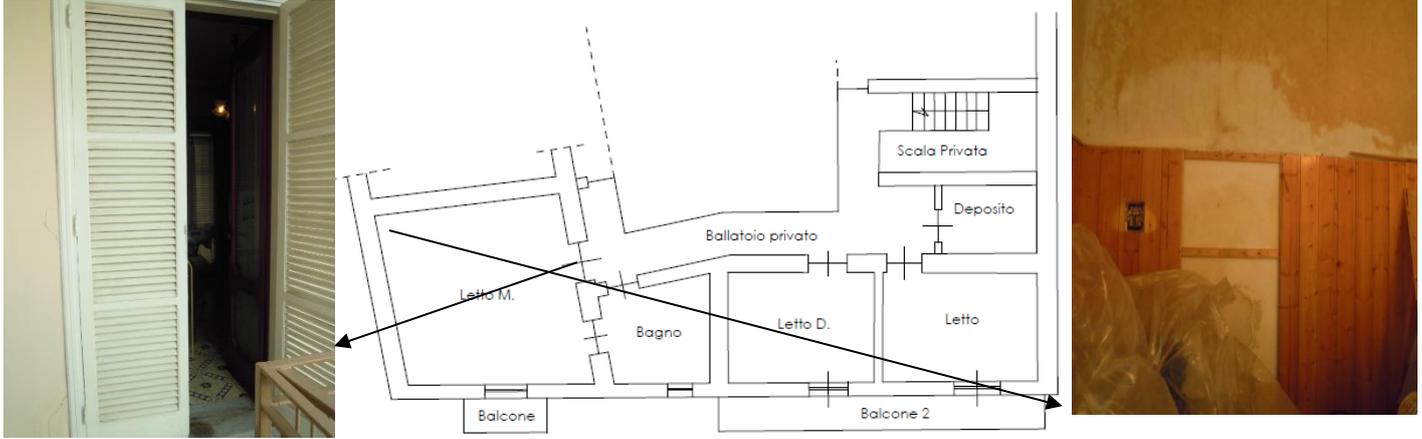


Fig. 14 Individuazione fotografica della camera da letto matrimoniale del bene oggetto di pignoramento

L'immobile articolato su piano terra e primo, facente parte di un fabbricato per civile abitazione, composto da due piani, è raggiungibile da strada di accesso via Luigi Caterino, Vico IV, n. 15 dove è posto un portone e cortile comune.

Il fabbricato, contenente il bene pignorato, per il tipo di struttura e di materiali, per il tipo di distribuzione dei vani non comunicanti tra loro e di cui una parte sono al piano terra con funzione di zona giorno e con ingressi dal cortile e una parte sono al piano primo con funzione di zona notte e tutti serviti da un ballatoio e per la sua tipologia ed essendo posto nel centro storico della cittadina, si presume sia di epoca risalente ai primi del 1900 come si evince dagli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. e dove è riportata la descrizione dello stesso e che il fabbricato era esistente già ai primi del 1900, infatti nel 1946 veniva effettuata la vendita tra OMISSIS ed OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, ecc. successivamente, il fabbricato è stato oggetto di riammodernamento, ma come da certificazione dell'ufficio urbanistica del Comune di S. Cipriano d'Aversa non risultano essere state presentate e/o rilasciate Licenza Edilizia, C.E., A.E., P. d. C., P. d. C in S., D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., C.E. in Sanatoria ai sensi delle L. 47/85, 724/94, 326/03, C. di A., S.C.I.A. di A., ecc. (cfr. allegato n. 4) per cui non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con un grafico allegato allo strumento autorizzativo in merito all'eventuale presenza di abusi relativamente al bene pignorato, è stato possibile invece confrontare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastale, le quali risultano essere state presentate in data 26.03.1990, risultando difforme una finestra modificata in porta al piano terra con conseguente modifica del prospetto (cfr. allegato n. 6)



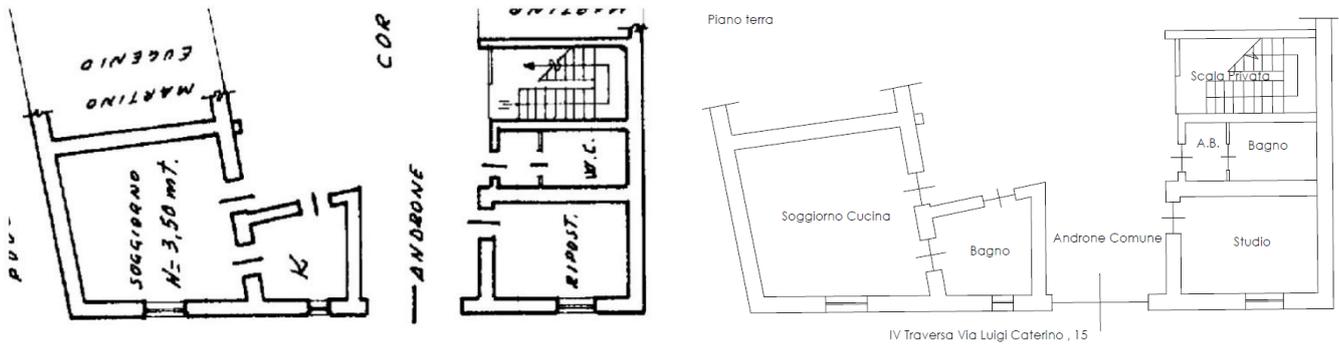


Fig. 15 Planimetria catastale dell'immobile al piano terra e grafico del bene all'attualità.

Confrontando lo stato reale dei luoghi con la planimetria catastale del piano primo si evidenzia che ci sono difformità riguardanti:

- La presenza di un balcone al piano primo e la modifica di una finestra in porta allo stato dei luoghi con conseguente modifica del prospetto;

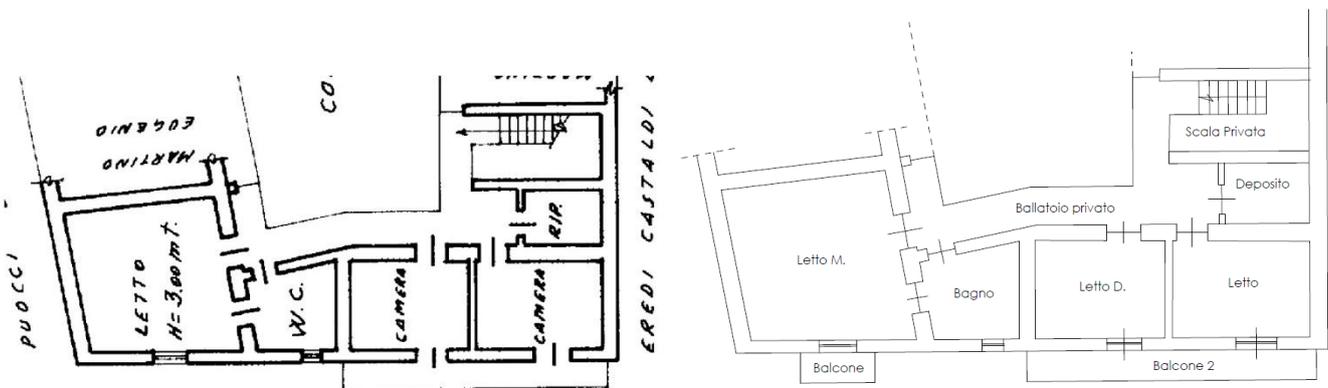


Fig. 16 Planimetria catastale dell'immobile al piano primo e grafico del bene all'attualità.

Il tutto si evince confrontando le planimetrie catastali con il rilievo effettuato durante i sopralluoghi.

L'immobile è esposto prevalentemente ad ovest ed è illuminato su due lati, esso presenta al piano terra tutti gli ambienti dotati di aperture per illuminazione naturale e per l'ingresso visto che i vani non sono collegati tra loro e lo stesso vale per il piano superiore.

Le rifiniture, presenti nell'immobile, risultano sufficienti nel complesso, ma di realizzazione anni 1960 - '70, gli infissi sono in maggior parte in alluminio con persiane in alluminio o vetro e in minoranza al piano superiore internamente in legno, le porte essendo tutte esterne sono in alluminio con persiane in alluminio preverniciato e le pareti esterne sono tutte intonacate lisce e



tinteggiate con pittura lavabile a quarzo al piano primo mentre la base al piano terra è rivestita in pietra.

Il portone d'ingresso a tutto l'immobile è in alluminio, mentre il cortile di uso comune, risulta asfaltato.

La copertura dell'immobile risulta in tegole e dotata di pluviali per lo scolo delle acque, mentre al piano superiore il ballatoio - balcone con corrimano in ferro non ha alcuna separazione con il balcone - ballatoio dell'appartamento di altrui proprietà sul lato nord - est mentre a sud -est è delimitato dalla parete della scala ad uso esclusivo.

Si evidenzia la presenza di una tettoia in amianto per la copertura del balcone ad uso esclusivo al primo piano non presente sulla planimetria catastale, e realizzato probabilmente in un secondo momento rispetto all'edificazione del fabbricato visto che l'altro balcone presente sulla stessa facciata riporta una copertura sovrastante in tegole.

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione poiché occupato senza alcun titolo al momento dei sopralluoghi dal sig. OMISSIS con la sua famiglia (*cf. allegato n. 2*).

L'immobile ha un'altezza interna pari a m. 3,00 sia al piano terra che al piano superiore ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ad acqua calda con radiatori in alluminio, caldaia per la produzione di acqua calda posta all'esterno, di camino in cucina - soggiorno, di gas di città e di acqua comunale, i bagni inoltre, presentano le vaschette esterne ed elementi di ceramica normali, gli ambienti interni dell'immobile sono intonacati lisci e tinteggiati con pittura lavabile a quarzo, in alcuni casi rivestiti con parati o legno e le cornici di gesso a confine delle pareti con il soffitto, alcune pareti sono piastrellate, come la cucina, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di maiolica normale anni 1960 -'70 ad eccezione dei pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina, realizzati con piastrelle in monocottura anch'esse degli anni '60 - '70.

Sono presenti infiltrazioni d'acqua e muffe con distacco d'intonaco e pittura in vari punti della copertura del balcone - ballatoio e nei soffitti delle camere al piano primo



Fig. 17 individuazione fotografica di alcuni particolari interni ed esterni all'immobile.



L'immobile risulta composto da:

piano terra: soggiorno – cucina, bagno, studio, bagno con antibagno, scala ad uso esclusivo per accedere al piano superiore;

piano primo: balcone – ballatoio ad uso esclusivo, deposito, camera da letto singola, camera da letto doppia, camera da letto matrimoniale, bagno e n. 2 balconi;

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

L'immobile, posto al piano terra e primo, con cortile ad uso comune e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e facenti parte del fabbricato, composto da n. 2 piani fuori terra nel Comune di San Cipriano D'aversa (CE), via Luigi Caterino, Vico IV, n. 15 è situato nella zona centrale e storica con destinazione prevalentemente commerciale e residenziale.

Buoni sono i collegamenti stradali, le infrastrutture primarie presenti in zona, i servizi pubblici e gli esercizi commerciali fruibili.

Le caratteristiche della zona in oggetto e delle zone confinanti e i servizi da essa offerti sono riportati qui di seguito:

Caratteristiche zona:	centrale (buona) a traffico sostenuto con scarsi parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), centro commerciale (discreto), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (discreto), parco giochi (scarso), polizia (sufficiente), scuola elementare (discreto), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), spazi verdi (sufficiente), supermercato (discreto), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), centro sportivo (discreto), palestra (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), stadio (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone	limitrofe: residenziali. I principali centri limitrofi sono Aversa e Casale di Principe.
Collegamenti pubblici (km):	Aeroporto (15 km), autobus (5 km), autostrada (13 km), tangenziale (5 km).

L'immobile al piano terra e primo è composto internamente al piano terra da soggiorno – cucina, bagno, studio, bagno con antibagno, scala ad uso esclusivo per accedere al piano superiore che è composto da balcone – ballatoio ad uso esclusivo, deposito, camera da letto singola, camera da letto doppia, camera da letto matrimoniale, bagno e n. 2 balconi con cortile ad uso comune e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed essendo stato possibile solo il confronto con le planimetrie catastali poiché non risultano atti autorizzativi, come da certificazione rilasciata dal comune di San Cipriano d'Aversa alla scrivente, essendo il fabbricato edificato ante '67, come da documentazione riscontrata presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V., dove lo stesso viene descritto in atto di compravendita del 1946 per cui si presume che sia stato realizzato verso gli inizi del 1900 ed essendo le ragioni del credito che hanno portato



alla trascrizione del pignoramento del 16.11.2005, non è possibile attivare un'istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003, convertito in legge n. 326 del 2003, per le difformità presenti, per cui si considera regolare urbanisticamente l'immobile, essendo edificato ante '67 e si procede alla valutazione dello stesso, considerando le spese necessarie per la sanatoria delle difformità ed i costi per il rilascio dell'Autorizzazione Sismica in Sanatoria senza lavori a farsi per il balcone e i costi della SCIAPDC in Sanatoria senza lavori a farsi per tutte le altre difformità presenti, il tutto per una superficie commerciale di mq così calcolati:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra				
Soggiorno Cucina	Sup. reale netta	30,5	100%	30,5
Bagno 1	Sup. reale netta	9,41	100%	9,41
Studio	Sup. reale netta	15,28	100%	15,28
Anti bagno	Sup. reale netta	2,75	100%	2,75
Bagno 2	Sup. reale netta	5,84	100%	5,84
Piano Primo				
Deposito	Sup. reale netta	5,72	100%	5,72
Letto singolo	Sup. reale netta	14,79	100%	14,79
Balcone 1	Sup. reale netta	9,81	30%	2,943
Ballatoio	Sup. reale netta	20,79	30%	6,237
Letto Doppio	Sup. reale netta	14,19	100%	14,19
Bagno 3	Sup. reale netta	9,14	100%	9,14
Letto Matrimoniale	Sup. reale netta	29,81	100%	29,81
Balcone 2	Sup. reale netta	2,51	30%	0,753
	Sup. reale netta	170,54		147,363

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Balconi:</i>	presenti	condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura;	condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio laterocementizio;	condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	presente esterna materiale: muratura e marmo	condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unico e doppia anta;	materiale: alluminio;
	condizioni: sufficienti.	
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno;	materiale: mattonelle;
	condizioni: sufficienti.	
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: camere da letto;	materiale: parato e legno;
	condizioni: sufficienti.	
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: monocottura;	condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cemento;	condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura;	coibentazione: da verificare.
	rivestimento: intonaco di cemento;	condizioni: discrete.



<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente; protezione: persiane in alluminio;	materiale: vetro e alluminio; condizioni: buone;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente condizioni: discrete.	materiale: legno o alluminio e vetro;

Impianti:

<i>Termico:</i>	presente; caldaia per produzione acqua calda ed impianto di riscaldamento con radiatori e camino;	condizioni: buone;
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia; comunale; rete di distribuzione: da verificare; conformità: da collaudare.	alimentazione: da rete condizioni: sufficienti;
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia; conformità: da collaudare per la Legge 37/08.	tensione: 220V; condizioni: da verificare;
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia; rete di distribuzione: da verificare; collaudare	alimentazione: da rete comunale; condizioni: sufficienti; conformità: da
<i>Citofonico:</i>	presente ed audio	condizioni: da verificare;

Il cespite posto al piano terra e primo, oggetto del pignoramento, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica per cui si è valutato e quantificato i costi relativi all'acquisizione dell'A.P.E. per lo stesso.

Facendo riferimento al D. Min. Giustizia 31/10/2013, n. 143 - Regolamento recante determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria - pubblicato sulla G.U. in data 20/12/2013, n. 298 e in vigore dal 21/12/2013, il compenso «CP», con riferimento ai parametri definiti dal precedente articolo 3, è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione che segue:

$$CP = \Sigma (V \times G \times Q \times P)$$

Dove:

- parametro «V», dato dal costo delle singole categorie componenti l'opera;
- parametro «G», relativo alla complessità della prestazione;
- parametro «Q», relativo alla specificità della prestazione;
- parametro base «P», che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera.

La certificazione energetica si riferisce all'intera unità immobiliare compresa di impianti al suo interno per cui:

$$V = \text{costo di costruzione Unitario (Vu)} \times \text{Superficie Complessiva (Sc)} \times \alpha;$$



Dove:

Vu: il costo di costruzione unitario è individuato dalla regione Campania nel D.D. n. 265 del 26/09/2012 all' art. 1 indica come base € 820,00;

Sc: Superficie complessiva come da art. 6 del D.D., $Sc = Su + 60\% (Snr+Sp)$;

Su: Superficie utile come da art. 6 del D.D

Snr: Superficie non residenziale come da art. 6 del D.D

Sp: Superficie parcheggi come da art. 6 del D.D

α : coefficiente di ragguaglio. come da art. 1 del D.D

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

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

$$G = 0,95$$

e nella tabella "Attività prestazionali":

d.I) VERIFICHE E COLLAUDI - QdI.05 Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006) esclusa diagnosi energetica

$$Q = 0,030$$

Ed infine all'art. 3

$$P = 0,03 + 10 / V0,4$$

Il coefficiente di ragguaglio viene valutato in 400% in quanto, rispetto al momento della pubblicazione della normativa, la redazione dell'A.P.E. è diventata molto complicata dopo l'eliminazione del metodo semplificato per gli edifici esistenti.

Le spese per la redazione dell'A.P.E. sono valutate all'art. 5 in misura non superiore al 25%

Per cui:

Vu : Valore unitario costo di costruzione	€ 250,00
a : coefficiente di ragguaglio	400%
Sc : Superficie Complessiva abitativa	137,43
V : Costo di Costruzione	€ 137.430,00
P : parametro base	14%
G : parametro complessità della prestazione	95%
Q : parametro relativa alla specificità della prestazione	3%
CP : compenso prestazione	€ 548,35
Spese :	€ 137,09
Totale :	€ 685,43

si desume dal calcolo effettuato e dalla tabella sintetica che il costo per l'acquisizione dell'A.P.E. relativa agli appartamenti oggetto di pignoramento è pari a **€. 685,43.**



d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Dopo aver acquisito l'estratto catastale attuale e storico aggiornato del bene, oggetto di pignoramento, e le planimetrie catastali, corrispondente allo stesso, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, all'attualità il bene, risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d'Aversa:

- 1) Immobile al piano terra e primo, composto da n. 7 vani catastali facente parte di un fabbricato di n. 2 piani sito nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), via Luigi Caterino, Vico IV, n. 15 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 4, p.lla 115, sub. 2**, piano T - 1, categ. A/4, cl. 3, vani 7, rendita €. 278,37 ed intestato a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS ed esso risulta confinante con altrui proprietà identificato con sub. 1 ad Est con via Luigi Caterino ad ovest, con p.lla 116 a sud e p.lla 108 a nord;

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

Si precisa che i sig.ri OMISSIS e OMISSIS nella piena proprietà risultano in comunione legale dei beni (*cf. allegato n. 4*).

Si evidenzia che il terreno su cui è stato edificato l'immobile è identificato catastalmente al foglio 4, p.lla 115, ente urbano di 05 are e 46 ca e da visura catastale storica dell'immobile, il precedente proprietario è stato OMISSIS (1/1) della piena proprietà di n. 3 vani e che lo stesso immobile è stato edificato presumibilmente agli inizi del 1900, come da atti rinvenuti presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. oltre ad aver subito un ampliamento nel 1990 con incremento di superficie fino a vani 7, come riportato in visura catastale quale variazione del 26.03.1990 protocollo n. CE 0279198 in atti dal 11.11.2005 ampliamento CLS n. 743/A.1/1990 (*cf. allegato n. 5- 6*).

Essendo l'immobile pignorato identificato al NCEU del Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 4, p.lla 115, sub. 2 si è proceduto ad integrare con le visure e la planimetria relativa alla p.lla 115, sub. 1, che riguarda la restante parte di fabbricato di altrui proprietà.

L'intera p.lla 115 risulta soppressa, avendo generato il subalterno 1 di altrui proprietà e il subalterno 2, oggetto di pignoramento.

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

Effettuando la sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali dell'immobile sia al piano terra che primo si evidenziano nel confronto con gli atti catastali le seguenti difformità:



LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di immobile al piano terra e primo con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE), alla via Luigi Caterino, Vico IV n. 15, piano: terra; l'immobile è composto da (zona giorno) : soggiorno – cucina, bagno, studio, bagno con antibagno, scala ad uso esclusivo per piano superiore; primo (zona notte): camera da letto singola, camera da letto doppia, camera da letto matrimoniale, bagno,, deposito, balcone ballatoio e n. 2 balconi; **confina con:** ad est con sub. 1, ad ovest con via Luigi Caterino, Vico IV, a sud con p.lla 116 e a nord con p.lla 108; esso è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di San Cipriano d'Aversa** al **foglio 4, particella 115, sub. 2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a variazione di prospetto dovuto alla presenza di un balcone e di modifica di finestra in porta al piano primo e modifica di finestra in porta al piano terra; fu edificato prima del 1967 ma non risulta rilasciato alcun atto amministrativo ne è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla modifica di prospetto dovuta alla presenza di un balcone, la cui realizzazione si presume successiva all'epoca di edificazione perché non riportato nella planimetria catastale del 26.03.1990 e di diversa fattura rispetto ai balconi già presenti e per modifiche di finestre in porte, è sanabile con SCIAPDC in Sanatoria senza lavori a farsi e Autorizzazione Sismica in Sanatoria anch'essa senza lavori a farsi; non risulta ordine di demolizione del bene;

PREZZO – BASE: **€uro 90.487,90**



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

Dopo aver acquisito gli atti necessari presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. (*allegato n.5*), quali gli atti di acquisto del bene in favore OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione dello stesso pignoramento:

appartamento al piano terra e primo con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato:

1) Attuali proprietari:

OMISSIS (1/1) in regime di comunione legale dei beni con **OMISSIS**, proprietari dal 05.02.2002 in forza di:

- Atto di trasferimento immobili del 05.02.2002 per decreto del Tribunale di S. Maria C.V. da OMISSIS della piena proprietà dell'immobile sito in S. Cipriano D'Aversa in NCEU al foglio 4 p.lla 115, sub. 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 25.02.2002 ai nn. 4966/4048.

2) precedenti proprietari:

OMISSIS (1/1), in comunione legale dei beni, proprietario dal 09.09.1966 al 05.02.2002 in forza di:

- atto di donazione del 09.09.1966 da OMISSIS per atto del notaio OMISSIS della piena proprietà di fabbricato vetusto di vani tre, sito in S. Cipriano D'Aversa in NCEU al foglio 4 p.lla 115, sub. 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 16.09.1966 ai nn. 30603/27678;

OMISSIS (1/1), proprietaria dal 22.06.1946 al 09.09.1966 in forza di:

- atto di compravendita del 22.06.1946 da OMISSIS ed OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per atto del notaio OMISSIS della piena proprietà di fabbricato vetusto composto da tre piccoli terranei con sovrastanti altrettanti vani ed accessori, sito in S. Cipriano D'Aversa e riportato in partita 3280, via L. Caterino n. 52 di vani 5 in NCEU al foglio 4 p.lla 115, sub. 2 e atto di divisione nella stessa data tra OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per atto del



notaio OMISSIS della piena proprietà di fabbricato vetusto, sito in S. Cipriano D'Aversa in NCEU al foglio 4 p.lla 115, sub. 2 delle quote e precisamente 1/3 a OMISSIS e 2/3 a OMISSIS e OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 22.06.1946 ai nn. 11645-46/10765 - 67;

si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di atto di trasferimento immobili del 05.02.2002 trascritto in favore del sig. OMISSIS in comunione legale dei beni con OMISSIS.

Si precisa che: *".. OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, acquirenti, OMISSIS ed OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, venditori, cedettero in compravendita 2/3 ai primi OMISSIS e OMISSIS e 1/3 a OMISSIS, tutti i diritti sull'immobile..fabbricato diruto e inabitabile sito in S. Cipriano d'Aversa, via Caterino, 120, composto di tre piccoli terranei con tre stanzette superiori ed accessori, confinante a settentrione con OMISSIS, ad oriente con il giardino di essi venditori, ad occidente detta via e a mezzogiorno con OMISSIS e OMISSIS, riportato in catasto in testa a OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, partita 3280, via L. Caterino, 52, vani 5.*

I tre acquirenti procedono a bonaria divisione dell'immobile formando due quote: una rappresentata da 2/3 parti e una da 1/3 parte.

I 2/3 composti da due terranei con le relative stanze superiori nel lato orientale con attiguo caserino ove esiste il forno e porcile, tutto il suolo di cortile innanzi ai detti due terranei, largo quanto i medesimi e lungo fino ad incontrare le proprietà di OMISSIS, tirando in linea retta verso sud, nonché assoluta proprietà del casone diruto posto nel lato sud- ovest del cortile a confine con via Caterino, ad ovest con le proprietà OMISSIS, a sud e diritto inoltre al pozzo e al lavatoio posti nel lato occidentale del cortile sulla quota da attribuire a OMISSIS.

Il tutto confinante ad oriente col giardino degli eredi di OMISSIS, ad occidente con le quote da attribuire a OMISSIS, a settentrione con OMISSIS e a mezzogiorno con quest'ultimo e OMISSIS. A OMISSIS due quote: parte restante del fabbricato cioè un basso con la stanza superiore ad occidente tutto il suolo di cortile posto innanzi detto basso, largo quanto il medesimo e lungo fino a metri 6 a misurare dalla faccia esterna del muro settentrionale della limitrofa proprietà OMISSIS, diritto al forno esistente sulla quota dei coniugi, nonché pozzo e lavatoio con il diritto da parte dei coniugi di servirsi in comune di ciò e confinante a settentrione con OMISSIS, ad occidente con via Caterino, ad oriente con quota coniugi e a mezzogiorno con casone diruto dei coniugi..."

Inoltre:



"..i sig.ri OMISSIS e sig. OMISSIS, minori di età, con il consenso dei genitori, si uniscono in matrimonio.. OMISSIS dona al figlio che è lo sposo OMISSIS l'immobile descritto: fabbricato vetusto ed in pessime condizioni statiche e locative sito in San Cipriano d'Aversa alla via Luigi Caterino n. 130, composto da un basso con relativa stanza superiore, tutto il suolo di cortile posto innanzi a detto basso tirando in linea retta verso sud e terminare alla distanza di metri 6,00 a misura e dalla faccia esterna del muro settentrionale della limitrofa proprietà di OMISSIS, diritto al forno esistente sul suolo detto, nonché al pozzo e al lavatoio, in comune detti comodi con la limitrofa proprietà di OMISSIS confinante a nord con OMISSIS, ad est e a sud con OMISSIS e ad ovest con via L. Caterino riportato nel NCEU in testa a OMISSIS, maritata OMISSIS, partita 2620, f. 4, p.lla 115/2 vani 3..", formando **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in S. Cipriano d'Aversa (CE), via Luigi Caterino, Vico IV, n. 15 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 4, p.lla 115, sub. 2**, piano T - 1, categ. A/4, cl. 3, vani 7, rendita €. 278,37 ed intestato a OMISSIS (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni (cfr. allegato n. 5).

Si precisa che, da visura catastale storica dell'immobile, risulta che l'immobile donato da OMISSIS al figlio OMISSIS era composto da n. 3 vani e che lo stesso immobile è stato oggetto di ampliamento nel 1990 con incremento di superficie fino a vani 7, come riportato in visura catastale (cfr. allegato n.6).

Si evidenzia che al momento dell'atto d'acquisto del bene pignorato e precisamente in data 05.02.2002 il sig. OMISSIS (1/1) risultava coniugato in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, avendo contratto matrimonio in OMISSIS in data OMISSIS e all'attualità gli stessi non hanno cambiato stato, come da attestazione del Comune di OMISSIS (cfr. allegato n. 4).

Infine, si è acquisito l'atto precedente al ventennio e corrispondente ad atto *inter vivos* a carattere traslativo per la particella originaria per completezza del ventennio (cfr. allegato n. 5).

f. DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE

Il fabbricato, contenente l'immobile pignorato, è un edificio in muratura di tufo portante e solai misti laterocementizi con destinazione residenziale e formato da n. 2 piani fuori terra, raggiungibili tramite scale di uso esclusivo, con accesso carrabile e pedonale dalla via Luigi Caterino, Vico IV, n. 15, ed è stato edificato ante '67 e per il tipo di struttura e di materiali, per il tipo di distribuzione dei vani non comunicanti tra loro e di cui una parte sono al piano terra con funzione di zona giorno e con ingressi dal cortile e una parte sono al piano primo con funzione di zona notte e tutti serviti da un ballatoio, per la sua tipologia ed essendo posto nel centro



storico della cittadina, si presume sia di epoca risalente ai primi del 1900, come si evince da atti rinvenuti presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V., dove lo stesso, composto da circa tre vani e cortile, viene descritto in atto di compravendita del 1946 per cui si presume che sia stato realizzato verso gli inizi del 1900 e nel 1946 veniva effettuata la vendita tra OMISSIS ed OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto nel 1990 di riammodernamento, ampliamento con incremento di superficie fino a vani 7 ma, come da certificazione dell'ufficio urbanistica del Comune di S. Cipriano d'Aversa, non risultano essere state presentate e/o rilasciate Licenza Edilizia, C.E., A.E., P. d. C., P. d. C in S., D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., C.E. in Sanatoria ai sensi delle L. 47/85, 724/94, 326/03, C. di A., S.C.I.A. di A., ecc. per cui si presume anche successiva all'epoca di edificazione del fabbricato la realizzazione di un balcone al piano primo, poichè non riportato nella planimetria catastale e di diversa fattura rispetto ai balconi già presenti e coperto con tettoia probabilmente in amianto, mentre l'altro balcone è coperto dalla copertura in tegole del fabbricato e con conseguente modifica di una finestra in porta e modifica del prospetto del fabbricato.

Anche al piano terra si riscontra una modifica recente di una finestra in porta con modifica di prospetto del fabbricato (*cfr. allegato n. 4*);

Non risulta emesso alcun ordine di demolizione per le opere realizzate in difformità da parte del Comune di San Cipriano d'Aversa, da informazioni presso l'Ufficio competente, e non è presente il certificato di agibilità.

Norma	Applicabilità
artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
art. 39 della legge n. 724 del 1994	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
L.R. 19/2009 art. 4 comma 1 lettera c)	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

La ragione del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento in oggetto è un decreto ingiuntivo n. 6670/2005 del 16.11.2005 a seguito di assegni bancari insoluti.

Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, la scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni relative alla regolarità urbanistica dell'immobile: non è possibile attivare un'istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003, convertito in legge n. 326 del 2003, per le difformità presenti, per cui si considera regolare



urbanisticamente l'immobile, essendo stato edificato ante '67, considerando le spese necessarie per la sanatoria delle difformità ed i costi per il rilascio dell'Autorizzazione Sismica in Sanatoria senza lavori a farsi per il balcone e verificando sismicamente sia il piano terra per l'intero sia il piano primo, poiché la stessa non può essere effettuata tramite un intervento localizzato.

I costi della SCIAPDC in Sanatoria senza lavori a farsi per tutte le altre difformità presenti, quali variazione di prospetto, hanno un costo totale comprensivo di spese tecniche, oneri di istruttoria ecc. pari ad **€.7.500,00.**

Come da certificazione rilasciata dal Comune di San Cipriano d'Aversa il detto Comune è dotato di PUC adottato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26.06.2020 n. 20 e pubblicato nel B.U.R.C. in data 26.06.2020 al n. 147 ed è dotato di R.U.E.C. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 26.06.2020 per cui la particella ricade **in zona omogenea "B" "zona di Completamento del tessuto edilizio consolidato"** e assoggettata alle prescrizioni urbanistiche indicate dall'art. 11 delle NtA del piano.

Per quanto riguarda i parametri di intervento e indici si riportano in allegato (*cf. allegato 4*).

g. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi si evinceva che l'immobile era occupato dal sig. OMISSIS e dalla sua famiglia *"sine titulo"* come dichiarato nei verbali di accesso (*cf. allegato n. 2*).

Nel caso specifico, non essendoci nessun contratto di locazione dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate, si è calcolata l'indennità di occupazione da richiedersi al sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, che occupa l'immobile al piano terra e primo.

L'indennità di occupazione viene fissata sulla base dell'affitto normalmente ritraibile da immobile di equivalenti superficie e funzionalità dell'immobile e, quando in zona non è reperibile un immobile esattamente equivalente, si ricorre alla comparazione tra immobili simili, mediante il già citato coefficiente di comparazione.

Quindi, il canone di locazione di mercato dell'immobile, appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato è pari a **€. 619,84**, basandosi sull'ispezione di contratti chiusi e registrati per immobili simili a quelli oggetto della procedura e per quelli in offerta, per cui si fa riferimento ai contratti chiusi e registrati nella zona B3, S. Cipriano d'Aversa, Fascia Centrale/Centro Storico – II semestre 2021, per immobili residenziali (*fonte: Agenzia delle Entrate*) e, effettuando un confronto con immobile simile in corso di locazione, il canone calcolato risulta compatibile come riportato in tabella:



1)	Terracielo	5+	250	2	1	€ 550,00	90,00%	€ 1,96
2)	Loft	2	88	1	1	€ 379,00	125,00%	€ 2,76
3)	Villa	5+	250	2	1	€ 550,00	90,00%	€ 1,96
Fitto unitario media di zona : [€/mq mese]								€ 2,22
L'affitto per l'immobile stimato è dato da dal prodotto della superficie lorda per l'affitto medio unitario per la zona individuata: SL x Fu = 91,85 x 4,19								
N	Tipologia	Locali	SL	Bagni	Piano	F. calc.		
1	immobile	5+	263,76	3	1	€ 586,20		
Per confronto si sono utilizzati i valori di affitto massimo e minimo della microzona catastale B3 Centrale/CENTRO STORICO - San Cipriano d'Aversa.								
	Affitto A.E. min	263,8	x	1,9	=	€ 501,14		
	Affitto A.E. max	263,8	x	2,8	=	€ 738,53		
	Affitto A.E. mec	263,8	x	2,35	=	€ 619,84		

Il giusto valore è pari a **603,02 €/mq** per ogni mese di occupazione che è da richiedersi in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, considerando che l'immobile, è occupato da un periodo relativamente lungo ma tenuto in sufficiente stato di conservazione e che lo stesso può essere immediatamente rilasciato a richiesta della Procedura per cui l'indennità di occupazione è pari a **€ 550,00**.

Si è richiesto certificato storico di residenza al Comune di OMISSIS del sig. OMISSIS che risulta essere residente in OMISSIS in OMISSIS, traversa di via OMISSIS al n. OMISSIS e sposato con OMISSIS.

h. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna***

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale al coniuge: **nessuna***

*Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: **nessuna***

*Altri pesi o limitazioni d'uso: **nessuna***

*Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nessuno***

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni ipotecarie:

- a. Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze rep. N. 6670/2005 del 16.11.2005 contro OMISSIS e gravante per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà su immobile al piano terra e primo e distinto in NCEU al foglio 4, p.lla 115, sub. 2 e e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 01.12.2005 ai nn. 64949/24340;

importo ipoteca: €. 69.810,00

importo capitale: €. 90.000,00



- b. Iscrizione (ipoteca legale) derivante da atto amministrativo rep. 195212 del 10.11.2006 contro OMISSIS e gravante per i diritti pari a 1/21 della piena proprietà su immobile al piano terra e primo e distinto in NCEU al foglio 4, p.lla 115, sub. 2 e e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 23.11.2006 ai nn. 70588/26617;
importo ipoteca: €. 22.236,23
importo capitale: €. 44.472,46

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- a. Trascrizione decreto di trasferimento immobili rep. 421/2002 a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 05.02.2002 e gravante per i diritti di 1/1 in piena proprietà su immobile al piano terra e primo e distinto in NCEU al foglio 4, p.lla 115, sub. 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di s. Maria C.V. in data 25.02.2002 ai nn. 4048/4966;
- b. Pignoramento a favore di OMISSIS di OMISSIS contro OMISSIS in data 28.12.2011 e gravante per i diritti di 1/1 in piena proprietà su appartamento al piano terra e primo e distinto in NCEU al foglio 4, p.lla 115, sub. 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di s. Maria C.V. in data 13.04.2012 ai nn. 13655/9905;
- c. Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 19.05.2015 e gravante per i diritti di 1/2 in piena proprietà su appartamento al piano terra e primo e distinto in NCEU al foglio 4, p.lla 115, sub. 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di s. Maria C.V. in data 17.06.2015 ai nn. 13210/16938;
- d. Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 06.07.2018 e gravante per i diritti di 1/1 in piena proprietà su appartamento al piano terra e primo e distinto in NCEU al foglio 4, p.lla 115, sub. 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di s. Maria C.V. in data 07.08.2018 ai nn. 22099/28051;
- e. Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, in data 18.01.2019 e gravante per i diritti di 1/1 in piena proprietà su appartamento al piano



terra e primo e distinto in NCEU al foglio 4, p.IIa 115, sub. 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di s. Maria C.V. in data 30.04.2019 ai nn. 11462/14710;

Altre trascrizioni: nessuna

Difformità urbanistico edilizie:

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi dell'immobile al piano terra e primo con allegati grafici, in merito all'eventuale presenza di abusi poiché non risultano atti autorizzativi, come da certificazione rilasciata dal comune di San Cipriano d'Aversa alla scrivente, essendo il fabbricato edificato ante '67, come da documentazione riscontrata presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V., ed essendo stato oggetto nel 1990 di riammodernamento, ampliamento con incremento di superficie fino a vani 7 ma anche per questi interventi non risultano essere state presentate e/o rilasciate Licenza Edilizia, C.E., A.E., P. d. C., P. d. C in S., D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., C.E. in Sanatoria ai sensi delle L. 47/85, 724/94, 326/03, C. di A., S.C.I.A. di A., ecc. per cui si presume anche successiva all'epoca di edificazione del fabbricato la realizzazione di un balcone al piano primo, poiché non riportato nella planimetria catastale e di diversa fattura rispetto ai balconi già presenti e coperto con tettoia probabilmente in amianto, mentre l'altro balcone è coperto dalla copertura in tegole del fabbricato e con conseguente modifica di una finestra in porta e modifica del prospetto del fabbricato.

Anche al piano terra si riscontra una modifica recente di una finestra in porta con modifica di prospetto del fabbricato (*cf. allegati n. 2-4*);

Si considera regolare urbanisticamente l'immobile, essendo edificato ante '67 e considerando le spese necessarie per la sanatoria delle difformità ed i costi per il rilascio dell'Autorizzazione Sismica in Sanatoria senza lavori a farsi per il balcone e verificando sismicamente sia il piano terra per l'intero sia il piano primo, poiché la stessa non può essere effettuata tramite un intervento localizzato.

I costi della SCIAPDC in Sanatoria senza lavori a farsi per tutte le altre difformità presenti, quali variazione di prospetto, comprensivi di spese tecniche, oneri di istruttoria ecc., detratti nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo, sono pari ad **€.7.500,00.**

Difformità catastali:

E' stato possibile riscontrare difformità confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria dell'immobile rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Caserta e risulta:

per il piano terra ci sono difformità riguardo a:

- Modifica di una finestra in porta con conseguente modifica del prospetto (*cf. allegati n. 2-6*):



per il piano primo ci sono difformità riguardo a:

- Modifica di una finestra in porta con conseguente modifica del prospetto
- presenza di un balcone con conseguente modifica del prospetto (*cf. allegati n. 2-6*):

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile che consiste in presentazione del Docfa della planimetria che verrà assentita a seguito di SCIAPDC in Sanatoria senza lavori a farsi da presentare al Comune e rilascio di Autorizzazione Sismica in Sanatoria senza lavori a farsi, i costi relativi alle seguenti operazioni, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€. 1.000,00** detratti nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

Si evidenzia che nel fabbricato non risulta costituito un Condominio.

i. IMMOBILI IN AREA DEMANIALE

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

j. PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da censi, livelli o usi civici, è sottoposto a vincolo sismico di II categoria di cui al O.P.C.M. n. 3274/03, non sottoposto a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm. né appartiene al patrimonio indisponibile ex art. 826 CC di ente pubblico (*cf. allegato 4*).

k. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di appartamento al piano terra e primo posto in un piccolo fabbricato familiare non è costituito un Condominio.

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

I. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1) Criterio di stima

L'immobile nel caso di specie è stato valutato con il metodo della comparazione ad altri beni simili e precisamente con il "Market Comparison Approach" come allegato D del Codice delle Valutazioni Immobiliari "Italian Property Valuation Standard" poiché in questo caso specifico non è possibile anche l'utilizzo contemporaneo del metodo di capitalizzazione del reddito "Income Approach" poiché non si conosce la rendita reale dell'immobile che qui non è attiva inoltre non



è possibile utilizzare il metodo "Cost Approach" poiché sottovaluterebbe l'immobile che si sta valutando.

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

Si evidenzia che occorre sempre parlare di "più probabile valore di mercato" in quanto tra il valore al quale l'immobile trova mercato, ovvero quello al quale viene venduto, e quello valutato con qualunque metodo esiste uno scostamento che dipende dalla necessità di alienare da parte di chi vende e dalla necessità di comprare da parte di chi acquista, situazioni che sono particolari e puntuali, e quindi essendo soggettive, non sono e non possono essere incluse in una valutazione che per sua natura deve essere oggettiva; ad esempio, il lancio di un dado è un fatto puramente casuale, la valutazione tecnica considera eventuali imperfezioni della costruzione del dado per poter valutare eventuali aumenti di percentuali di uscita di una faccia particolare, ma non per questo al primo lancio, si avrà per risultato quello indicato dal valutatore, per contro, l'immobile non si vende più volte ma solo una, per cui in quella vendita tutti i fatti soggettivi che si realizzano, creano un valore diverso da quello stimato e non per questo la valutazione è errata. I fatti oggettivi dunque, che possono variare il valore di mercato, sono in questo metodo applicati ad un metro quadrato dell'immobile al fine di consentire anche un confronto tra immobili vicini, e quindi, verificare se nella valutazione si siano fatti errori di tale rilevanza da dare risultati lontani dal valore più probabile: in particolare, si utilizzano coefficienti (in forma percentuale sia di apprezzamento o deprezzamento) di:

- zona: la quantificazione del fatto che l'immobile si trovi in quella zona con caratteristiche specifiche rispetto ad un'altra zona dello stesso comune (l'attuale microzonazione catastale);
- edificio: la quantificazione delle qualità strutturali, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'edificio;
- superficie: la quantificazione del fatto che la possibilità di spendere cifre inferiori è posseduta da un numero superiore di persone interessate all'acquisto di immobili, per cui all'aumentare della superficie si trova un numero di potenziali acquirenti inferiori;
- immobile: la quantificazione delle qualità architettoniche, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'unità immobiliare;



- intrinseci: la quantificazione delle qualità strutturali che sono connesse alle rifiniture dell'unità immobiliare.

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

Tale coefficiente quindi, rappresenta la variazione di valutazione del metro quadrato di unità immobiliare tra due unità immobiliari aventi caratteristiche diverse dello stesso Comune, per cui esso può essere utilizzato per ottenere il prezzo unitario del Comune o un correttivo, quanto fornito dalle pubblicazioni specializzate della trattativa immobiliare, partendo da valori effettivi di vendita o da offerte immobiliari di vendita adeguatamente decurtate, in quanto offerte le pubblicazioni sull'argomento indicano all'incirca il 20% una decurtazione adeguata, per giungere ad una indicazione corretta del più probabile valore unitario.

Il metro quadrato oggetto della valutazione inoltre, secondo le norme UNI relative all'argomento, può essere espresso come lordo, secondo il metodo applicato dall'Agenzia delle Entrate, può essere espresso come netto, secondo il metodo applicato dai CTU del Tribunale appartenente e dalle Agenzie di vendita immobiliare della provincia interessata, può essere espresso ad un terzo al netto della muratura esterna, ovvero senza considerare le tramezzature interne, il quale metodo non è molto utilizzato in quanto predisposto per considerare la variabilità interna dell'edificio, come ad esempio per i vani commerciali limitati solo da pilastri.

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

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

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

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

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



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

Ciò premesso, il protocollo si compone dei seguenti passaggi:

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

Applicazione al caso specifico del protocollo (abitazione al piano terra e primo):

1) **calcolo della superficie ragguagliata;**

piano terra: Soggiorno-Cucina = 30.50 mq + Bagno 1 = 9.41 mq + Studio = 15.28 mq + Antibagno = 2.75 mq + Bagno 2 = 5.84 mq = **63,78 mq;**

piano primo: Deposito = 5.72 mq + Letto = 14.79 mq + Balcone 1 = 9.81 x 30% = 2,94 mq + Ballatoio = 20.79 x 30% = 6.24 mq + Letto Doppio = 14.19 + Bagno 3 = 9.14 mq + Letto matrimoniale = 29.81 mq + Balcone 2 = 2.51 x 30% = 0.75 mq = **83,58 mq;**

sommano i parziali: 63.58+83.58 = **147.36 mq superficie ragguagliata**

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

zona: centralità: centrale (1,10); collegamenti: buoni (1,03); posizione: depressa (0,95); infrastrutture: presenza di uffici postali (1,00), scuole (1,05), parchi pubblici (1,10), banche (1,03)

$$1,10 \times 1,03 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,10 = \mathbf{1,28 \text{ coefficiente di zona}}$$


Edificio: la tipologia strutturale dell'edificio è in muratura portante (1,00); la cui età di costruzione è rinvenuta oltre i 50 anni (0,95); riguardo la funzionalità per la sosta delle auto a posto auto all'aperto di proprietà esclusiva (0,95);

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

Superficie la superficie utile è compresa tra 120 mq e 180 mq per cui vi è modifica del valore in quanto superficie superiore all'ordinaria per appartamento (0,90)

0,90 Coefficiente di superficie

Immobile piano: la parte abitata risulta al piano terra e primo ed è raggiungibile dalla strada e da scala privata per salire dal piano terra al primo (0,91); esposizione prevalente: l'immobile ha esposizione verso ovest (0,95); vedute ed affacci: l'immobile ha la veduta su strada (1,00)

$$0,91 \times 0,95 \times 1,00 = \mathbf{0.86 \text{ coefficiente immobile}}$$

Parametri intrinseci servizi igienici: la dotazione dei vari pezzi è di tipo normale con vasca normale, lo scarico è a cassetta alta, la rubinetteria non presenta particolarità, i rivestimenti sono sufficienti (0,90); impianti tecnologici: sono presenti radiatori ed il camino, è presente l'impianto di condizionamento, non vi è ADSL, l'impianto elettrico risulta da verificare (1,00); pavimentazione: risulta realizzata con elementi in monocottura (1,00); infissi: costituiti da ante in alluminio anodizzato preverniciato e vetro con persiane in alluminio, le porte sono in alluminio o legno e vetro (0,98); finiture: l'immobile risulta con rifiniture anni 1960 - '70 (0,95); manutenzione: l'immobile risulta occupato e sufficientemente mantenuto (1,00).

$$= \mathbf{0,84 \text{ coefficiente intrinseco}}$$

Dal prodotto di tutti i coefficienti sopra ottenuti si ha: **1,28 x 0,90 x 0,86 x 0,84 x 0,90 = 0,75 coefficiente di ragguaglio**

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

Si è svolta valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'appartamento di 170 mq posto in vendita ad €. 100.000,00 e le condizioni dello stesso



gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 56% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:
 $1,00 \times 0,80 \times \text{€}. 100.000,00 / (56\% \times 170 \times 1,0) = \text{€}. 840,34 \text{ valore unitario immobile rispetto alla sup netta}.$

Si è svolta ancora altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'appartamento di 125 mq posto in vendita ad €. 70.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 0,90; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 56% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:
 $1,00 \times \text{€}. 70.000,00 \times 0,80 / (56\% \times 125 \times 0,9) = \text{€}.888,89 \text{ valore unitario immobile rispetto alla sup netta}$

Si è svolta infine, altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'appartamento di 410 mq posto in vendita ad €. 148.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 0,80; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 56% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:
 $1,00 \times \text{€}. 148.000,00 \times 0,80 / (56\% \times 410 \times 0,8) = \text{€}.644,60 \text{ valore unitario immobile rispetto alla sup netta}$

- 4) ricerca di **valori di vendita effettive** nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune nell'ordine o in mancanza di **offerte di vendita**;
 si effettua la ricerca dei valori conseguenti a vendite effettivamente realizzate in zona presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2021, la quale fornisce i valori minimi e massimi per la microzona che in questo caso risulta essere B3 San Cipriano d'Aversa - Centrale/Centro Storico per immobili residenziali normali; tali dati sono forniti in valore unitario con metodo di misurazione



relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 56% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione.

Nel caso specifico il valore minimo corrisponde a €. 650,00/mq mentre il massimo è pari a €. 950,00/mq; tali valori sono relativi ad immobili in normale stato conservativo.

€. 738,25/ (0,75*0,56) = **€. 1.753,91 valore unitario immobile rispetto alla superficie netta.**

- 5) correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto; la correzione, di cui nei calcoli del precedente punto, è stata effettuata considerando, per gli immobili di cui si ha conoscenza, oggetto dell'offerta, valutando con la stessa metodologia per l'immobile oggetto di valutazione, il coefficiente di conguaglio; in particolare, il presunto valore di vendita diviso per il coefficiente di conguaglio, rende tale valore indipendente rispetto a tutti i parametri che lo hanno generato, valutando così il presunto valore unitario per il Comune in cui è sito l'immobile oggetto di valutazione. I coefficienti temporali sono tutti uguali all'unità, in quanto le osservazioni del mercato sono tutte state svolte per periodi prossimi ai sei mesi esclusa quella della ricerca storica per la quale si è applicato il coefficiente inflattivo.

- 6) mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base)**; al fine di ottenere il valore unitario più probabile di vendita VMUB, si provvede ad un calcolo della media tra tutti i valori unitari ottenuti dalle osservazioni del mercato e precisamente:
- $$(\text{€}.1.753,91 + \text{€}.644,60 + 888,89 + 840,34) / 4 = \text{€}. \mathbf{1.031,93 \text{ VMUB}}$$

- 7) dal prodotto tra **coefficiente di conguaglio** dell'immobile oggetto di valutazione **il VMUB** e la **superficie conguagliata**, si ottiene il valore più probabile per l'immobile oggetto della valutazione;
- $$0,75 \times \text{€}. 1.031,93 \times 147,36 = \text{€}. \mathbf{114.567,05 \text{ che rappresenta il valore di mercato più probabile.}}$$

8) Fonti d'informazione

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



- 1) Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, secondo semestre 2021;
- 2) Immobiliare.it;

9) Valutazioni corpi

A. appartamento piano terra e primo			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Terra			
Soggiorno Cucina	30,5	€ 777,45	€ 23.712,16
Bagno 1	9,41	€ 777,45	€ 7.315,78
Studio	15,28	€ 777,45	€ 11.879,40
Anti bagno	2,75	€ 777,45	€ 2.137,98
Bagno 2	5,84	€ 777,45	€ 4.540,30
Piano Primo			
Deposito	5,72	€ 777,45	€ 4.447,00
Letto singolo	14,79	€ 777,45	€ 11.498,45
Balcone 1	2,943	€ 777,45	€ 2.288,03
Ballatoio	6,237	€ 777,45	€ 4.848,94
Letto Doppio	14,19	€ 777,45	€ 11.031,99
Bagno 3	9,14	€ 777,45	€ 7.105,87
Letto Matrimoniale	29,81	€ 777,45	€ 23.175,72
Balcone 2	0,753	€ 777,45	€ 585,42
	147,363		€ 114.567,05
- Valore corpo:			€ 114.567,05
- Valore accessori:			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 114.567,05
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 114.567,05



ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile	147,36	€ 777,45	€ 114.567,05
1) Adeguamenti e correzioni della stima				
eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;			3%	€ 3.437,01
eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;			2%	€ 2.291,34
mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;			2%	€ 2.291,34
differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;			3%	€ 3.437,01
possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.			3%	€ 3.437,01
Stato d'uso e manutenzione			0%	€ -
Stato di possesso			0%	€ -
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE			0%	€ 9.185,43
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute			0%	€ -
Prezzo base d'asta del lotto				€ 90.487,90

m. DIVISIBILITA' DEL LOTTO

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto non è divisibile.

n. CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Si è acquisito certificato di residenza anagrafica dell'esecutato, ove si evince che lo stesso all'attualità è residente con la sua famiglia a OMISSIS, via OMISSIS n. OMISSIS - OMISSIS dal 29.12.2021, come da certificazione rilasciata dal Comune (*cf. allegato n. 4*) mentre, alla data del pignoramento, lo stesso era residente in OMISSIS, via OMISSIS n. OMISSIS.

Si è acquisito inoltre, certificato di stato civile degli esecutati da cui risultano coniugati in regime di comunione dei beni avendo contratto matrimonio in OMISSIS in data OMISSIS come da attestazione dello stesso Comune (*cf. allegato n. 4*).

Con tutto ciò si ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia che si è voluta accordare alla sottoscritta, e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

L' ESPERTO
Arch. Barbara Izzi

