

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Espropriazioni Immobiliari

*** Giudice Dott.ssa Fabrizia Fiore ***

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Riferimenti:

Debitore: [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

R.G.E.: n. 208/2023

Tora e Piccilli, 27 gennaio 2025

Dott. Ing. Angela Di Petrillo



Dott. Ing. Angela Di Petrillo

Via San Pietro n°108 - 81044 Tora e Piccilli (Ce)

INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSA..... | 2 |
| RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO: | 4 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO..... | 4 |
| 2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO UNICO)..... | 5 |
| 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE | 20 |
| 4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO UNICO) | 21 |
| 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ | 21 |
| 6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA | 22 |
| 7. STATO DI POSSESSO | 23 |
| 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE | 23 |
| 9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ | 24 |
| 10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO..... | 24 |
| 11. ALTRE INFORMAZIONI..... | 25 |
| 12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE | 25 |
| 12.1. CRITERIO DI STIMA..... | 25 |
| 12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO | 31 |
| 12.3. VALUTAZIONE..... | 32 |
| 13. QUOTA INDIVISA | 35 |
| 14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE | 35 |
| CONCLUSIONI | 35 |

- Allegati

- n°1: Verbale d'accesso
- n°2: Comunicazioni
- n°3: Elaborati grafici
- n°4: Rilievo fotografico
- n°5: Documentazione catastale
- n°6: Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del
Comune di Casavatore (Na)
- n°7: Ricerca di mercato
- n°8: Ispezioni ipotecarie
- n°9: Stato civile, Certificato di residenza storico e Stato
di famiglia
- n°10: Atto notarile
- n°11: Ricevute invio copia perizia

RELAZIONE

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore della Sezione
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord

PREMESSA

Il 31 maggio 2024 Ella nominava me sottoscritta Dott. Ing. Angela Di Petrillo, con studio professionale in Tora e Piccilli (Ce) alla via San Pietro n°108, Esperto Stimatore nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e mi invitava ad effettuare il giuramento di rito per l'affidamento dell'incarico di cui al **MANDATO** in atti.

Preliminarmente è stata eseguita la verifica della documentazione. In particolare, con riferimento alla documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., è stato verificato che risulta in atti il certificato notarile sostitutivo.

Nella dichiarazione notarile depositata agli atti dal creditore procedente, nonché dallo studio delle visure ipotecarie, si evince, con riferimento agli immobili espropriati, che i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a partire dall'ultimo titolo di proprietà; che i dati catastali identificativi dell' immobile pignorato sono quelli indicati nell'atto di pignoramento; che è stata rispettata nel periodo consultato la continuità delle trascrizioni.



La ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria dell' immobile pignorato.

Facendo seguito al mandato conferitole, la sottoscritta effettuava le seguenti operazioni ed attività peritali:

1. Un Sopralluogo nei luoghi oggetto di causa, in Casavatore (Na) - Via Ferdinando Russo n°26, per effettuare i dettagliati rilievi metrici (anche mediante strumentazione elettronica di precisione - Disto Classic PD25 della Hilti) e fotografici (allegato n°3 e n°4).
2. Ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta (catasto urbano), l'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore (Na), altri pp. uu.. (allegati 5, 6, 8, 9, e 10).
3. Indagini di mercato (allegato 7).
4. Invio della copia della perizia alle parti (ricevute di invio in allegato 11).



RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell' esecutato, la ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile pignorato.

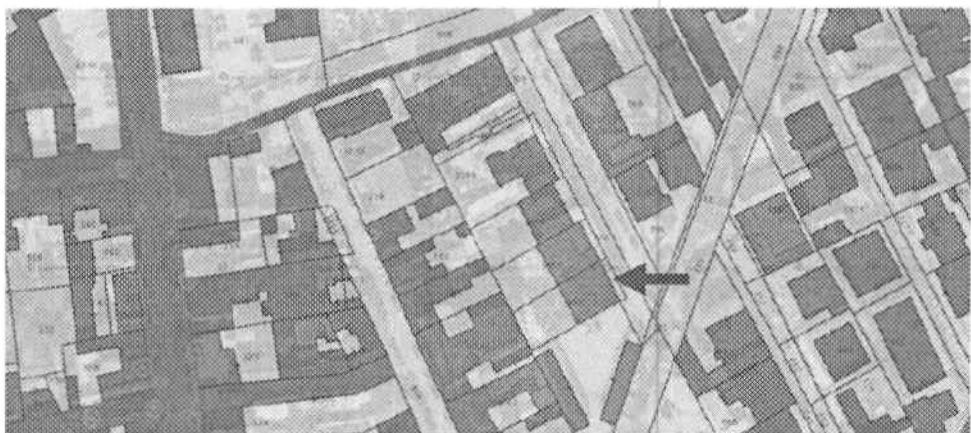
Il cespite oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Casavatore (Na) alla via Ferdinando Russo n°26 e più precisamente, è:

- *Appartamento posto al terzo piano, sito nel Comune di Casavatore (Na), alla Via F. Russo n°26, piano 3; scala F, interno 7, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Napoli al foglio 1 particella 393 sub 103, categoria A/2, classe 4, vani 4.*

Di seguito si riporta la foto satellitare e la mappa catastale su ortofoto satellitare, al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento:



Foto satellitare



Mappa catastale su ortofoto satellitare

Per le sue caratteristiche edilizie e architettoniche, nonché per motivi di maggiore opportunità di vendita, l'oggetto del pignoramento è da considerarsi indivisibile e, pertanto, costituirà un **LOTTO UNICO** di vendita.

2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO UNICO)

Il cespite oggetto di valutazione è un appartamento al piano terzo, sito in Casavatore (Na), alla Via Ferdinando Russo n°26.

L'appartamento è composto da un ingresso-corridoio, una cucina, una camera da letto, un bagno, un soggiorno e due balconi.

Salendo le scale comuni ha ingresso dalla porta a destra ed è distinto con l'interno n.7.

Confina a Sud con appartamento sub 104 e con vano scala, a Nord con proprietà aliena, ad Ovest con via Ferdinando Russo, ad Est con area scoperta comune.



L' immobile si sviluppa su di un'area utile complessiva di circa 88 mq, di cui 70 mq coperti (abitazione), 18 mq scoperti (balconi). Gli ambienti dell'appartamento hanno un' altezza netta interna di circa 3,00 ml.

L'appartamento è dotato di affacci su due lati, le stanze sono ben illuminate ed arieggiate.

Il fabbricato di cui fa parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi.

Lo stato attuale dei luoghi (stato di fatto, planimetria quotata e valutazione delle aree) è restituito nei grafici n° 2, 3, 4 in allegato 3.

Catastralmente l'appartamento è individuato nel Comune di Casavatore (Na) al foglio 1, p.la 393 sub 103 (vedasi visura in allegato n.5).

Il cespote si trova in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento e gas), sia per quanto riguarda le finiture; il fabbricato di cui fa parte è in condizioni di sufficiente manutenzione.

Il bene oggetto di valutazione è situato in una zona centrale del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti sono per la maggior parte ville o edifici multi familiare a più livelli, in prossimità della zona in esame sono presenti negozi e servizi vari (uffici pubblici e privati, etc.).

Al fine di rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita, di seguito viene rimessa la planimetria dello stato reale dei luoghi:

Piano terzo

(NCEU foglio 1 - p.la 393 sub 103)



Planimetria dello stato di fatto

Per una più ampia e completa descrizione di quanto finora detto, si riporta di seguito il rilievo fotografico effettuato in situ dalla sottoscritta e, si effettua una descrizione delle foto.

Foto dell'appartamento:

Foto n°1: vista della via Ferdinando Russo; Foto n°2: vista del palazzo da via Ferdinando Russo; Foto n°3: foto del portone di ingresso al palazzo di cui fa parte l'immobile pignorato; Foto n°4: vista del cortile

di accesso al palazzo; **Foto n°5:** vista del palazzo dall'area esterna comune; **Foto n°6-7:** viste del vano scala; **Foto n°8-9:** foto della cucina; **Foto n°10:** foto del balcone a cui si accede dal soggiorno e dalla camera da letto; **Foto n°11-12:** foto del soggiorno; **Foto n°13:** foto del bagno; **Foto n°14:** foto della camera da letto matrimoniale.

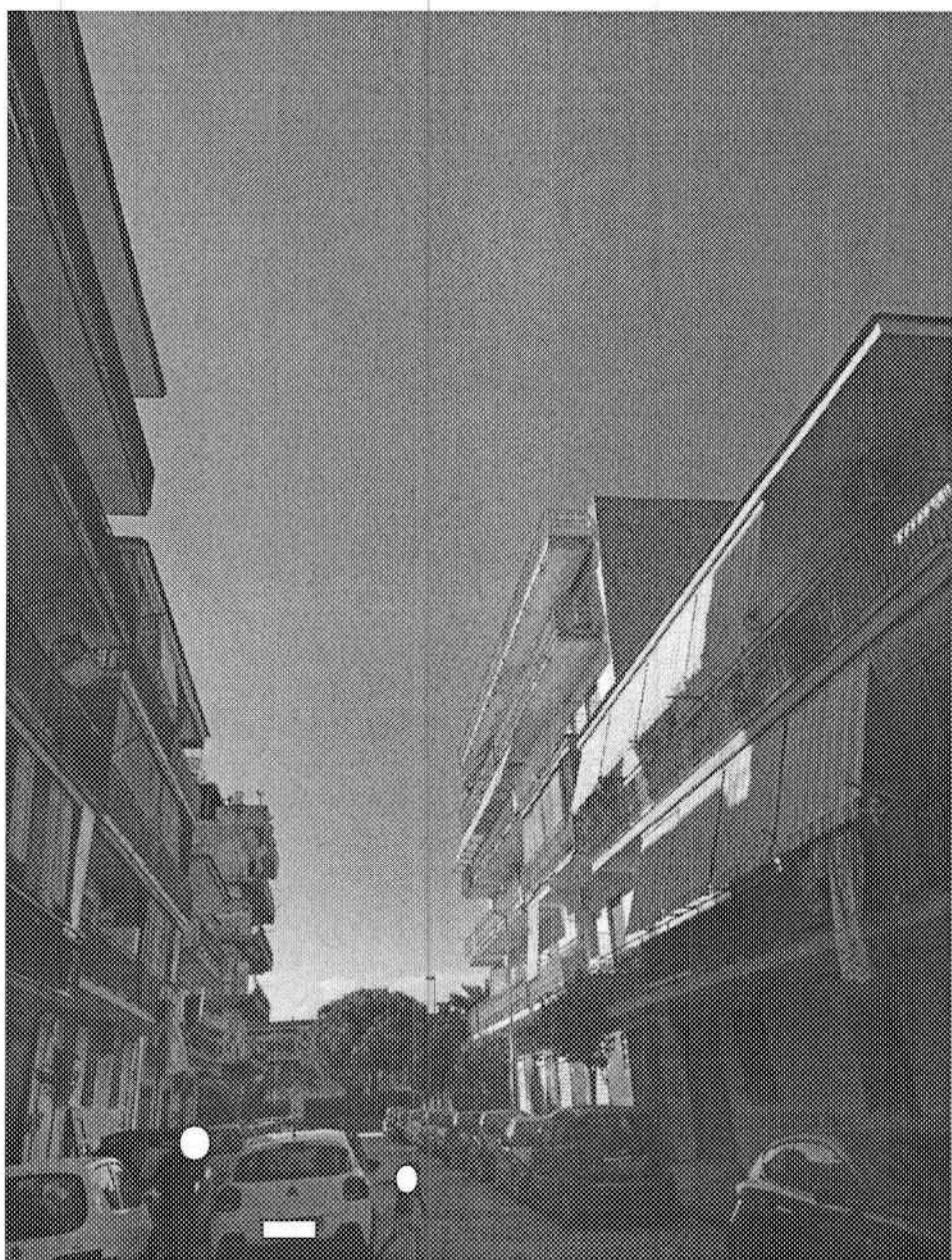


Foto n°1





Foto n°2



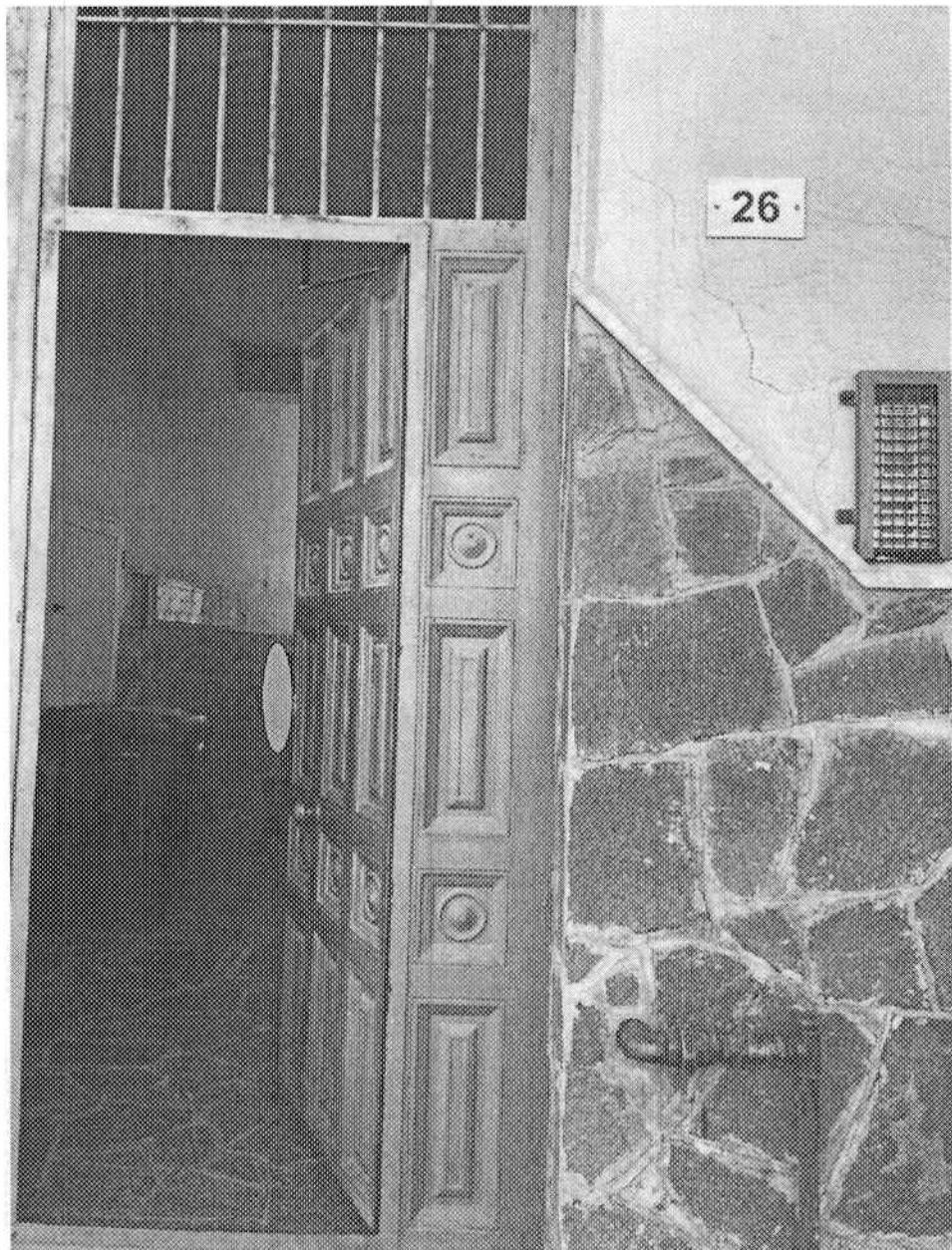


Foto n°3

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo



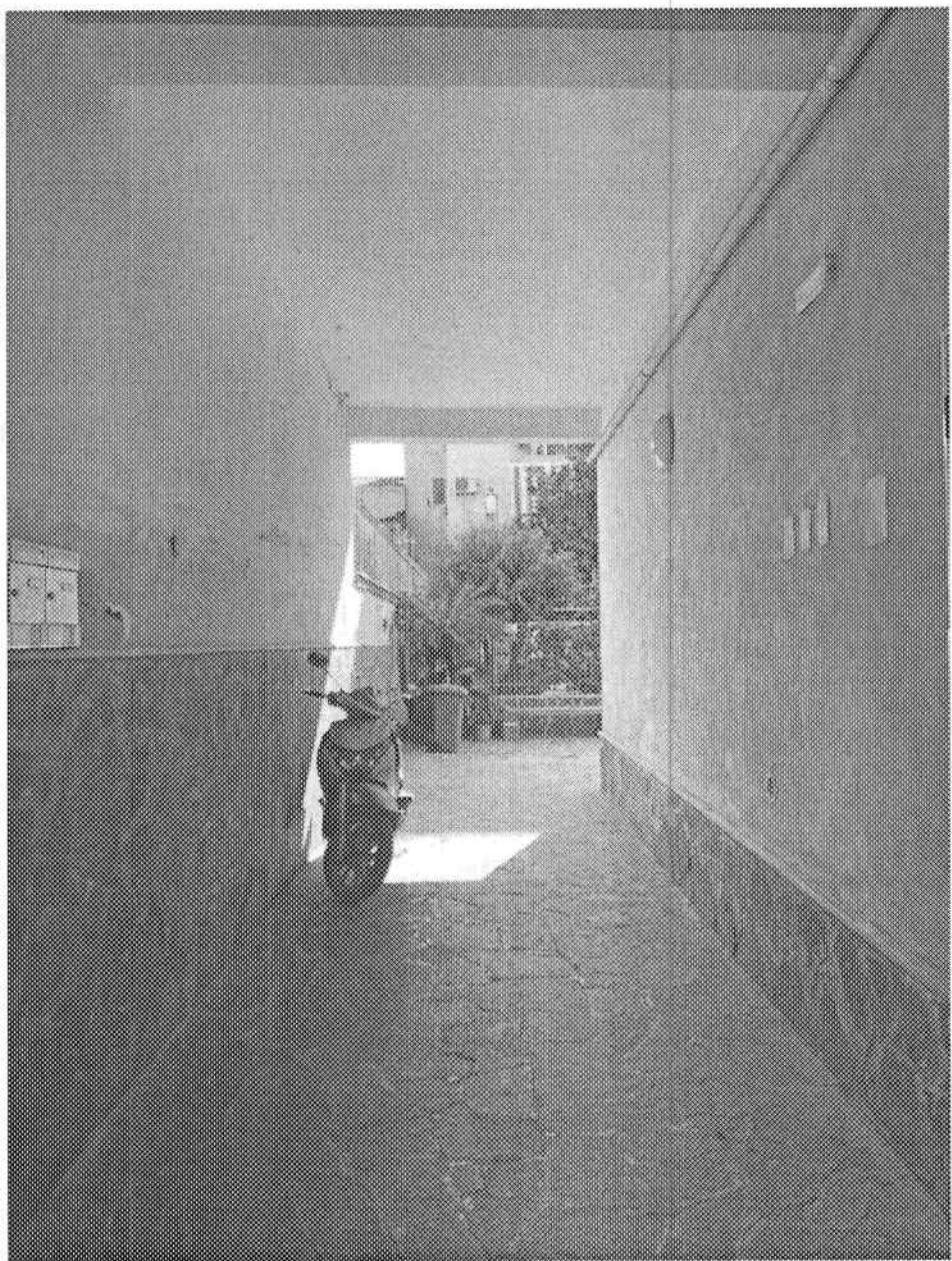


Foto n°4

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo



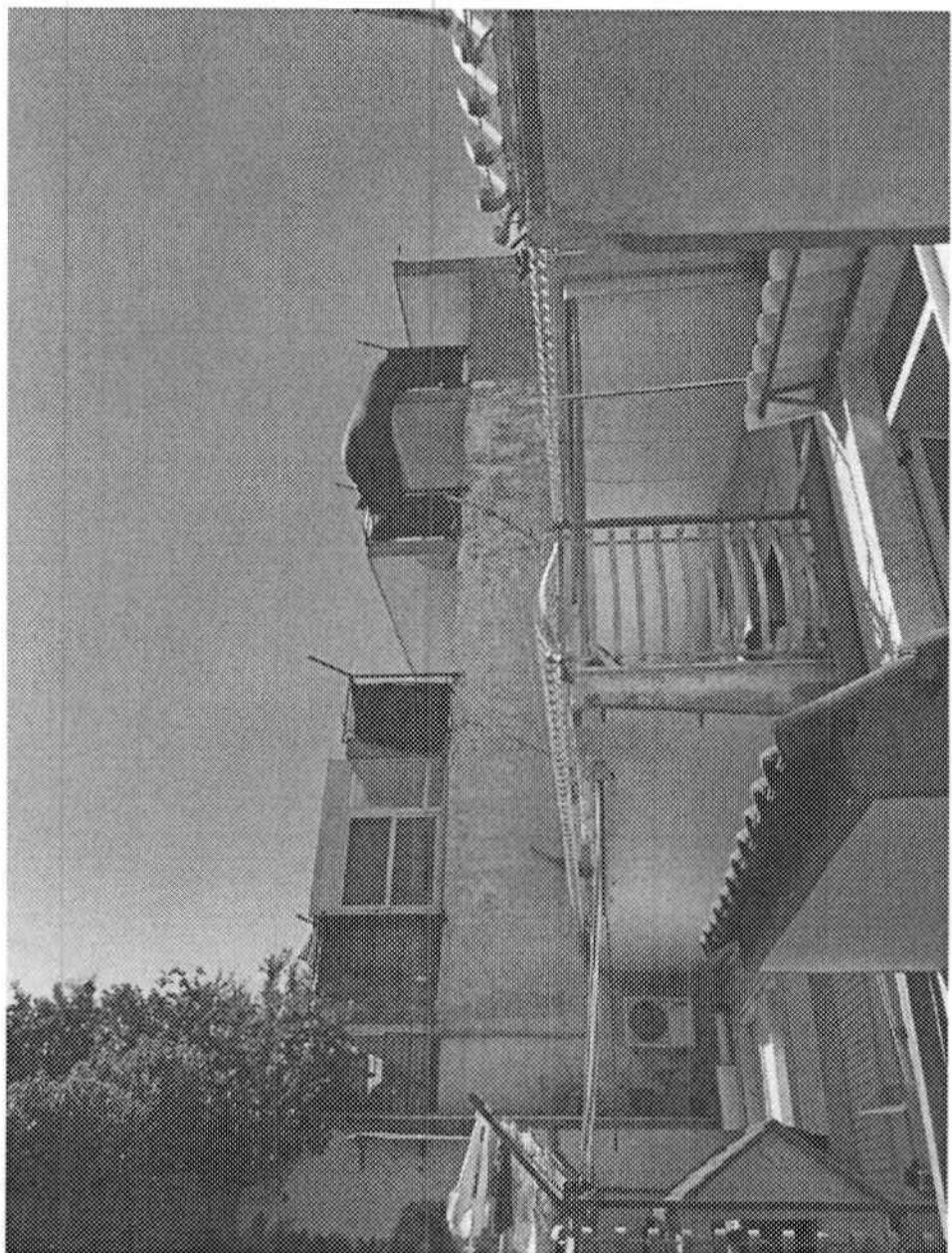


Foto n°5



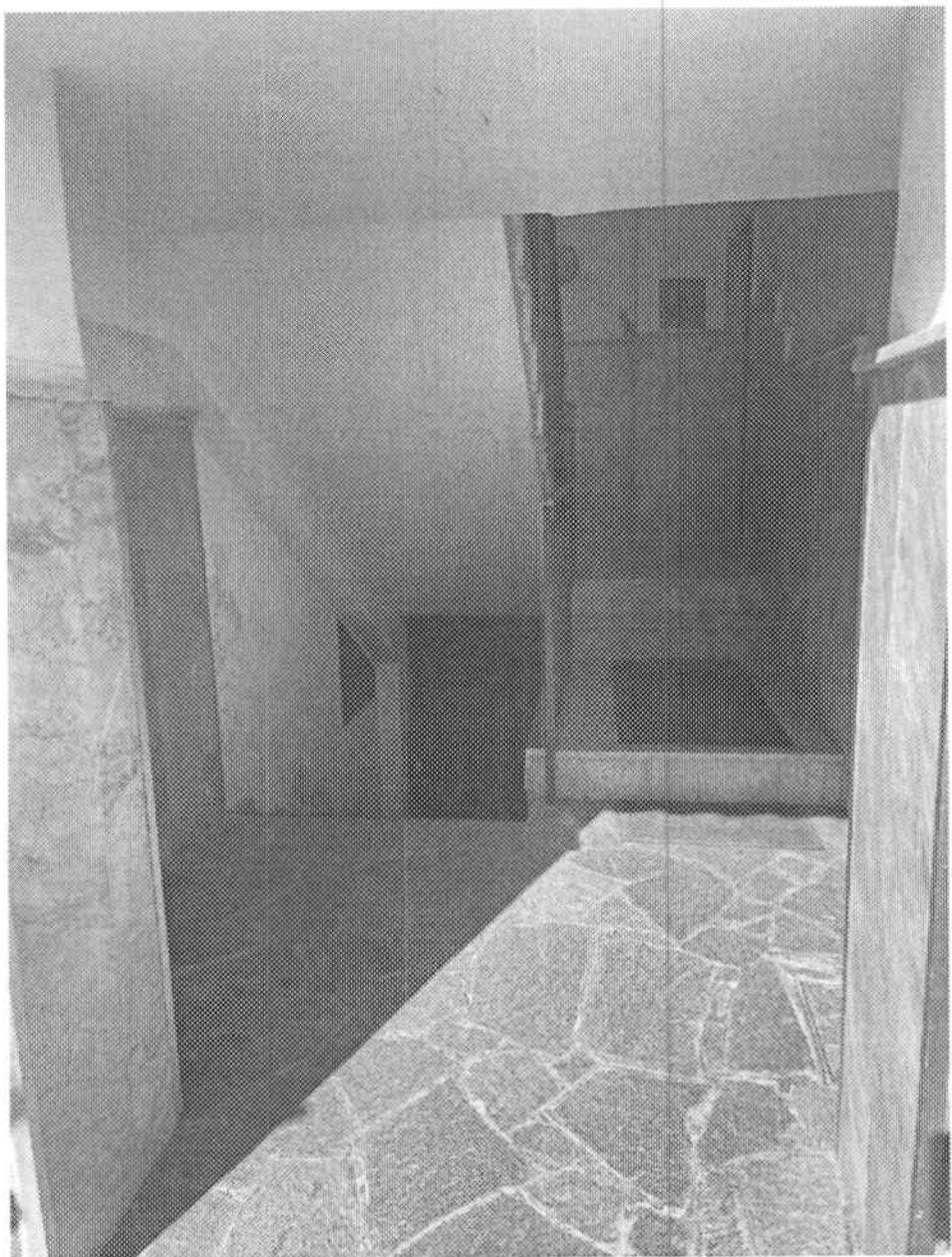


Foto n°6



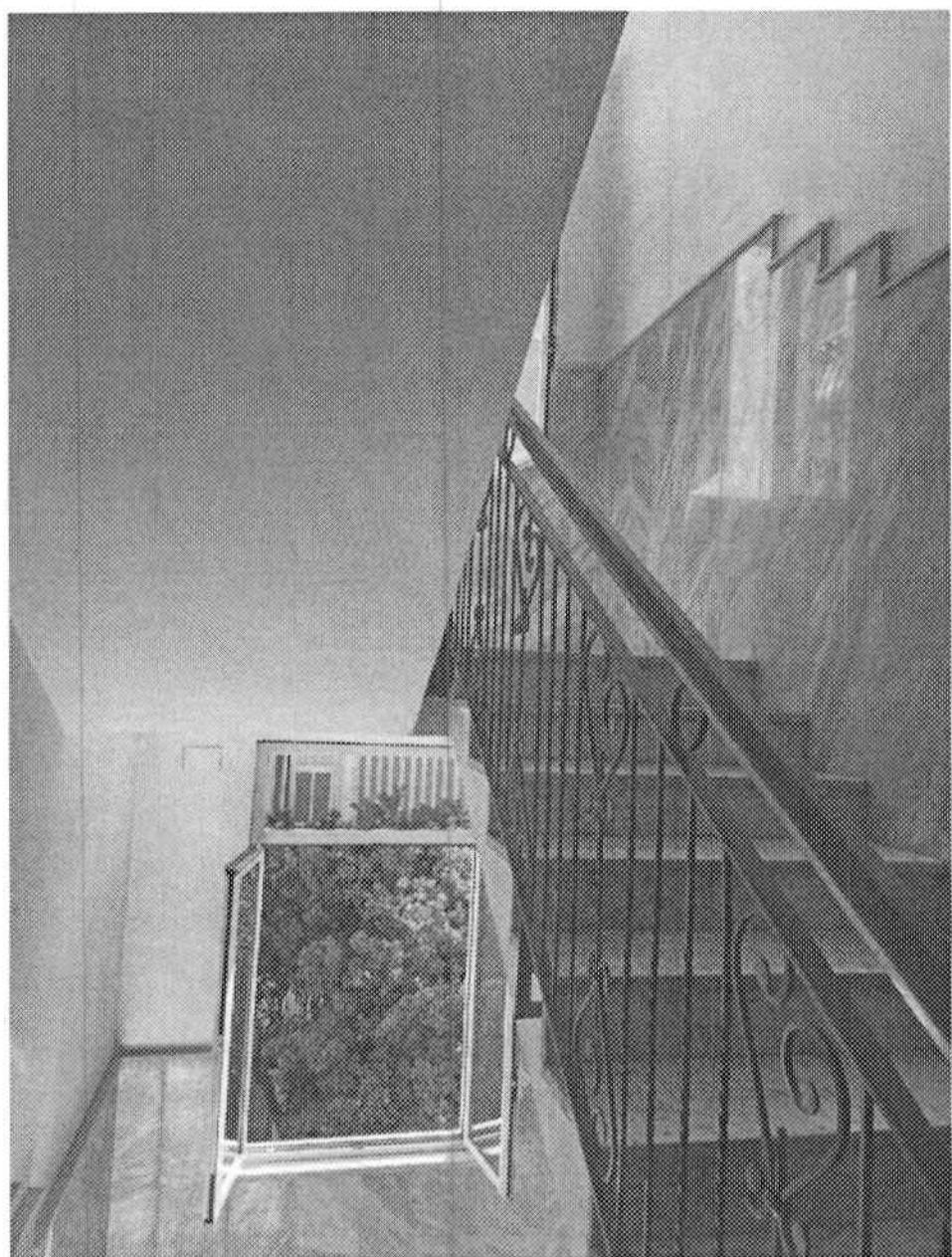


Foto n°7

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo



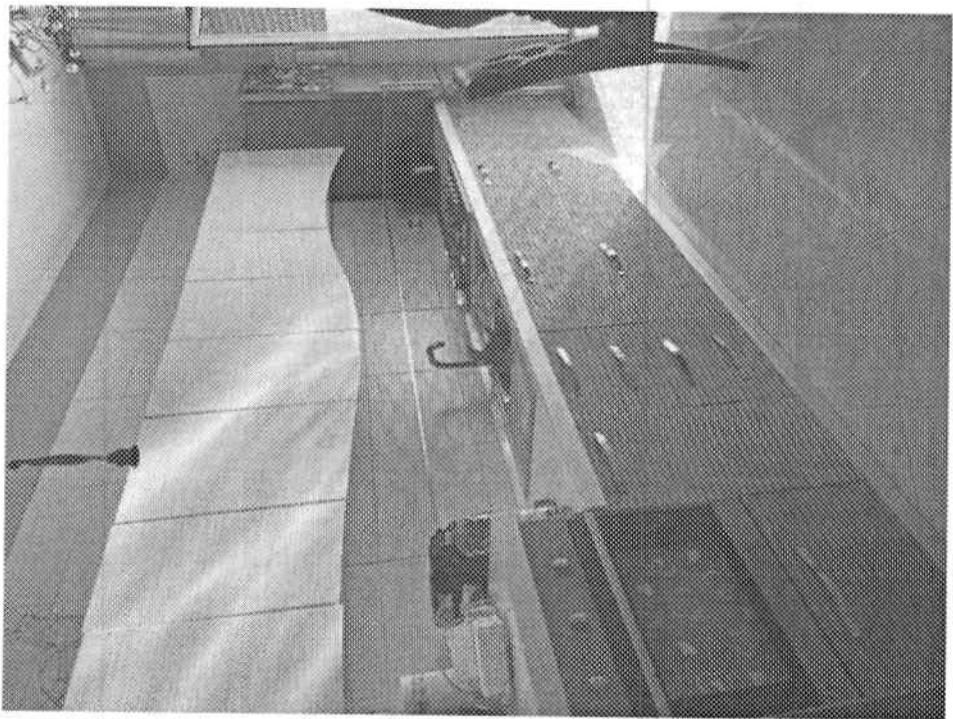


Foto n°8



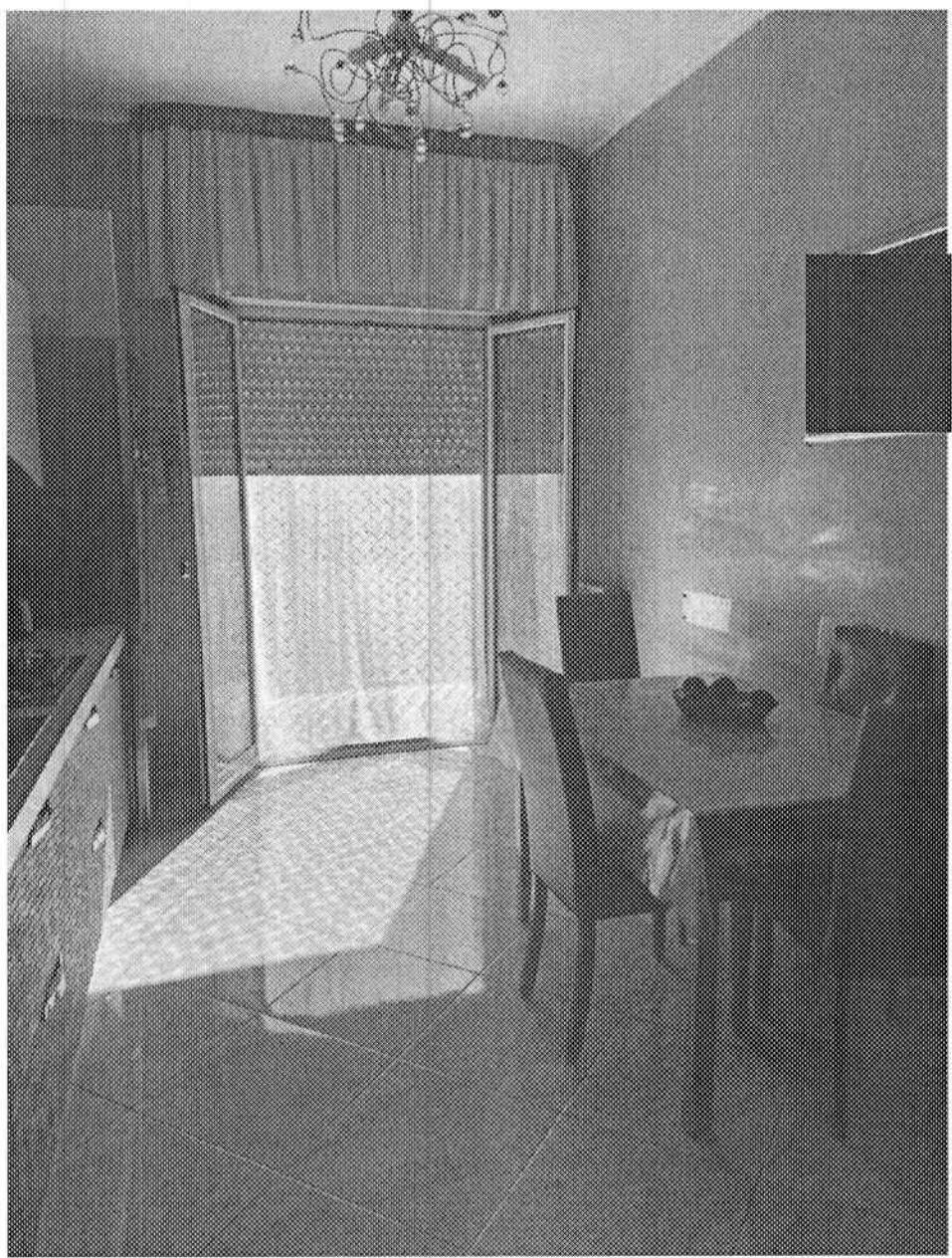


Foto n°9

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo



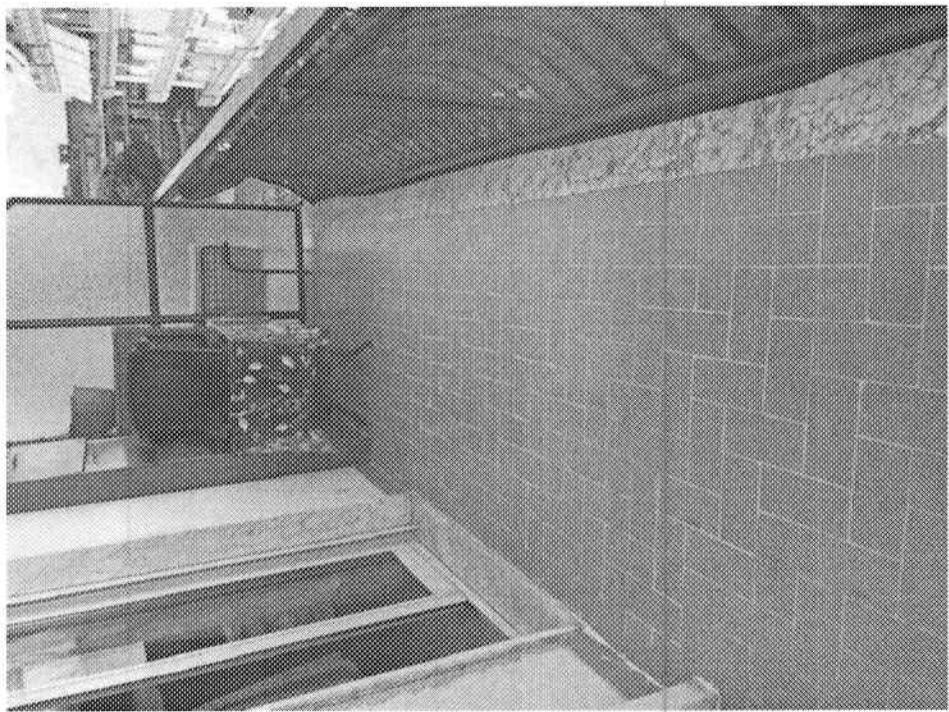


Foto n°10



Foto n°11



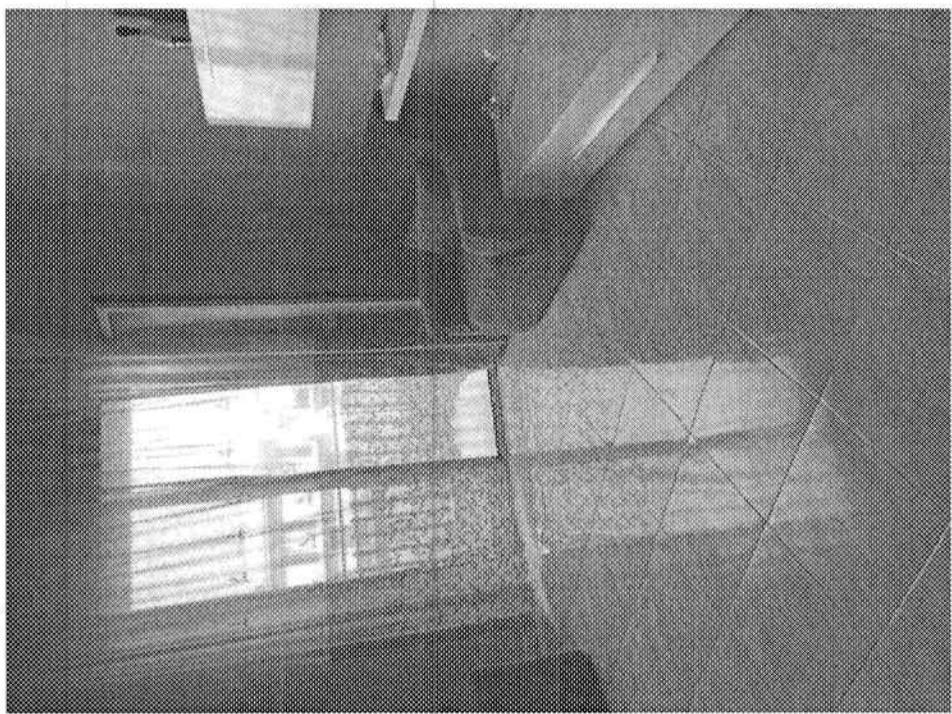


Foto n°12

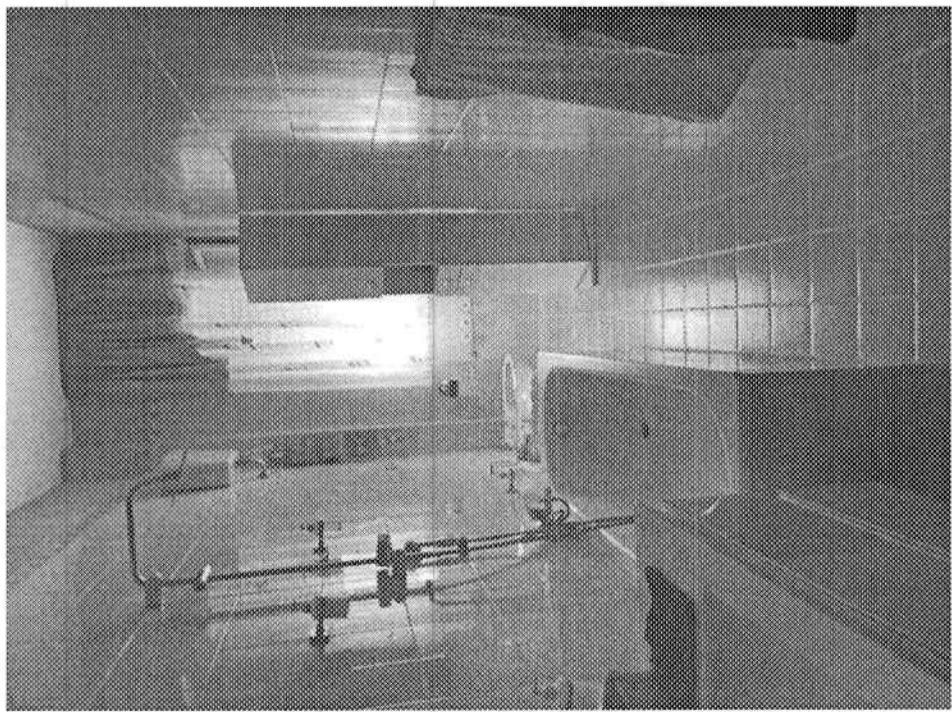


Foto n°13



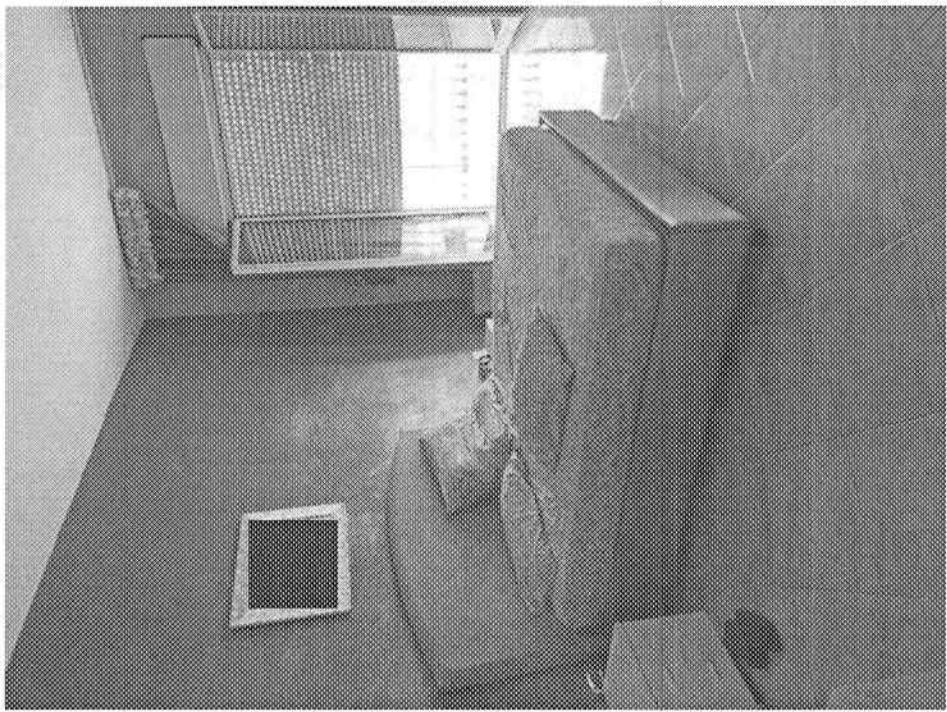


Foto n°14

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nell'atto di pignoramento è indicato come bene da sottoporre ad esecuzione il seguente immobile:

- *Appartamento posto al terzo piano, sito nel Comune di Casavatore (Na), alla Via F. Russo n°26, piano 3; scala F, interno 7, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Napoli al foglio 1 particella 393 sub 103, categoria A/2, classe 4, vani 4.*

Da ricerche catastali è stato verificato che i dati riportati nell'atto di pignoramento, nelle nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.

Le visure catastali attuali al Catasto Fabbricato del Comune di Napoli (vedasi allegato 5), riportano unità immobiliare, identificata al foglio 1, p.la 393 sub 103, dati derivanti da VARIAZIONE del 10/10/1997 in atti dal 10/10/1997 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n.16260.1/1997); intestati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/1).

La particella "originaria" del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l' immobile pignorato è identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 1 particella 393.

La planimetria catastale associata al foglio 1, p.la 393 sub 103 (riportata in allegato 5) è conforme sostanzialmente allo stato dei luoghi.



4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO UNICO)

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di appartamento al piano terzo ubicato in Casavatore (Na) alla Via Ferdinando Russo n°26.

L'appartamento è composto da un ingresso-corridoio, una cucina, una camera da letto, un bagno, un soggiorno e due balconi.

Confina a Sud con appartamento sub 104 e con vano scala, a Nord con proprietà aliena, ad Ovest con via Ferdinando Russo, ad Est con area scoperta comune.

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al foglio 1, p.la 393 sub 103; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia a Sanatoria prot.n° 9173 del 16/05/2009 per l'abuso edilizio inerente la costruzione di un fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

PREZZO BASE euro 81.000,00.

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L' immobile oggetto di esecuzione sito in Casavatore (Na) in via Ferdinando Russo n.26, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casavatore (Na) al foglio 1 p.la 393 sub 103, è pervenuto al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietario per 1/1) dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per mezzo di Atto di compravendita del Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 27/05/2010, repertorio n.125347/38449, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 31/05/2010 al n. 17860.



Alla signora [REDACTED] il cespite era pervenuto dal signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] per mezzo di Atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 31/12/1972, repertorio 30336 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 31/01/1973 al n. 7429 di formalità.

Dalle ricerche catastali e, in particolare, dalla lettura della visura catastale (riportata in allegato n°5), risulta l'identificazione del bene al foglio 1, p.la 393 sub 103.

Il bene al N.C.E.U. è attualmente intestato al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Si specifica che il manufatto di cui fa parte l' immobile insiste sulla ex particella "originaria" di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Casavatore (Na) al foglio 1 p.la 393.

Il bene pignorato è di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di richiesta inoltrata all' Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore (Na) (copia della richiesta riportata in allegato n.2), il Funzionario Responsabile del Settore Tecnico ha permesso alla sottoscritta di effettuare ricerche sui registri, al fine di verificare la regolarità edilizia dell' immobile oggetto di causa. Dalla consultazione delle "Concessioni Edilizie" in sanatoria risulta per il fabbricato sito in Via Ferdinando n°26, di cui fa parte l'

immobile pignorato, a nome della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Concessione Edilizia a Sanatoria prot.n.9173 del 13/05/2009, a seguito della domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n.47 del 28/02/1985 presentata il 30/04/1986 ed acquisita al protocollo generale con il n.5186.

Rispetto a detta Concessione-Autorizzazione in Sanatoria è conforme lo stato dei luoghi (vedasi grafici e documentazione in allegato n°6).

Il cespote in oggetto risulta regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico, rispetto al provvedimento autorizzativo di cui sopra, non sono state riscontrate difformità e modifiche.

7. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle indagini espletate risulta che non ci sono vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Saranno cancellati, al momento della vendita:

- ✓ Trascrizione del 29/06/2023, Registro Particolare 25389
- Registro Generale 32924 pubblico ufficiale: TRIBUNALE

DI NAPOLI NORD Rep. 5657 del 29/05/2023 - ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedasi ispezioni
ipotecarie sul bene identificato al CATASTO
FABBRICATO del Comune di Casavatore (Na) FG 1 P.LLA
393 SUB 103 in allegato 8);
✓ Iscrizione del 31/05/2010, Registro Particolare 4991
Registro Generale 26068 Pubblico Ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 125348/38450 del 27/05/2010 -
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO (Vedasi ispezioni ipotecarie sul
bene identificato al CATASTO FABBRICATO del Comune
di Casavatore (Na) FG 1 P.LLA 393 SUB 103 in allegato
8).

9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ

L' immobile oggetto di pignoramento non ricade su suolo
demaniale.

10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

L' immobile oggetto di pignoramento non risulta essere
gravato da censo, livello o uso civico.



Il diritto che il debitore pignorato ha sul bene oggetto di pignoramento è di piena proprietà, ovvero non è di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra menzionati.

11. ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano informazioni circa:

- ✓ spese fisse di gestione o manutenzione, o spese straordinarie già deliberate, non scadute etc.;
- ✓ eventuali cause in corso.

12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

12.1. CRITERIO DI STIMA

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alla stima è, come unanimamente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato; la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta, quindi, la base della metodologia estimativa, e tra i vari procedimenti possono distinguersi nei metodi "di comparazione diretta":

- il procedimento per valori tipici;
- il procedimento sintetico di stima del valore di mercato;

Sulla base di dati catastali ed informazioni presso un consistente numero di agenzie di vendite immobiliari della zona di riferimento e dintorni, (varie agenzie [REDACTED]
ecc...) si è, in sostanza, cercato di procedere alla radiografia



economica dei prezzi noti dei beni maggiormente analoghi, previa individuazione delle caratteristiche che li hanno determinati.

Si sono esaminate le caratteristiche condizionanti il valore dei cespiti, per questi:

Tra quelle "posizionali" si è considerato:

- a) la collocazione geografica;
- b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, ospedali, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e) la qualificazione dell'ambiente esterno;
- f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi;
- h) la prospicenza e la luminosità;
- i) la panoramicità;
- l) la quota rispetto al piano stradale.

Tra quelle "tecnologiche" si è tenuto conto di:

- m) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
- n) la sicurezza della situazione strutturale;
- o) l'ampiezza media dei vani e la loro forma;
- p) l'efficienza dei servizi;
- q) l'età dell'edificio;
- r) il deprezzamento in atto.

Tra quelle "produttive"

- s) l'inesigibilità
- t) la richiesta sul mercato dei fitti
- u) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

Si è anche, come ulteriore operazione di stima, proceduto a qualificare le singole parti del cespote secondo la seguente tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso":

Tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso":

| locale | coefficiente |
|--------|--------------|
|--------|--------------|

| | | |
|----|--------------------------------|------|
| 1) | Vani utili fuori terra | 1,00 |
| 2) | Balconi e/o terrazzi a livello | 0,25 |
| 3) | Deposito | 0,50 |
| 4) | Spazio esterno | 0,10 |
| | | |

che, moltiplicati per le specifiche superfici, hanno fatto pervenire alla superficie virtuale (o convenzionale).

Si è considerato che, lo stato locativo dell'unità immobiliari in oggetto, allo stato attuale è da ritenersi libero.

Tutto quanto innanzi detto ha portato agli schemi qui di seguito illustrati:

STIMA SINTETICA

| Consistenza | superficie | coeff. Di | superficie |
|-------------|------------|--------------|---------------|
| mq | reale | destinazione | convenzionale |
| vani utili | --- | X | --- |
| Balconi | --- | X | --- |
| | | | totale mq. |

- valore reale a mq del cespote = quotazione immobiliare media (della zona in cui è sito il cespote) x parametri.
- superficie convenzionale totale x il valore reale a mq del nostro cespote = stima del cespote;



ELENCO PARAMETRI

CESPIE

1) Tipologia

| | |
|-----------------|------|
| Lussuoso | 1,15 |
| Medio/Signorile | 1,00 |
| Economico | 0,90 |

2) Unità Immobiliare

| | |
|-------------------|------|
| Libero | 1,00 |
| occupato di fatto | 0,90 |
| occupato | 0,80 |

3) Esposizione

| | |
|---------------|------|
| panoramico | 1,15 |
| luminoso | 1,00 |
| poco luminoso | 0,95 |

4) Manutenzione

| | |
|------------------|------|
| ottima | 1,15 |
| buona | 1,00 |
| sufficiente | 0,97 |
| da rinnovare | 0,90 |
| da completare | 0,85 |
| da ristrutturare | 0,75 |

5) Piano

| | |
|---------------------|------|
| attico | 1,05 |
| intermedio | 1,00 |
| ultimo | 0,97 |
| primo | 0,90 |
| terra rialzato | 0,85 |
| villa monofamiliare | 1,00 |

6) Riscaldamento

| | |
|----------------------|-------|
| riscald. Autonomo | 1,025 |
| riscald. Centralizz. | 1,00 |
| senza riscald. | 0,95 |

7) Servizi

| | |
|------------------------|------|
| tripli o doppi servizi | 1,05 |
| monoservizio | 1,00 |
| servizi esterni comuni | 0,75 |

8) Balconi

| | |
|--|------|
| doppi e più balconi (o balcone grande) | 1,10 |
| un balcone | 1,05 |
| nessun balcone | 0,90 |

FABBRICATO

9) Ascensore

| | |
|----------------------|------|
| <i>con ascensore</i> | |
| piano terra | 0,85 |
| primo piano | 0,90 |
| piani intermedi | 1,00 |
| piani superiori | 1,10 |

| | |
|------------------------|------|
| <i>senza ascensore</i> | |
| piano terra | 1,10 |
| primo piano | 1,00 |
| piani secondo | 0,90 |
| piani superiori | 0,85 |

10) Servizi est.

| | |
|---------------------------------|------|
| Senza giardino | 1,00 |
| con cortile-porticato- giardino | 1,10 |
| senza cortile | 0,95 |

11) Portierato

| | |
|---------------|------|
| con custode | 1,03 |
| senza custode | 0,97 |

12) Ubicazione

| | |
|---------------------|------|
| vicino collegamenti | 1,10 |
| no collegamenti | 0,95 |

13) Rifiniture

| | |
|-----------|------|
| di pregio | 1,10 |
| buone | 1,00 |
| mediocri | 0,95 |
| scarse | 0,85 |

14) Estetica

| | |
|---------|------|
| buona | 1,10 |
| media | 1,00 |
| pessima | 0,90 |

15) Vetustà

| | |
|------------------|------|
| meno di 10 anni | 1,20 |
| tra 10 e 40 anni | 1,00 |
| oltre 40 anni | 0,95 |

I valori che si otterranno col suddetto procedimento sintetico di stima, sono stati confrontati con quelli rinvenuti dal procedimento per valori tipici o punti di merito

PROCEDIMENTO "PER VALORI TIPICI O PUNTI DI MERITO"

([REDACTED] da pag. 302 e Forte - [REDACTED] da pag. 139)

Il suddetto procedimento prende a sua volta in esame le caratteristiche presenti nel prodotto edilizio di migliore qualificazione, caratteristiche che ne determinano il valore a mq, esprimendole con dei coefficienti la cui sommatoria è uguale all'unità. Dal confronto di dette caratteristiche, con quelle che si riscontrano nell'immobile oggetto di stima, ovvero dell'applicazione di coefficienti minori o eguali ai precedenti, deriva il prezzo unitario di applicazione. In accordo con la letteratura esistente ([REDACTED]) si sono considerate negli specifici mercati omogenei di aree, le seguenti

caratteristiche generali già descritte innanzi, le rispettive influenze percentuali ed il loro campo di variabilità:

| <u>Caratteristiche</u> di localizzazione | % min | % max | scarto % max |
|--|-------|-------|--------------|
| (o posizionali estrinseche) | 10 | 20 | 10 |
| di posizione (o posizionali intrinseche) | 10 | 25 | 15 |
| Tecnologiche | 15 | 30 | 15 |
| Produttive | 15 | 25 | 10 |
| <hr/> Totali % | 50 % | 100 % | 50 % |

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

la caratteristica posizionale è quella che determina maggiormente il diverso apprezzamento del mercato. Da essa in effetti consegue il fenomeno della rendita edilizia, e cioè del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche;

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

tali caratteristiche sono la panoramicità (o visualità), l'orientamento, la prospicenza e la luminosità e quindi, indirettamente, la quota del piano stradale che conferiscono una qualificazione ed un maggiore apprezzamento conseguente;

3. Caratteristiche tecnologiche:

l'influenza sul prezzo di mercato delle caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento può analizzarsi attraverso la determinazione del costo necessario per conferire ad una unità di abitazione il miglior grado di finimento;

4. Caratteristiche produttive:

il diverso apprezzamento del mercato può essere determinato anche da specifiche caratteristiche produttive dell'unità di abitazione, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, le situazioni

connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria ecc.

In base a tale metodo, si ha il valore per mq, come su indicato, ricavato dalla valutazione delle "caratteristiche" (riportate nella tabella, secondo le definizioni riportate nel testo "Principi di economia ed estimo" - Forte - de Rossi), dei cespiti, ed in seguito moltiplicando tale valore per la superficie convenzionale, si ottiene il seguente valore del cespite:

prezzo unitario di applicazione x la superficie convenzionale =
valore cespite.

12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate si è proceduto ad un'indagine di mercato intesa a reperire gli elementi necessari per il confronto della situazione reale dell'unità stessa con quelle immesse sul mercato in tempi recenti. Si precisa che, la possibilità di reperire dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione può risultare talvolta non facile soprattutto per la costante abitudine dei soggetti economici a falsare, negli atti di compravendita, (sovente a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Utili elementi di riferimento vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sulle pagine dei quotidiani, dei periodici e del web; l'informazione appare talvolta generica e, per ovvie motivazioni commerciali, tende a rimarcare i soli aspetti positivi degli immobili offerti. Nonostante tali limitazioni, va riconosciuto, comunque, che la ricerca di informazioni di questo tipo conduce sovente ad avere un quadro sufficientemente ampio di ciascun particolare mercato urbano anche



perché può facilmente constatarsi che le cifre offerte dalle agenzie immobiliari spesso corrispondono sostanzialmente agli effettivi prezzi che si determinano nello scambio (cfr. Prof. [REDACTED] ed. [REDACTED] Libreria).

Sono state interpellate varie agenzie immobiliari, operatori e tecnici attivi nella zona in oggetto; è stata eseguita una ricerca nella rete informatica e sui quotidiani di settore; inoltre, come ulteriori elementi di indagine, sono stati acquisiti i dati rinvenuti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre dell'anno 2024 (un estratto dei risultati ottenuti sono raccolti nell'allegato 7).

Da questa ricerca è scaturito che i valori ottenuti oscillano da un minimo di 940,00 €/mq ad un massimo di 1'450,00 €/mq di superficie netta.

Questi valori sono stati orientati e serenamente esaminati, sono stati opportunamente adattati alla situazione reale dell'immobile da valutare per cui si ritiene congruo il prezzo medio di 1'100,00 €/mq.

12.3. VALUTAZIONE

STIMA degli immobili (LOTTO UNICO)

Libero (grafico stato di fatto n°2 in allegato n°3)

STIMA SINTETICA

Quotazione : € 1'100,00/mq x Parametri considerati

APPARTAMENTO

- 1) 1,00 medio
- 2) 1,00 libero
- 3) 1,00 luminoso

- 4) 0,97 sufficiente
- 5) 0,97 piano ultimo
- 6) 1,025 riscaldamento autonomo
- 7) 1,00 monoservizio
- 8) 1,10 doppio balcone

FABBRICATO

- 9) 0,85 P3 senza ascensore
- 10) 1,10 con cortile
- 11) 0,97 senza custode
- 12) 1,10 vicino collegamenti
- 13) 1,00 buone
- 14) 1,00 media
- 15) 0,95 oltre 40 anni

totale 1,00 (prodotto dei coefficienti)

$$\text{€ 1'100,00} \times 1,00 = \text{€ 1'100,00/mq}$$

| consistenza mq | superficie reale | coefficiente destinazione | superficie convenz. |
|--------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------|
| Vani utili | 70,00 | 1,00 | 70,00 |
| Balconi e terrazzo | 18 | 0,25 | 4,5 |
| Deposito | 0 | 0,50 | 0 |
| Aree esterne scoperte | 0 | 0,10 | 0 |
| | | Totali | 74,50 mq |
| | | Sup. convenzionale | mq 74,50 |

$$\text{€ 1'100,00/mq} \times 74,50 \text{ mq} = 81'950,00 \text{ euro}$$

STIMA per

"VALORI TIPICI" o "PUNTI di MERITO"

Va precisato che il valore a mq. per il miglior prodotto edilizio disponibile per la zona prima indicata è di € 1'450,00/mq, per cui:

| | | | |
|--|---------|---------|-------|
| 1. Caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche) | 20,00 - | 0,00 = | 20,00 |
| 2. Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche) | 25,00 - | 5,00 = | 20,00 |
| 3. Caratteristiche tecnologiche | 30,00 - | 15,00 = | 15,00 |
| 4. Caratteristiche produttive | 25,00 - | 5,00 = | 20,00 |
| | ----- | ----- | ----- |
| | 100 % | 25% | 75% |

valore ridotto = € 1'450,00 x 0,75 = € 1'087,50 /mq

Sup. convenzionale - valore/mq di tabella - valore estimativo

74,50 mq x € 1'087,50 /mq = 81'018,75 euro

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (LOTTO UNICO)

OTTENUTO CON

MEDIA DEI VALORI DEI DUE METODI

Valore 1° metodo € 81'950,00 euro

Valore 2° metodo € 81'018,75 euro

Valore medio € 81'484,40

Valore che si arrotonda a € 81.000,00

(ottantunomila//00 euro)

Valore finale dell'Immobile: € 81.000,00

(ottantunomila//00 euro)



13. QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.

14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE

In seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Casavatore (Na) (copia della richiesta riportata in allegato n°2), la sottoscritta ha acquisito il certificato da cui si evince che il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] risulta di stato libero.

In risposta al presente quesito, la scrivente ha acquisito il certificato di residenza storico anagrafico dell'esecutato, riportato in allegato n.9, da cui risulta che attualmente ed alla data del pignoramento, il sig. [REDACTED] è residente nel Comune di [REDACTED] alla Via [REDACTED]
[REDACTED]

CONCLUSIONI.

Il cespote oggetto di valutazione è un appartamento al piano terzo, sito in Casavatore (Na), alla Via Ferdinando Russo n°26.

L'appartamento è composto da un ingresso-corridoio, una cucina, una camera da letto, un bagno, un soggiorno e due balconi.

Salendo le scale comuni ha ingresso dalla porta a destra ed è distinto con l'interno 7.

Confina a Sud con appartamento sub 104 e con vano scala, a Nord con proprietà aliena, ad Ovest con via Ferdinando Russo, ad Est con area scoperta comune.

L' immobile si sviluppa su di un'area utile complessiva di circa 88 mq, di cui 70 mq coperti e 18 mq scoperti.

Gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza netta interna di circa 3,00 ml.

L'appartamento è dotato di affacci su due lati, le stanze sono ben illuminate ed arieggiate.

Il fabbricato di cui fa parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi.

Catastralmente l'appartamento è individuato nel Comune di Casavatore (Na) al foglio 1, p.la 393 sub 103.

Il cespote si trova in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti, sia per quanto riguarda le finiture; il fabbricato di cui fa parte è in condizioni di sufficiente manutenzione.

Il bene oggetto di valutazione è situato in una zona centrale del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti sono per la maggior parte ville o edifici multi familiare a più livelli, in prossimità della zona in esame sono presenti negozi e servizi vari.

Facendo seguito ad indagini di mercato e ad alcune elaborazioni preliminari, è stata eseguita la valutazione del cespote con due

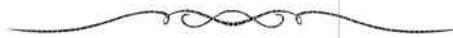


distinti metodi di stima (procedimento per valori tipici e procedimento sintetico di stima del valore di mercato).

Pertanto, tenuto conto degli opportuni adeguamenti,
si valuta quale LOTTO UNICO un appartamento al
piano terzo, sito in Casavatore (Na), alla Via
Ferdinando Russo n°26 in

€ 81.000,00

(ottantunomila/00 euro)



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Tora e Piccilli, 27 gennaio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Ing. Angela Di Petrillo)

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo



