
TRIBUNALE DI NOLA



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE: Dr.Roberta Guardasole
Procedimento di Esecuzione immobiliare
R.G.E 152-2022



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DI UFFICIO - CTU.: ARCH. MIRELLA
VENTRONE

Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136
Tel/fax:0817144609 - cell.: 3473362447 - e.mail:mirellaventrone@libero.it
C.F.:VNTMLL69T681234W - P.IVA 06156291210



CONTENTS

Incarico.....	4
Premessa	4
Beni in esecuzione.....	4
Localizzazione del bene	4
Confini e Parti Comuni	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Titolarità	7
Provenienza Ventennale.....	7
Dati Catastali	8
Cronistoria Catastale	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stato di occupazione	9
Formazione Lotti.....	10
Consistenza	11
Superficie Commerciale.....	11
Corrispondenza dati catastali	16
Normativa Urbanistica e Regolarità Edilizia.....	16
Analisi del Mercato Immobiliare	17
Analisi delle fonti dirette.....	18
Analisi delle fonti indirette	18
Metodologia di Stima utilizzata.....	20
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo.....	20
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito	22
Stima.....	24
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo	24
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito.....	24
Valore Complessivo Mediato	24
Stima dei Costi Di Completamento	25
Valore Finale Commerciale Lotto Uno.....	25
Riserve e particolarità da segnalare	27
Conclusioni	28



INCARICO

Con Decreto del 12-12-2022, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: mirellaventrone@libero.it, PEC: mirella.ventrone@archiworldpec.it, Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito al G.E. Dott.ssa Roberta Guardasole presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

Il giorno 16-02-2023, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Carolina Varricchio, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituiti da un fabbricato indipendente sito a San Giuseppe Vesuviano (Na) alla via Vecchia Casilli n.80/1(catastalmente via Vecchia Casilli n.120)

La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale dei beni, nonché ad accurati rilievi metrici e fotografici.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- *1. un fabbricato indipendente costruito su n.2 livelli fuori terra, piano seminterrato, terrazzo di copertura e piccolo cortile di accesso. La proprietà è 1000/1000 di OMISSIS*
- *2. che nella nota di trascrizione del 04-08-2022 il creditore procedente pignorava (immobile n.1) il terreno al foglio n.11, particella 1150. La scrivente segnalava al custode nominata avv. Carolina Varricchio che tale terreno non risultava proprietà degli esecutati e che probabilmente il creditore procedente voleva pignorare il terreno di sedime del fabbricato alla particella 1550 anziché 1150. In data del 19-04-2023 il custode relazionava al giudice di tale difformità ed in data del 02-05-2023 il creditore procedente rettificava il pignoramento sul terreno identificandolo al foglio n.11 e alla particella n.1550*
- *La scrivente ha allegato alla relazione copia della nota di trascrizione della donazione del 02-07-1981 in cui il terreno di sedime del fabbricato veniva correttamente identificato alla particella n.1550. Allo stato attuale il terreno di sedime del fabbricato è identificato al catasto fabbricati come ente urbano*
- *3. terreno agricolo di circa 2000 mq. La proprietà è condivisa nella misura del 50% ciascuno tra OMISSIS e la moglie OMISSIS (in comunione dei beni)*
- La scrivente ha verificato che l'intero fabbricato è stato costruito in assenza di concessione edilizia ma per il quale è stata effettuata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, pratica edilizia n. 23986 del 30-09-86.
- In data del 04-06-1987, prot. 16048, il comune di San Giuseppe Vesuviano ha inviato al proprietario dell'immobile richiesta di integrazione della pratica di condono edilizio nella quale si invitava il proprietario a depositare, tra l'altro, tutta la documentazione planimetrica mancante
- In data del 20-05-2003, prot. 9898, veniva inoltrata integrazione alla domanda di condono



corredata dei documenti richiesti dall'ufficio tecnico del comune, comprese le planimetrie mancanti e tutte le ricevute dei bollettini di pagamento per l'oblazione dovuta.

- Il comune di San Giuseppe Vesuviano non si è pronunciato circa la richiesta di condono che a tutt'oggi risulta ancora inevasa

La scrivente ha verificato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale rilevati in sede di accesso e i grafici planimetrici depositati presso l'ufficio tecnico nella domanda di condono del 20-05-2003. Dall'analisi effettuata risulta che successivamente alla data di deposito dell'integrazione della pratica è stato ampliato il piano terra del fabbricato di una superficie abitabile di circa 40,00 mq e sul terrazzo di copertura è stata costruita una stanza adibita a cucina di circa 15,00 mq.

Le planimetrie catastali attuali corrispondono allo stato dei luoghi ma risulta mancante la planimetria del terrazzo di copertura che invece risulta presente nei grafici della richiesta di concessione in sanatoria.

Le planimetrie catastali non corrispondono ai grafici rappresentati depositati nella pratica di condono in quanto riportano sia l'ampliamento dell'appartamento al piano terra che stanza sul terrazzo realizzati successivamente il 2003.

La scrivente ritiene di dover valutare, ai fini della vendita, tutta la superficie del fabbricato identificato alla particella n.1550, subb. Nn.101 e 3 e di calcolare i costi per l'abbattimento del maggior volume realizzato successivamente l'integrazione della richiesta di condono (2003). Le superfici calcolate per l'abbattimento sono individuare nei circa 40,00 mq al piano terra e nei 15,00 circa sulla superficie del terrazzo di copertura.

Quesito n.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Quesito n.2

BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti **dalla piena proprietà di OMISSIS del seguente immobile:**

fabbricato a destinazione residenziale composto da n.2 livelli fuori terra + terrazzo di copertura, un livello seminterrato e cortile pertinente di circa 50.00 mq.

- **Bene N°1**–catasto fabbricati, Ente urbano, terreno di sedime del fabbricato, individuato al foglio n.11, particella n.1550 della superficie complessiva di 361,00 mq, contrada Schiavuni.
- **Bene N°2**- Unità immobiliare (livello seminterrato e piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.la 1550 sub. 101, cat. A/2, 282 mq.
- **Bene N°3**- Unità immobiliare (piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe



Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 3, cat. C/6, 60 mq.

Il 4° bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla proprietà condivisa al 50% di OMISSIS e OMISS** del seguente immobile:

- **Bene N°4 (unità negoziale n.2)**- Terreno agricolo sito in San Giuseppe Vesuviano identificato alla particella n.1219 del foglio n.13. Il terreno è così identificato al catasto terreni: reddito domenicale euro 56,32, reddito agrario euro 11,91, superficie 2.097,00 mq.

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni sottoposti a pignoramento risultano ubicati nel Comune San Giuseppe Vesuviano (NA). I primi tre costituiscono il terreno di sedime di un unico fabbricato indipendente composto da n.2 livelli fuori terra, terrazzo di copertura, piano seminterrato e piccolo cortile di accesso mentre il bene identificato come n.4 è costituito da un terreno agricolo di circa 2.000 mq.

Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione dei beni oggetto di esecuzione:





Fig. 1-2: unità negoziale n.1-2-3



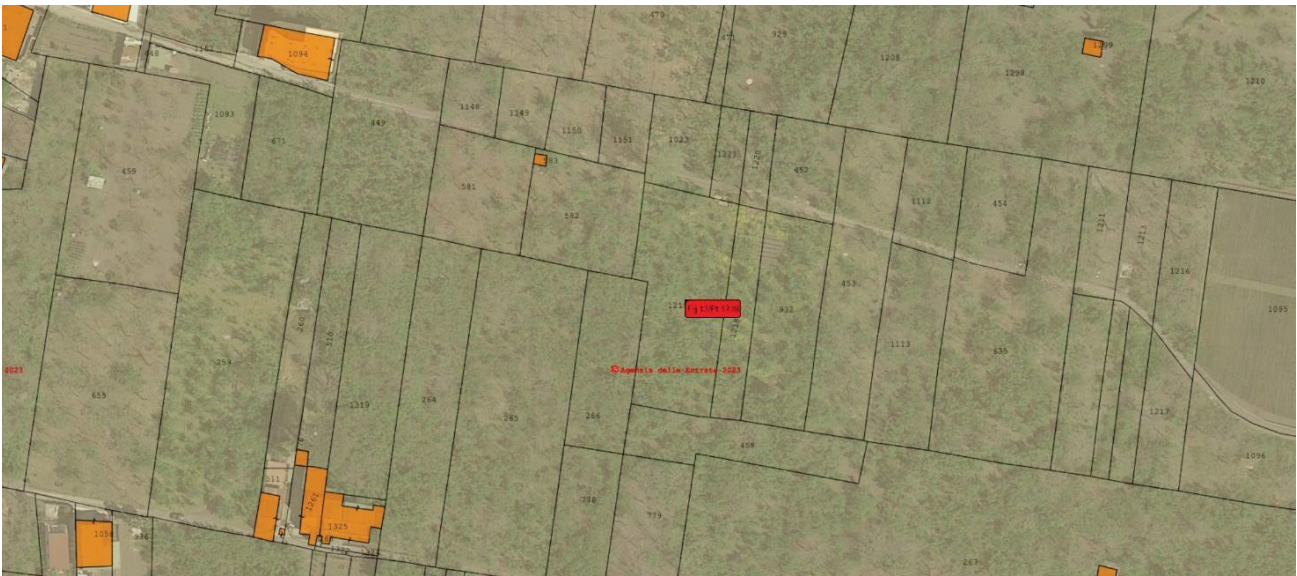
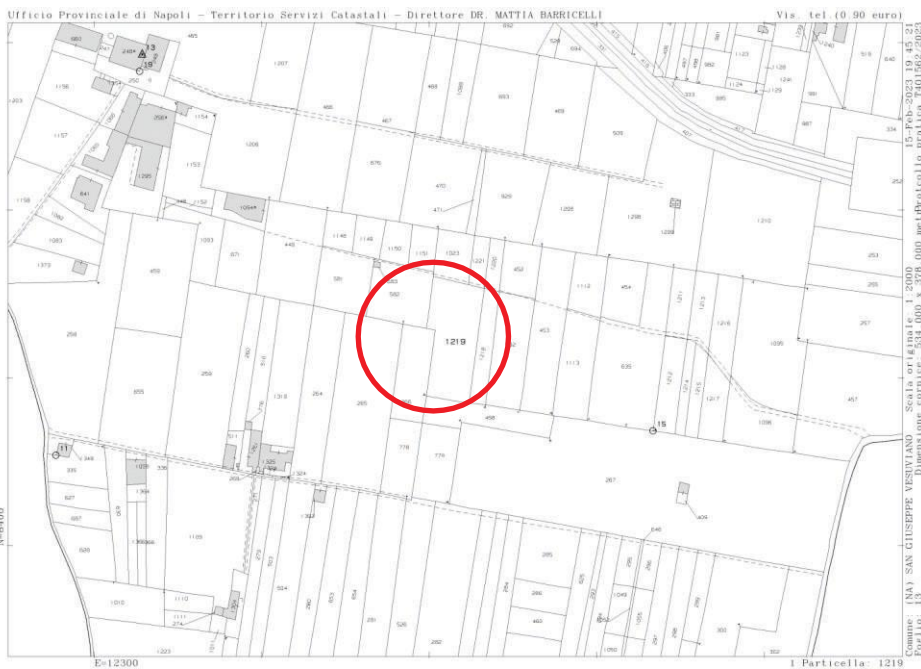


Fig. 2-3-4-: unità negoziale n.2





vax catastale part. 1550



VAX catastale part. 1219

CONFINI E PARTI COMUNI

I beni 1/3 oggetto della presente procedura è costituito da un fabbricato indipendente composto da n.2 livelli fuori terra e piano seminterrato, terrazzo di copertura e cortile di ingresso



Il fabbricato risulta insistente sulla particella 1550 al Fg. 11, e risulta confinante con :

- Particella 1619 (ad ovest)
- particella n. 209 (adest)
- Particella 1617 (anord)
- Via Vecchia casilli a sud

Il terreno risulta insistente sulla particella 1219 al Fg. 13, e risulta confinante con :

- Particella 458 (ad ovest)
- particella n. 1023 (adest)
- Particella 582 (anord)
- Particella 1216 a sud

FORMAZIONE LOTTI (vedi quesiti 15 e 16)

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n.12498)

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che il fabbricato oggetto di pignoramento identificato alla particella n.1550 risulta pignorato per la quota di 1/1, la sottoscritta esperto dichiara che per sua natura il fabbricato risulta indivisibile per cui viene considerato in un unico lotto comprensivo del cortile antistante pertinenziale.

Il terreno agricolo, pignorato per intero ma in comunione dei beni al 50% tra i soggetti esegutati, viene valutato come un unico lotto di circa 2000,00 mq.

• LOTTO I

Fabbricato a destinazione residenziale composto da n.2 livelli fuori terra + terrazzo di copertura. un livello seminterrato e cortile pertinente di circa 50.00 mq.

- **Bene N°1**-catasto fabbricati- Ente urbano, terreno di sedime del fabbricato, individuato al foglio n.11, particella n.1550 della superficie complessiva di 361,00 mq., contrada Schiavuni.
- **Bene N°2**- Unità immobiliare (livello seminterrato e piano terra dello stesso edificio)sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 101, cat. A/2, 282 mq.
- **Bene N°3**- Unità immobiliare (piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 3, cat. C/6, 60 mq.



- LOTTO II

Il 4° bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla proprietà condivisa al 50% di OMISSIS e OMISSIS del seguente immobile:**

- **Bene N°4 (unità negoziale n.2)** - Terreno agricolo sito in San Giuseppe Vesuviano identificato alla particella n.1219 del foglio n.13. Il terreno è così identificato al catasto terreni: reddito domenicale euro 56,32, reddito agrario euro 11,91, superficie 2.097,00 mq.

DESCRIZIONE LOTTI I e II

Lotto I:

Il fabbricato, sito in via Vecchia Casilli n.80/1 ed individuato al NCEU del comune di San Giuseppe Vesuviano al foglio 11 particella 1550 sub 101 e 3 risiede sul terreno identificato allo stesso foglio n.11 e particella n.1550 (ente urbano), ha struttura in muratura portante e solai latero cementizi. L'area cortilizia antistante è classificata catastalmente come area urbana. L'area in cui esso è inserita è centrale e ben servita; esso dista circa 800 metri dal Municipio .

Il fabbricato è costituito da 2 livelli fuori terra, piano seminterrato, terrazzo di copertura e cortile antistante. L'ingresso del fabbricato affaccia su via Vecchia Casilli dove si affacciano ulteriori ville indipendenti su più livelli. L'immobile è in ottime condizioni di conservazione, le finiture sono di qualità. Dallo stato dei luoghi risulta che lo stato di fatto corrisponde a quanto dichiarato nella planimetria catastale tranne che per l'assenza del terrazzo di copertura

Lotto II:

Il terreno a destinazione agricola ha un'ampiezza di circa 2000,00 mq e deriva da un frazionamento avvenuto in data del 21-02-2005, pratica n.NAO143903. il mappale n.1219 deriva dal frazionamento delle particelle n.452 e 931

LOTTO I

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1550	-		ENTE URBANO	5	360,00 mq.	--	-	-	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	11	1550	3		C/6	5	50,00 mq.	-	284,05	T	
Intestastari: OMISSIS											

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1550	101		A/2	4	8,5 vani	282,00	768,23	T/S1	
Intestastari: R OMISSIS											

LOTTO II

Catasto terreni(CT)							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità classe	Superficie catastale	Reddito domenicale	Reddito agrario
	13	1219		noccioleto	2.097,00 mq	56,32 euro	11,91 euro
Intestati catastali							
OMISSIS diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS							
OMISSIS							
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS							

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai certificati rilasciato dal comune di San Giuseppe vesuviano non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto per entrambi i lotti.

Quesito n.3

TITOLARITÀ

I beni in esecuzione, così come sopra descritti ed identificati come Beni n.1/4 risultano in proprietà di:

LOTTO I

- OMISSIS proprietà 1000/1000) Tale immobile

viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- *OMISSIS* (Proprietà 1000/1000)

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato (Cfr. In allegato)

LOTTO II

- *OMISSIS* , (Proprietà 1/2)
- *OMISSIS*, (Proprietà 1/2)

Tale immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *OMISSIS* (Proprietà 1/2) e *OMISSIS* (Proprietà 1/2)

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato (Cfr. In allegato)

Quesito n.4

PROVENIENZA VENTENNALE

LOTTO I

- Il diritto di proprietà esclusiva del fabbricato identificato ai sub. 101 e 3 del sig. *OMISSIS* è dato per donazione del terreno di sedime ricevuto dalla madre *OMISSIS*, atto a cura del notaio Giuseppe Tortora del 26-06-1981.
- Ad *OMISSIS* il terreno era pervenuto per divisione con atto del 28-02-1978 a cura del notaio Giuseppe Tortora.

LOTTO II

- I diritti di 1/2 del terreno identificato alla particella n.1219 a *OMISSIS* sono pervenuti per atto di compravendita a cura del notaio Alfonso Mondadel 21-03-2005 da *OMISSIS*
- A *OMISSIS* il terreno era pervenuto per donazione a cura del notaio Monda Alfonso del 14.03.2005 da *OMISSIS*
- Alla sig.ra *OMISSIS* il terreno era pervenuto in virtù dell'atto di donazione e divisione da *OMISSIS* a cura del notaio Raffaele Matrone del 27-03-1976

DATI CATASTALI



LOTTO I**Fabbricato a destinazione residenziale composto da n.2 livelli fuori terra + terrazzo di copertura, un livello seminterrato e cortile pertinente di circa 50.00 mq.**

- **Bene N°1**–Ente urbano, terreno di sedime del fabbricato, individuato al foglio n.11, particella n.1550 della superficie complessiva di 360,00 mq., contrada Schiavuni.
- **Bene N°2**- Unità immobiliare (livello seminterrato e piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 101, cat. A/2, 282 mq.
- **Bene N°3**- Unità immobiliare (piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 3, cat. C/6, 60 mq.

LOTTO II

Il 4° bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla proprietà condivisa al 50% di OMISSIS del seguente immobile:**

- **Bene N°4 (unità negoziale n.2)** - Terreno agricolo sito in San Giuseppe Vesuviano identificato alla particella n.1219 del foglio n.13. Il terreno è così identificato al catasto terreni: reddito domenicale euro 56,32, reddito agrario euro 11,91, superficie 2.097,00 mq.

LOTTO I

Catasto fabbricati (CF) Comune di San Giuseppe vesuviano											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1550	101		A/2	4	8,5 vani	Totale:282,0 mq	€ 768,23	T,S1	
N.	Dati Anagrafici					Codice Fiscale			Diritti ed Oneri reali		
1	• OMISSIS					OMISSIS			1000/1000		
Posto in Vendita per i seguenti diritti:											
1	Piena proprietà									1000/1000	

Catasto fabbricati (CF) Comune di San Giuseppe vesuviano											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1550	3		C/6	5	50,00 mq	-	€ 284,05	T	
2	Dati Anagrafici					Codice Fiscale			Diritti ed Oneri reali		
	OMISSIS					OMISSIS			1/1		
Posto in Vendita per i seguenti diritti:											
2	<i>Piena proprietà</i>									1000/1000	

LOTTO II

Catasto terreni(CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità classe	Superficie catastale	Reddito domenicale	Reddito agrario				
	13	1219		noccioleto	2.097,00 mq	56,32	11,91				
N	Dati Anagrafici					Codice Fiscale			Diritti ed Oneri reali		
2	• OMISSIS					OMISSIS			½		
									1/2		
Posto in Vendita per i seguenti diritti:											
2	<i>Piena proprietà</i>									1000/1000	

CRONISTORIA CATASTALE

La sottoscritta esperta procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione degli immobili.

Quesito n.4.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIE VOLI

LOTTO I



Sub.101:

Dall'esame della certificazione notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si riscontra che nel ventennio precedente la data del presente pignoramento, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 04/08/2022 - Registro Particolare 31306 Registro Generale 40942
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 3559/2022 del 08/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 16782 del 02/05/2023
 2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/05/2023 - Registro Particolare 16782 Registro Generale 22116
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 3559/2022 del 08/07/2022
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 31306 del 2022

Sub.3:

- TRASCRIZIONE del 04/08/2022 - Registro Particolare 31306 Registro Generale 40942
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 3559/2022 del 08/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 16782 del 02/05/2023
 2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/05/2023 - Registro Particolare 16782 Registro Generale 22116
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 3559/2022 del 08/07/2022
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 31306 del 2022

LOTTO II

Particella 1219

- TRASCRIZIONE del 21/03/2005 - Registro Particolare 8458 Registro Generale 14418
Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 161837/25157 del 14/03/2005
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- 2. TRASCRIZIONE del 12/04/2005 - Registro Particolare 10678 Registro Generale 18488
Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 161938/25215 del 21/03/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3. TRASCRIZIONE del 04/08/2022 - Registro Particolare 31306 Registro Generale 40942
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 3559/2022 del 08/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 16782 del 02/05/2023
- 4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/05/2023 - Registro Particolare 16782 Registro Generale 22116
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 3559/2022 del 08/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 31306 del 2022



RELAZIONE STIMA LOTTO I

CONSISTENZA

Qui di seguito si procede al calcolo dell'ampiezza dell'oggetto di pignoramento così come sopra identificato

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

“Per il computo della superficie commerciale, nel caso in cui si tratti di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:”

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Nella tabella seguente è sintetizzata la norma UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998

Superfici coperte e scoperte		
Tipo	%	Note
Abitativa	100%	Superficie di calpestio più pareti divisorie interne
Muri portanti interni e perimetrali	50%	Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%
Balconi e terrazzi scoperti	25%	Poggioli o lastrici solari



Balconi e terrazzi coperti	35%	Chiusi sui tre lati
Porticati e patii	35%	
Verande	60%	
Giardini esclusivi	15%	In appartamenti
Giardini esclusivi	10%	Ville e villini

Quesito n.5

LOTTO I

Fabbricato a destinazione residenziale composto da n.2 livelli fuori terra + terrazzo di copertura, un livello seminterrato e cortile pertinente di circa 50,00 mq.

- **Bene N°1**–Ente urbano, terreno di sedime del fabbricato, individuato alla particella n.1550 della superficie complessiva di are 3 e 61 centiare, contrada Schiavuni.
- **Bene N°2**- Unità immobiliare (livello seminterrato e piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 101, cat. A/2, 282 mq.
- **Bene N°3**- Unità immobiliare (piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 3, cat. C/6, 60 mq.

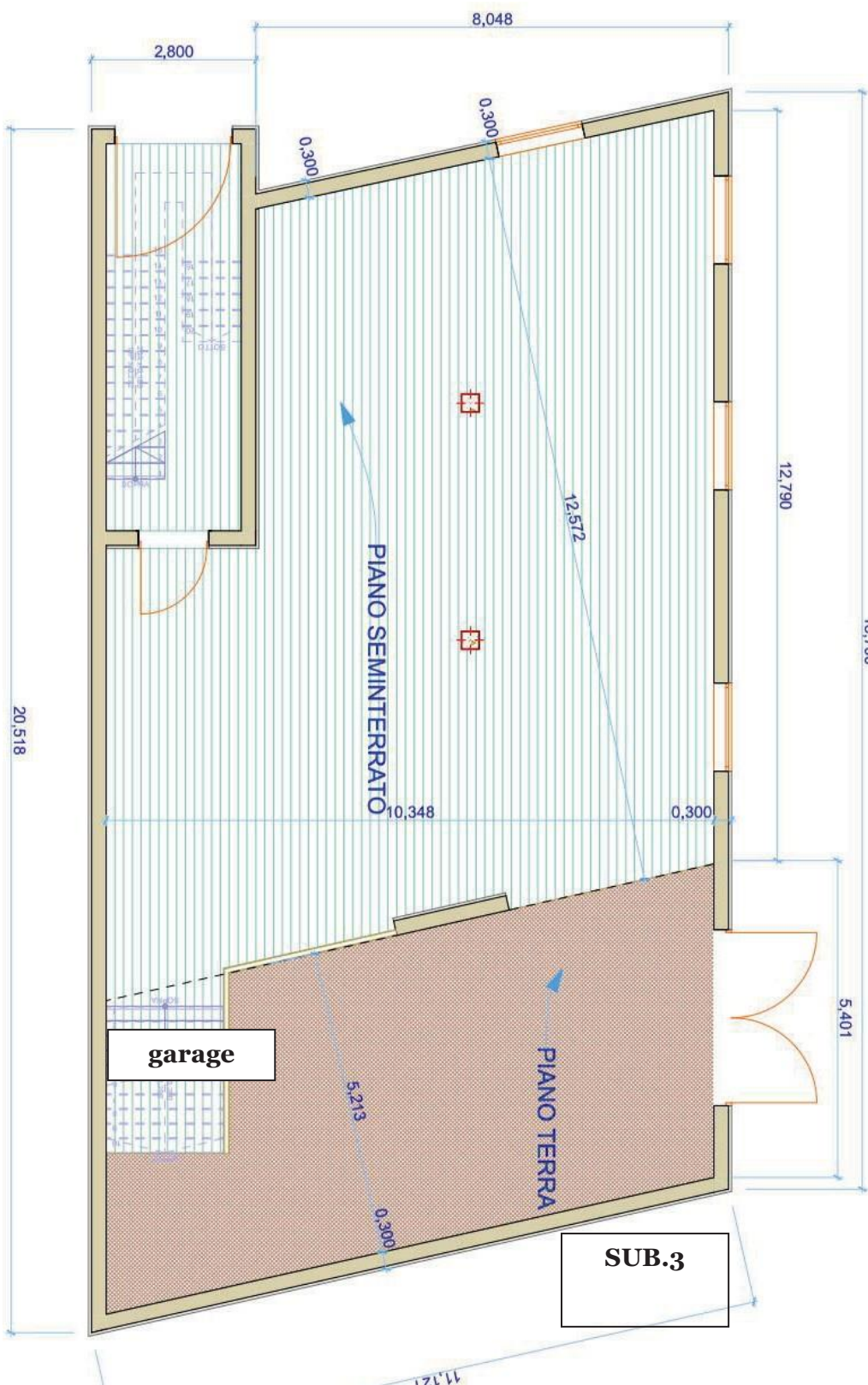
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficient e	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano T	174,00 mq	1,00	174,00 mq	2,70/3,00 m	T
Livello seminterrato	144,00 mq.	1,00	144,00 mq	4,00 mt	S1
Balconi piano T	15,00 mq	0,25	3,75 mq	3,00 mt	T
piano seminterrato	32,00	0,25	8,00 mq	3,00 mt	S1
Area cortilizia pertinenziale	50,00	0,10	5,00		T
terrazzo	180,00	0,25	45,00		II
Cucina terrazzo	15,00	1,00	15,00	3,00	II
Totale superficie convenzionale:			394,75 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			394,75 mq		

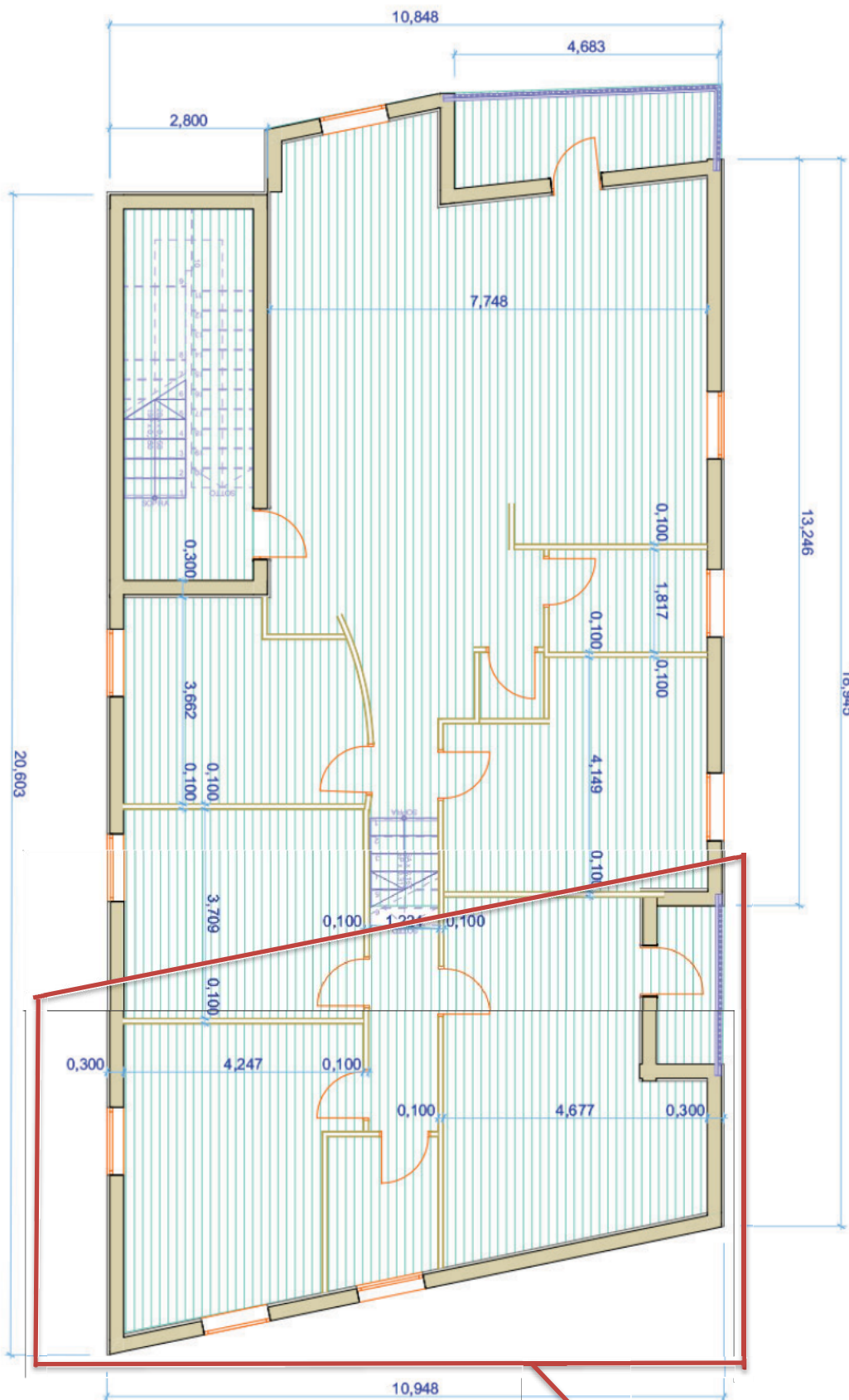








COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Immobile sito in via Vecchia Casilli n.80
proprietà: **[REDACTED]**
PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA
superficie livello seminterrato: mq. 144,00
h: 4,00 metri
superficie piano terra: 32,00 mq
h: 2,00 metri

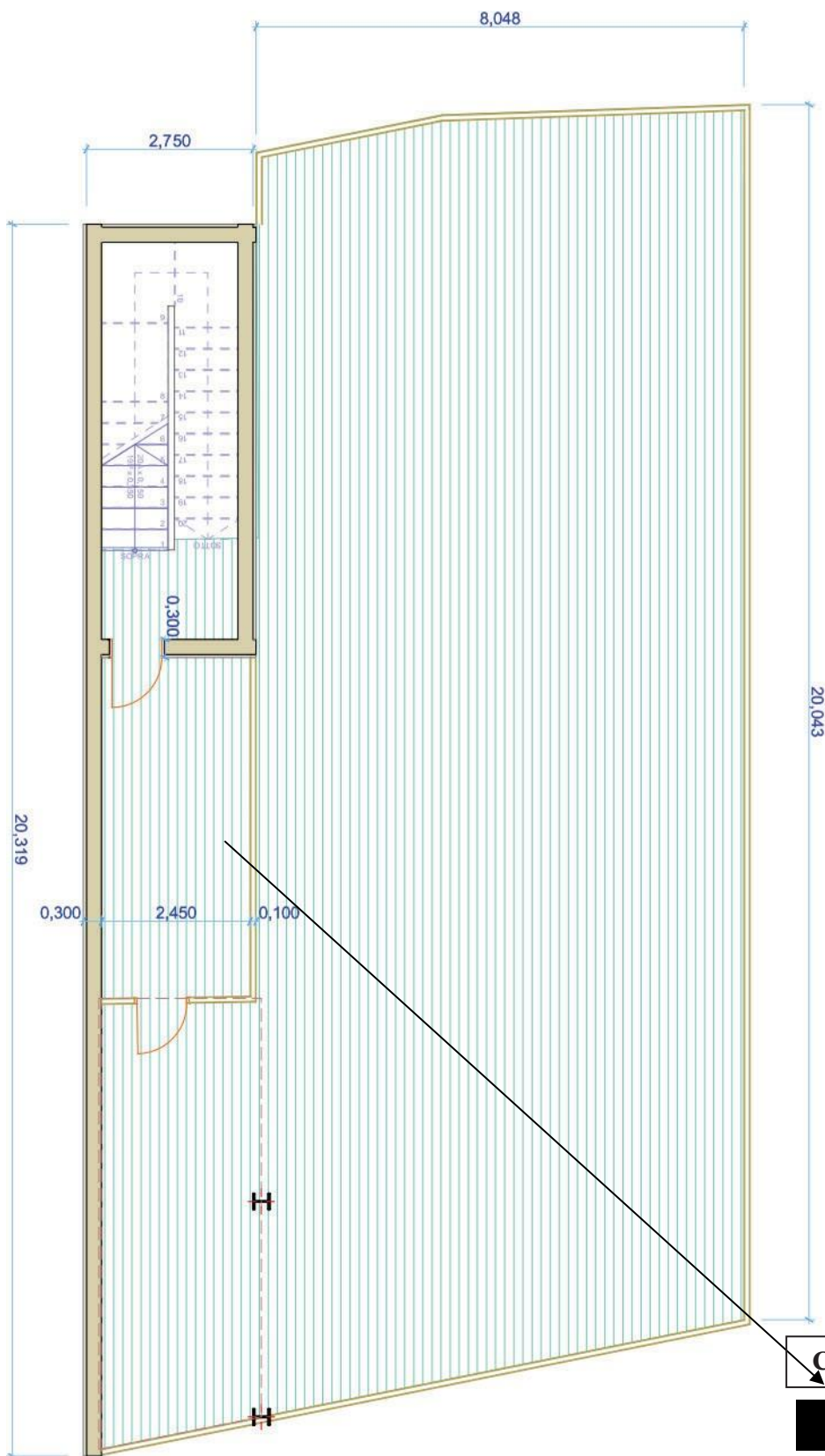


COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Immobile sito in via Vecchia Casilli n.80
proprietà: R. [REDACTED]
PIANO TERRA
superficie livello terra: mq. 174,00
h:3,00 metri
superficie balconi: 15,00 mq.

SUB.101

Parte de l'appartamento che ha subito un ampliamento dopo il condono

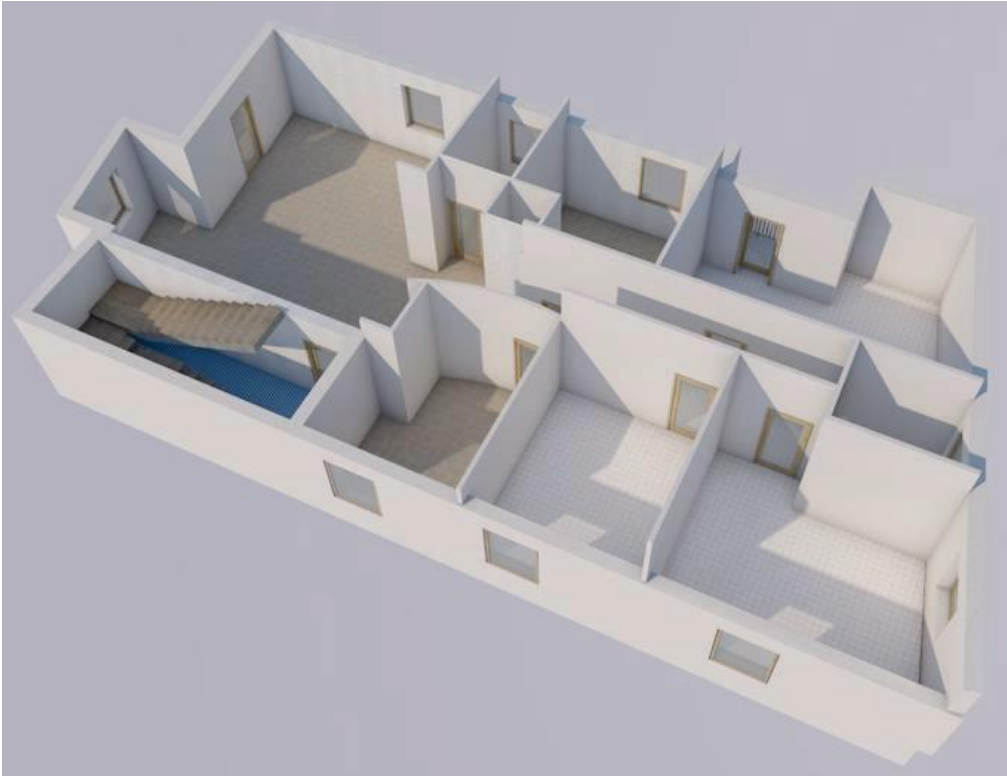




COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Immobile sito in via Vecchia Casilli n.80
proprietà: [REDACTED]
TERRAZZO COPERTURA
superficie : mq. 180,00
superficie cucina: 15,00 MQ

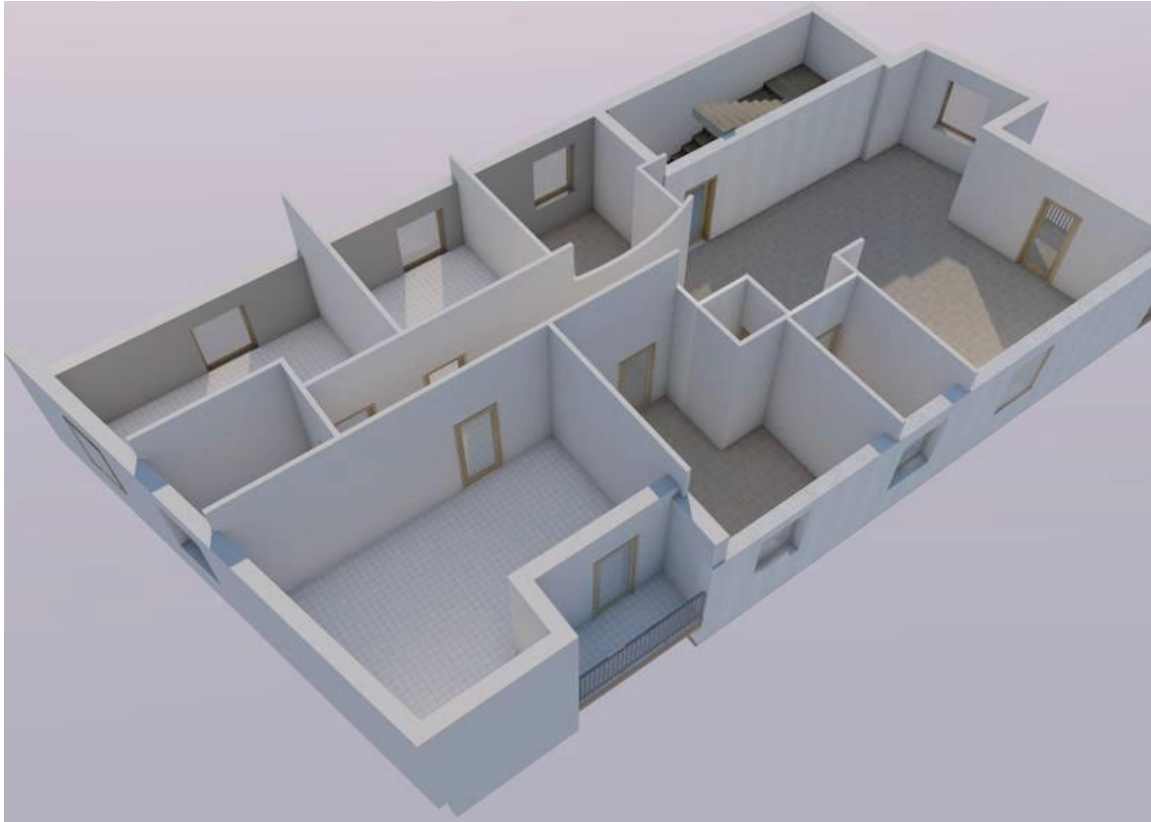
CUCINA (ampliamento)





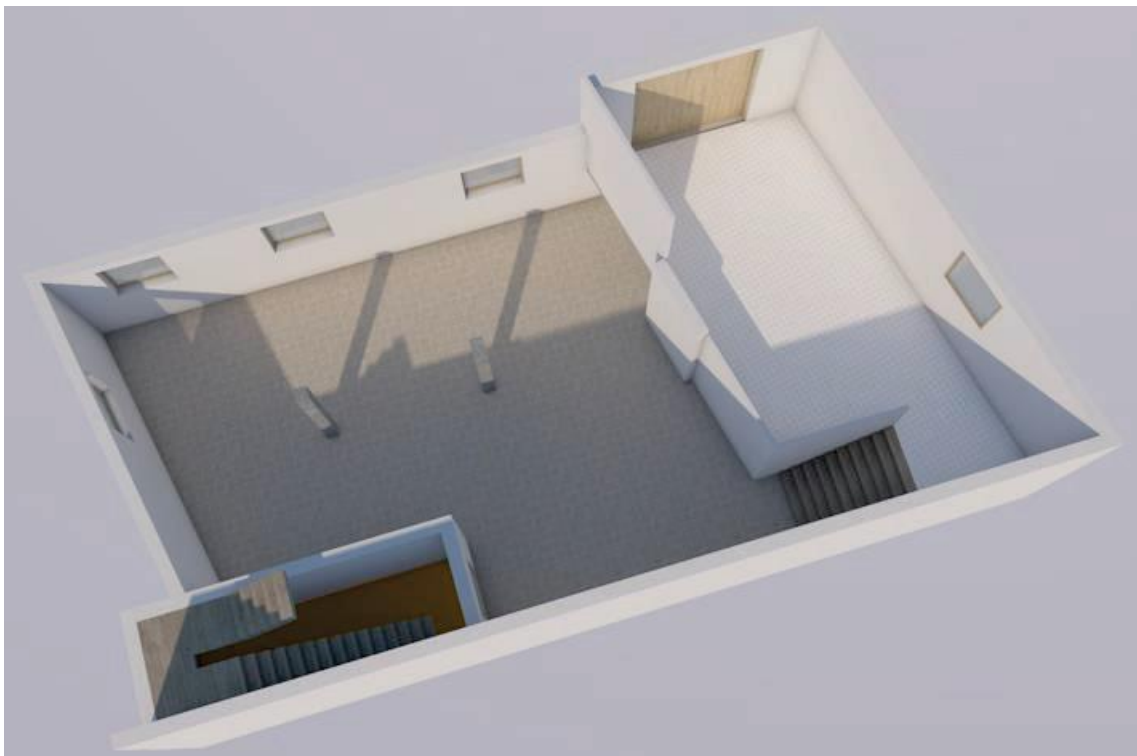
restituzione digitale del piano terra, abitazione





abitazione

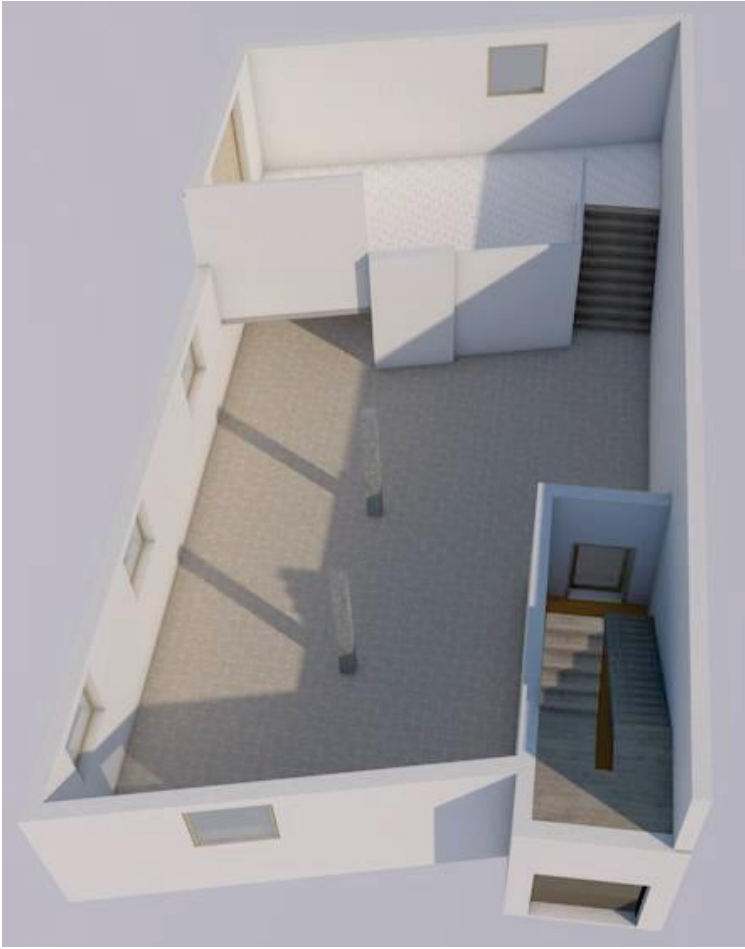
piano terra,



digitale del seminterrato e del garage al piano terra

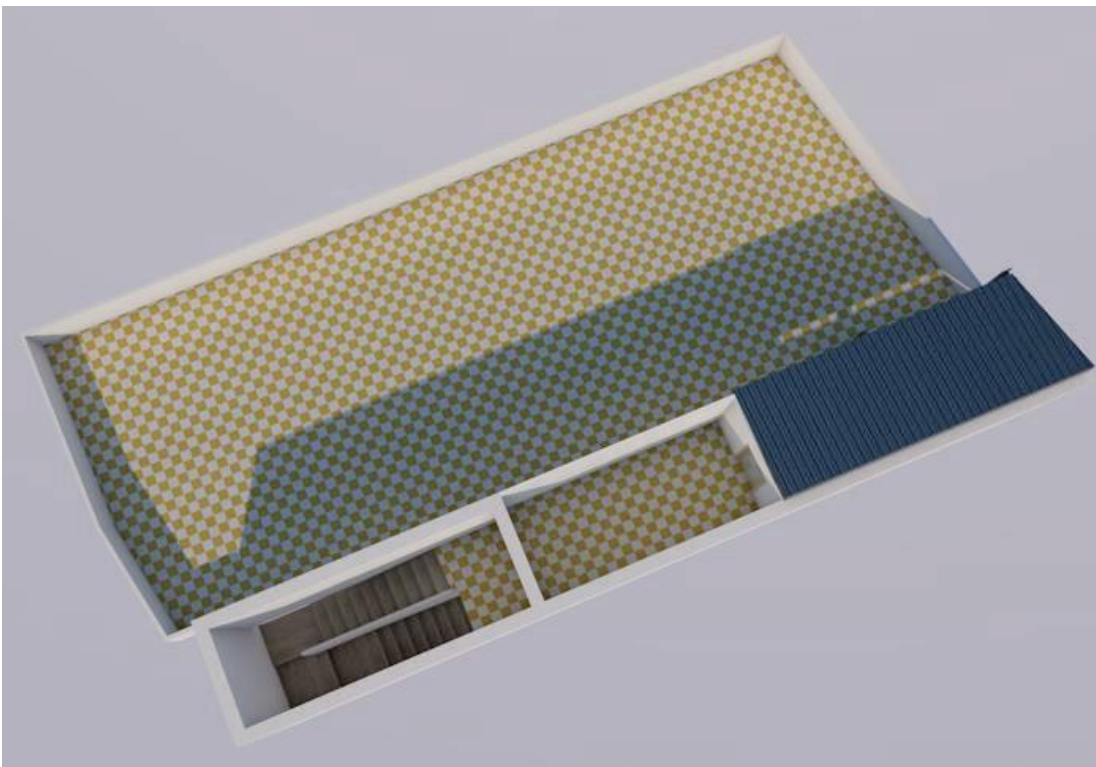
Restituzione





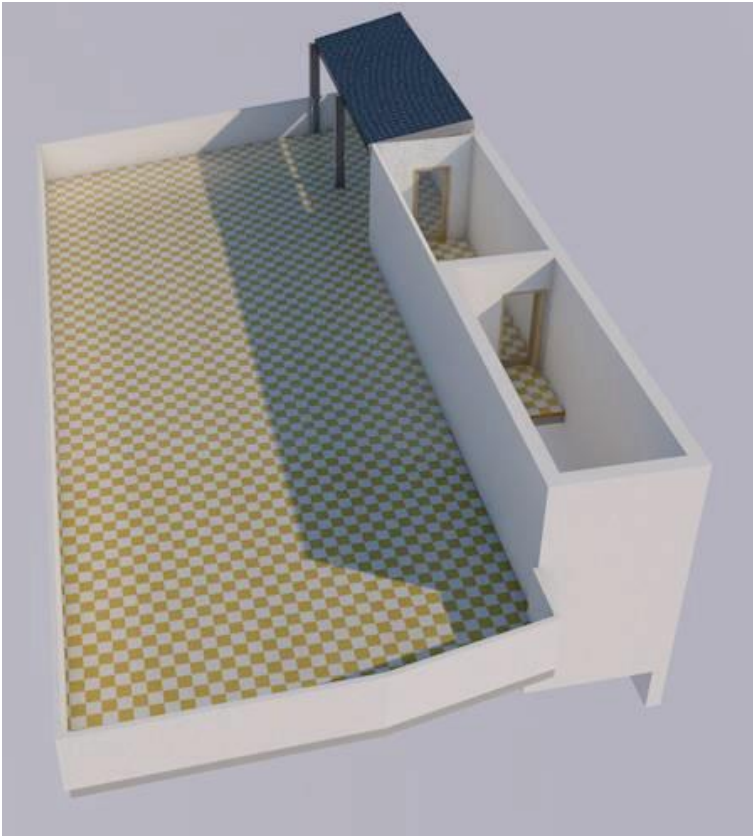
restituzione digitale del seminterrato e del garage

a piano terra



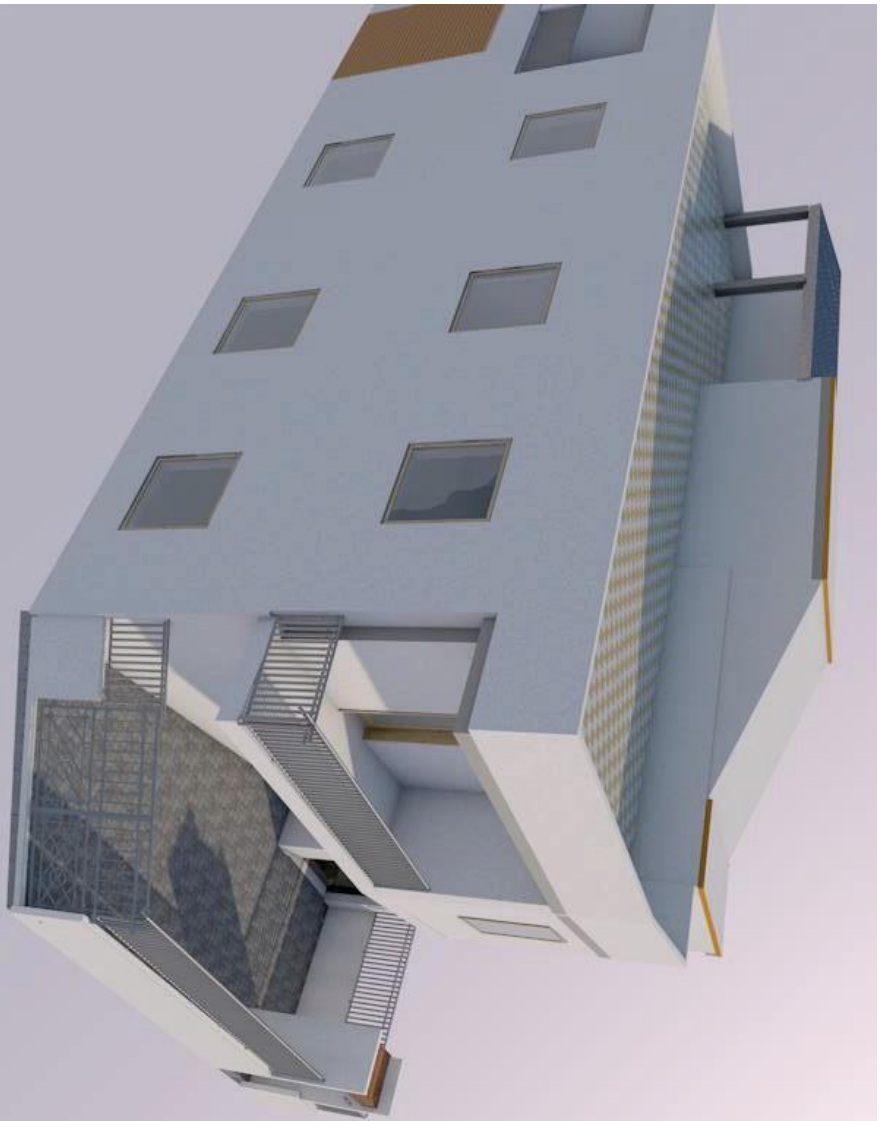
terrazzo





piano terrazzo di copertura







Ricostruzione volumetrica dello stato dei luoghi

Quesito n.6

Gli immobili staggiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti ai danni di:

OMISSIS (Proprietà 1/2 lotto II)

OMISSIS, (Proprietà 1/2 lotto II e proprietà 1/1 Lotto I)

I sigg. *OMISSIS* risultano residenti in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 e coniugati in regime di comunione dei beni (in allegato la certificazione anagrafica, di residenza e matrimonio)

Quesito n.7

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nel corso delle operazioni peritali, ed in seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi ed alle verifiche di rispondenza catastale, veniva rilevato che per il bene oggetto di pignoramento sussiste la completa rispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale in atti all' Agenzia delle Entrate – Servizi



Catastali tranne che per la mancata presentazione della planimetria del terrazzo di copertura(presente nei grafici della domanda in sanatoria)

Quesiti n.8/14

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e sgg. Della Legge 7 agosto 1990 e s.m.i.) all' Ufficio Tecnico del Comune di San Giuseppe Vesuviano (Na) (in allegato), si rilevava che:

- l'intero fabbricato è stato costruito in assenza di concessione edilizia ma per il quale è stata effettuata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, pratica edilizia n. 23986 del 30-09-86.
- In data del 04-06-1987, prot. 16048, il comune di San Giuseppe Vesuviano ha inviato al proprietario dell'immobile richiesta di integrazione della pratica di condono edilizio nella quale si invitava il proprietario a depositare, tra l'altro, tutta la documentazione planimetrica mancante
- In data del 20-05-2003, prot. 9898, veniva inoltrata integrazione alla domanda di condono corredata dei documenti richiesti dall'ufficio tecnico del comune, comprese le planimetrie mancanti e tutte le ricevute dei bollettini di pagamento per l'oblazione dovuta.
- Il comune di San Giuseppe Vesuviano non si è pronunciato circa la richiesta di condono che a tutt'oggi risulta ancora inevasa
 - Il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel vigente P.R.G. in **Ambito 5**, con indice territoriale di 0,23 mc/mq., non edificabile in quanto l'ambito di appartenenza è sprovvisto dei P.P.E.. Il comune ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica circa l'area in cui risiede il fabbricato (cfr. allegato)

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra i disegni di progetto contenuti nella richiesta di condono edilizio e lo stato dei luoghi. Si rileva i disegni contenuti nella pratica di condono non sono rispondenti a quanto dichiarato nelle planimetrie catastali in quanto il piano terra è stato ampliato di circa 40,00 mq. di superficie abitabile ed il terrazzo di copertura, presente nei disegni del condono, non risulta accatastato. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto dichiarato nelle planimetrie catastali anche se la planimetria catastale del terrazzo di copertura risulta mancante.

Le difformità verificate tra quanto depositato al comune e lo stato dei luoghi riguardano l'ampliamento al piano terra e la costruzione di un volume sul terrazzo.

La data di accatastamento del fabbricato risulta essere del 04-02-1987

- **Difformità non sanabili:**

Rispetto a quanto rilasciato in concessione edilizia le difformità riguardano:

- Aumento di volume abitabile del piano terra di circa 40,00 mq
- Costruzione di un volume di circa 15,00 mq. (cucina) sul terrazzo di copertura del fabbricato

Tutte le modifiche elencate non sono state autorizzate da alcuna autorità competente, non esistono



ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. In considerazione dell'illegittimità dei cambiamenti avvenuti per i quali non è possibile risalire alla data di esecuzione, in considerazione del fatto che il P.R.G. ed il regolamento edilizio del comune di San Giuseppe Vesuviano non considerano sanabili tali lavorazioni in quanto gli abusi realizzati comportano aggravio urbanistico e stravolgimento dei prospetti esterni, si valuta di calcolare le spese per riportare l'immobile pignorato allo stato di legittimità come dichiarato nella richiesta di concessione in sanatoria e di sottrarre tale cifra al valore finale del fabbricato. Per quanto riguarda le trasformazioni interne all'edificio, tali attività sono sanabili attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R: 380/01 e s.m. Il costo approssimativo quantificato all'attualità è di circa **€ 3500,00** circa per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria. Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale, depositare quella del terrazzo di copertura (perché presente nei grafici del condono) e depositare all'accatastamento dell'area adibita a giardino.

Per il ripristino dello stato dei luoghi sopradescritto si sono considerati da eseguire i lavori edili così sinteticamente specificati come segue:

- Per quanto concerne le opere di di demolizione di parte del piano terra di 40,00 mq, di chiusura delle aperture perimetrali, compresa la ricostituzione del manufatto architettonico a seguito dei lavori di abbattimento. Si valuta a corpo **400,00 ogni mc**

Per cui : 40,00 mq x 400,00 = **16.000,00 euro**

Per quanto concerne il ripristino del terrazzo che consiste nella demolizione del volume di circa 15.00 mq e ripristino dello stato dei luoghi con relativa ricostruzione e riconfigurazione delle aperture Si valuta a corpo **6.000,00 euro**

Il costo determinato in via forfettaria necessario per il ripristino dei luoghi, comprensivo dei materiali occorrenti, dello smaltimento e oneri di discarica per i materiali risultanti dalle demolizioni, e di ogni altro onere, sarebbe di circa (cifra tonda) **22.000,00 euro.**

Aggiungendo a tale importo le spese relative alla DIA/CIL in sanatoria, l'importo complessivo per rendere di nuovo l'immobile conforme ai titoli autorizzativi, oltre a spese tecniche e diritti di segreteria, sarebbe pari a :

oneri da versare per il ripristino dello stato dei luoghi: € 22000,00 + € 3500,00 =

TOTALE € 25.500,00

A seguito di tale difformità la sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, pratica di variazione (DOCFA) con le modifiche accertate. La sottoscritta si rende disponibile, qualora questo G.E. lo ritenesse necessario, a provvedere alla presentazione di tale pratica presso gli Uffici del Catasto.

Quesito n.17

PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato è interamente occupato dai soggetti eseguiti, sull'immobile non esistono delle pendenze



relative agli oneri condominiali.

Quesito n.18

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che i beni oggetto di pignoramento erano occupati dai soggetti eseguiti

Quesito n.19

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data dell'accesso non risultano pendenze relative ad oneri condominiali. Non risulta essere costituito un condominio in quanto l'immobile risulta essere un fabbricato indipendente abitato dai soggetti eseguiti

Non sussistono le condizioni per le quali i cespiti risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito

In base al certificato (vedi in allegato) rilasciato dalla Soprintendenza per l'area metropolitana di Napoli, il fabbricato di cui l'immobile è parte rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica ai sensi della legge n.42/2004 e della n.138/89. L'area è sottoposta al vincolo di rischio vulcanico ai sensi della legge regionale n.21/2003 e rientra nella perimetrazione della zona R.U.A. del P.T.P. dei comuni vesuviani

Quesito n.20

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOTTO I

Per la stima di un fabbricato, così come per un terreno agricolo, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile in esecuzione è volta alla ricerca

di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinare il più probabile valore di stima.

Si procede qui di seguito ad una analisi dei prezzi di mercato per beni assimilabili a quelli in esecuzione, sia tramite una indagine diretta che tramite una indagine indiretta.

I risultati delle suddette indagini sono sintetizzati nella tabella che segue:



<u>Comune di San Giuseppe Vesuviano, zona centrale</u>	<u>Valori di Mercato (€/mq)</u>	
<u>Analisi di Mercato</u>	<u>Min</u>	<u>Max</u>
<u>Tipologia</u>	<u>Abitativa</u>	
fonti Dirette	€ 640,00	€ 1.250,00
Fonti Indirette	€700,0	€ 950,00

Dunque, a seguito di una approfondita indagine di mercato in zona si evince che il valore unitario di mercato (€/mq) da valutare in base alle condizioni dell'unità immobiliare, la sua ubicazione e relativi servizi (idrici/elettrici), conformazione degli accessi, stato di manutenzione, etc, oscilla in una forbice di valori:

Tipologia Abitativa: € 740,00 e € 1.150,00

Mediando i valori di cui sopra, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, i valori medi unitari utilizzati ai fini della presente stima, sono:

- **€ 885,00 per mq. di superficie commerciale omogenea.**

ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti dirette – le informazioni ed i dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari che analizzano il mercato immobiliare locale.

In particolare, relativamente alle agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è valutato che per i locali ad uso commerciale in Casalnuovo, nell'area dell'immobile oggetto di stima, il seguente intervallo di **prezzi unitari medi: 740,00 – 1.150,00 €/mq.**

ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti indirette – le informazioni ed i dati ricavati dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI.

Qui di seguito è riportata una visione di insieme delle zone OMI sul territorio comunale, ed il particolare dell'area dove risulta ubicato l'immobile oggetto della presente procedura.

VALORI MEDI DI MERCATO PER IMMOBILI DELLA STESSA TIPOLOGIA:

Quotazioni OMI – Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite alla zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento:



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA MERIDIONALE: CASILLI - SANTA AMRIA ALLA SCAL
A - NAPPI - POPONI

Codice zona: D3

Microzona: 0

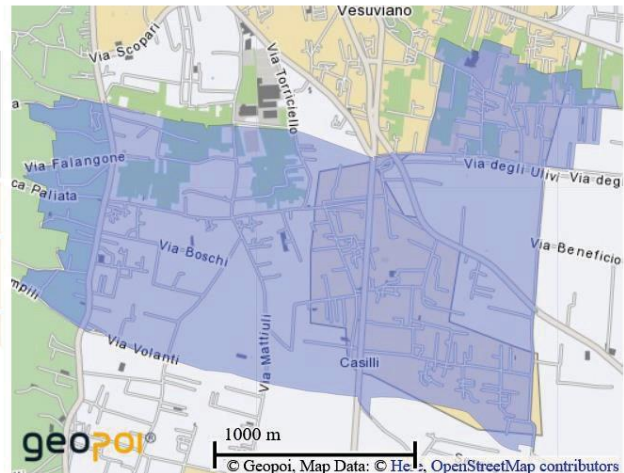
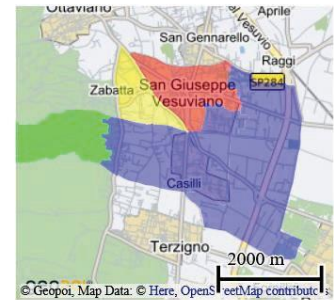
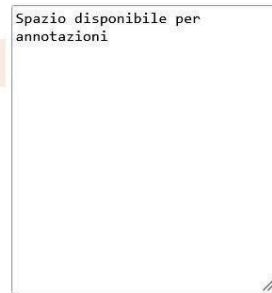
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	710	1100	L	2,2	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	740	L	1,5	2,3	L
Ville e Villini	Normale	740	1150	L	2,3	3,5	L

Stampa

Legenda



METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

La STIMA DEL VALORE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

Nella valutazione di beni immobili vengono presi in considerazione diversi fattori; alcuni di essi sono legati alle caratteristiche del contesto urbano e sociale in cui è situato l'immobile; altri dipendono dalle sue caratteristiche intrinseche e dallo stato generale di manutenzione e funzionalità.

La letteratura estimativa in merito suggerisce che un unico procedimento, in primis quello sintetico o diretto di stima, "che esplica l'approccio estimativo come comparazione del bene oggetto di stima e gli analoghi beni di prezzo noto, nel mercato omogeneo cui l'uno e gli altri appartengono" (Cfr. A. Realfonso, Teoria e metodo dell'estimo Urbano), non possa da solo consentire la determinazione del valore di tutti i beni oggetto di relazione. Inoltre, la natura del procedimento sintetico "è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato soltanto alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore" (Cfr. Forte e De Rossi).

È stato necessario dunque utilizzare più metodi perché non ne esiste uno, unico e infallibile, che porti alla stima del valore commerciale di un dato bene; questo perché i fattori da considerare sono

molteplici e a volte aleatori, e risultanti da valutazioni non solo oggettive ma anche soggettive.

I metodi utilizzati per ricavare il valore degli immobili sono i seguenti:



- Valutazione analitica con metodo sintetico–comparativo con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (Metodo 1)
- Valutazione con il metodo della “capitalizzazione del reddito” (Metodo 2)

Pertanto, si procede determinando il più probabile valore di mercato del bene in esecuzione quale valore medio del risultato ultimo dettato dal procedimento analitico di capitalizzazione dei redditi (procedimento basato sull'eventuale produttività del bene) ed il costo globale ottenuto tramite il procedimento sintetico di stima (frutto del costo unitario suggerito dal mercato e dell'unità parametrica utilizzata). Tali valori, successivamente mediati, hanno condotto ad un valore di stima sufficientemente prossimo a quello effettivo di mercato, minimizzando così i possibili errori di valutazione in cui si poteva cadere utilizzando un unico metodo di stima.

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO–COMPARATIVO

Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene moltiplicando la superficie commerciale “corretta” con il valore unitario di mercato (€/mq).

La superficie commerciale è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella delle pertinenze e degli accessori, omogeneizzati alla prima con l'uso di coefficienti correttivi.

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998, così come descritto nel paragrafo che illustra il calcolo della Superficie Commerciale.

La superficie così calcolata viene poi particolarizzata con una serie di coefficienti correttivi che portano in conto diversi fattori: l'età della costruzione, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la zona su cui sorge il fabbricato (zona centrale o periferica, dotata o meno di infrastrutture, ecc.), eventuali vincoli gravanti sul territorio (rischio sismico, rischio idrogeologico, ecc.); altri coefficienti sono quelli relativi all'utilizzo degli ambienti dell'immobile, quali i coefficienti delle pertinenze (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

Tali coefficienti sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l'immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell'immobile.

	C > 1	C = 1	C < 1
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni
immobile libero/affittato		libero	affittato
piano	terra o attico	1 [^] o 2 [^]	da 3 [^] in su
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq	
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente
certificazione impianti	dich. conformità		imp. non conformi
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse
certificato di agibilità		si	assente



ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato
infissi interni	massicci	tamburati	in cattivo stato
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato
numero servizi	3	2 o 1xmini	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no
verde	privato o condom.		
servizi pubblici	ottima	buona	scarsi o assenti
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo

C=1 Quando l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, impianti funzionanti e a norma, posizione mediana rispetto all'edificio, ascensore, posto auto.

C>1 Quando sono presenti alcune caratteristiche non comuni, come: finiture di lusso, ottima distribuzione interna, isolamenti termo-acustici, la presenza di verde pubblico o condominiale, classe energetica elevata.

C<1 Quando una o più di queste caratteristiche è assente o sono necessari numerosi interventi di restauro o l'appartamento è occupato dall'inquilino.

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il valore dell'immobile determinato con tale metodo tiene conto del reddito netto che l'immobile frutterebbe al proprietario, al netto delle tasse e delle imposte, con capitalizzazione del reddito.

La formula che esprime il capitale attuale di un immobile con reddito costante sviluppato all'infinito è pari a:

$$C=Rn/r$$

Si determina quindi prima il reddito netto annuo normale e continuativo (Rn), il quale si ricava dalla seguente espressione:

$$Rn=Rl-(Q+Servizi+T_r+Amm.ne+Sf e Ines+I_2)$$

Rl = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione Cm) secondo la relazione:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di Rl)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di Rl)

Tr = Tributi vari(6% di Rl)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di Rl)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di Rl)



I₂ = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$$

Il saggio di interesse ha un andamento fluttuante nel tempo, dipende dalla tipologia di bene immobile che si considera e varia in maniera direttamente proporzionale alla rischiosità dell'investimento.

Per l'Italia, come valori di riferimento per il saggio di capitalizzazione sono generalmente considerati i seguenti:

- Terreni Agricoli 1.5% - 4.0%
- Fabbricati 2.0% - 6.0%
- Aziende 5.0% - 15.0%

Nella presente Relazione di stima, in accordo alla tipologia di bene esaminato, viene considerato il valore medio del saggio di capitalizzazione che verrà poi decurtato o maggiorato mediante i valori riportati nella seguente tabella.

In particolare per le u.i. oggetto di valutazione è stato considerato un saggio di capitalizzazione medio del 4.0% per l'abitazione.



Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)				
Var. %	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var. %
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano trasporti	periferica	+0,22
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privat utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	basso	+0,20
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04

STIMA LOTTO I

Si procede qui di seguito alla stima del lotto di vendita individuato, con la metodologia di stima sopra descritta.

- **LOTTO I**

Fabbricato a destinazione residenziale composto da n.2 livelli fuori terra + terrazzo di copertura. un livello seminterrato e cortile pertinente di circa 50.00 mq.

- **Bene N° 1** –Ente urbano, terreno di sedime del fabbricato, individuato al foglio n.11, alla particella n.1550 della superficie complessiva di 360,00 mq., contrada Schiavuni.
- **Bene N°2**- Unità immobiliare (livello seminterrato e piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastralmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 101, cat. A/2, 282 mq.
- **Bene N°3**- Unità immobiliare (piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastralmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 3, cat. C/6, 60 mq.



VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Si riportano qui di seguito i dati necessari alla stima determinati in precedenza per il lotto in oggetto.

<u>LOTTO UNICO</u>		
<u>Immobile</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</u>
Unità immobiliare – residenziale Comune di San Giuseppe vesuviano n.80/1 F.11 p.lla 1550 sub. 101/3 e terreno pertinenziale	394,75 mq	€ 885,00

La superficie commerciale così calcolata viene “corretta” con una serie di coefficienti moltiplicativi che portano in conto diversi fattori relativi al bene e sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l’immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell’immobile.

I coefficienti correttivi di cui si è tenuto conto nella presente valutazione sono di seguito riportati:

	Valori ammissibili: $0.9 < C < 1.1$			Coefficiente di stima
	C > 1	C = 1	C < 1	
età dell'edificio	<15a nni	=15a nni	>15a nni	1,1
immobile libero/affittato		libero	affittato	0,9
piano	da 3 ^a , attico	1 ^a o 2 ^a	terra	1
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irregolare	1
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o a s.s.ente	1
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente	1
certificazione impianti	di ch. conformità		imp. non conformi	1
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse	1
certificato di agibilità		si	assente	1
ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no	1
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato	1
infissi interni	massicci	tamburati	incattivata	1
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	1
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	malmette	1
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato	0,95
numero servizi	3	2 o 1xmini	1	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no	0,95
verde	privato o condom.			1
servizi pubblici	ottima	buona	scarso o assenti	1
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo	1



	Coefficiente Globale 0,99
--	---

I singoli coefficienti correttivi vengono moltiplicati per ottenere un coefficiente correttivo globale, il quale viene applicato alla superficie commerciale precedentemente valutata per ottenere un valore corretto della suddetta superficie commerciale, la quale a sua volta moltiplicata per il valore unitario di mercato, fornirà il valore commerciale del lotto.

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
394,75 mq	0.99	€ 885,00	100,00	€ 345.860,00 cifra tonda

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si sintetizzano le valutazioni secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per migliorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto del 4%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)					LOTTO unico	
Var.%	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var.%		
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22	-0,11	
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28	-0,14	
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18	-0,08	
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8	-0,08	
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6	-0,06	
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36	0,00	
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	basso	+0,20	-0,05	
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08	-0,04	
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06	-0,03	
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16	-0,04	
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12	0,06	
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10	-0,05	
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06	0,00	
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04	0,04	
					Variazione percentuale calcolata	-58,00%
					Saggio di Capitalizzazione corretto	0,02



Si considera il canone di locazione di euro 2,90 Euro /mq. calcolato come media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo delle abitazioni della tipologia di ville e villini che risulta corrispondente alla media del mercato della zona

Con il metodo di stima "al di capitalizzazione" si procede come di seguito specificato:

- affitto mensile ricavabile complessivamente dagli immobili = **394,75 mq** x 2,95 Euro/mq.= € 1.164,51,00 in cifra tonda
- a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di RI)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di RI)

Tr = Tributi vari(6% di RI)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di RI)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di RI)

I₂ = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$$

$$R_n = R_I - (Q + \text{Servizi} + \text{T}_r + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo $i = 0,025$ e sostituendo i valori determinati nella formula:

$$C = R (\text{netto annuo}) / i$$

Valore di capitalizzazione dei cespiti pignorati : $10.653 / 0,025 = 426.120,00$ euro

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
1258	350	839	559	280

<u>I₂</u>	<u>Σspese</u>	<u>Quota fitto Mensile</u>
41	3327	€ 1165,00

LOTTO I				
Capitalizzazione del Reddito				
<u>R_n</u>	<u>R_I</u>		<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
10.653	13.980		0,025	€ 426.120,00



VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

€ 345.860 metodo sintetico-comparativo

€ 426.120,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale del Lotto **€ 386.000,00**

STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI

In seguito al sopralluogo sui luoghi di causa, la sottoscritta verificava che gli impianti dell'unità immobiliare erano relativamente recenti ed in buono stato di funzionamento, la sottoscritta non è però a conoscenza dell'esistenza di dichiarazioni di conformità per i suddetti impianti. Si passa qui di seguito a stimare i possibili costi per l'adeguamento e rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e termico e dell'attestato di prestazione energetica.

1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico più eventuali piccoli adeguamenti: € 400,00
2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali piccoli adeguamenti: €500,00
3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): € 400,00

Stima Costi Adeguamento impianti/Dichiarazioni di conformità: € 1.300,00

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNO

Dal Valore netto commerciale come sopra calcolato, vengono detratti i costi stimati relativi alla conformità degli impianti.

Inoltre il sottoscritto esperto ritiene congruo applicare una riduzione del prezzo di vendita del lotto del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:



<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I</u>	
Valore netto Commerciale	€ 386.000,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1.300,00
oneri da versare per il ripristino dello stato dei luoghi	€ 25.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 38.600,00
<i>VALORE FINALE COMMERCIALE</i>	<i>€ 320.600,00 cifra tonda</i>

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare



RELAZIONE STIMA LOTTO II

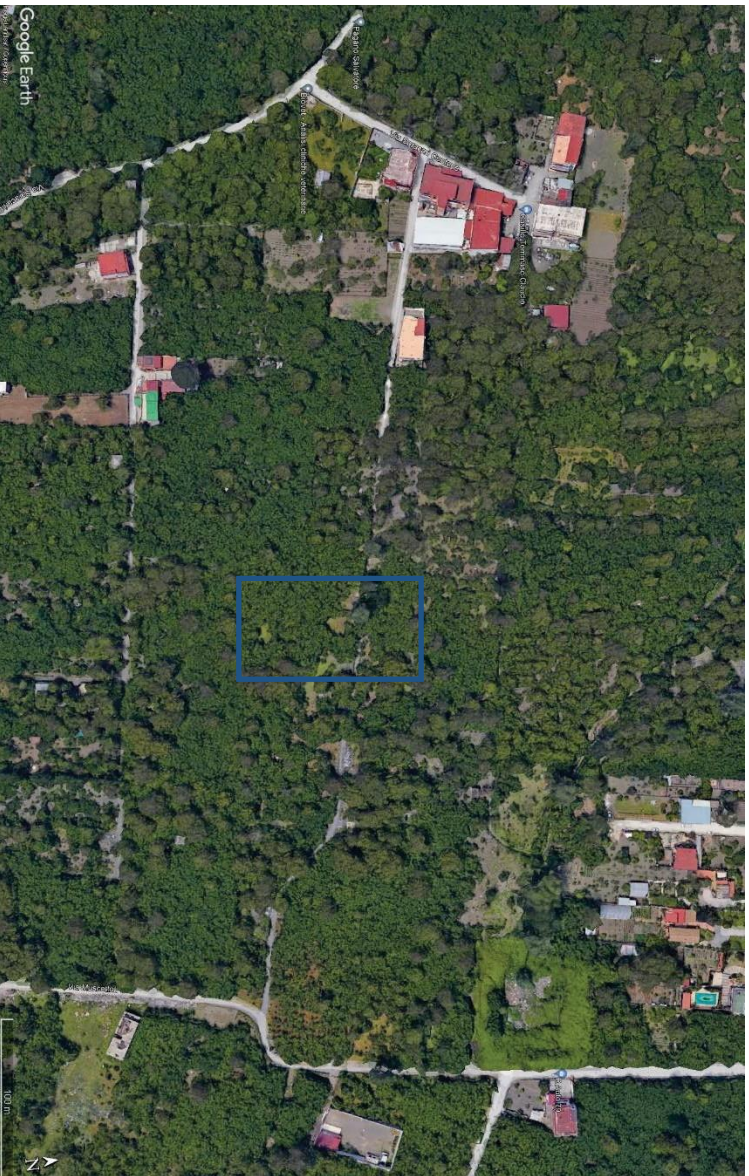
LOTTO II

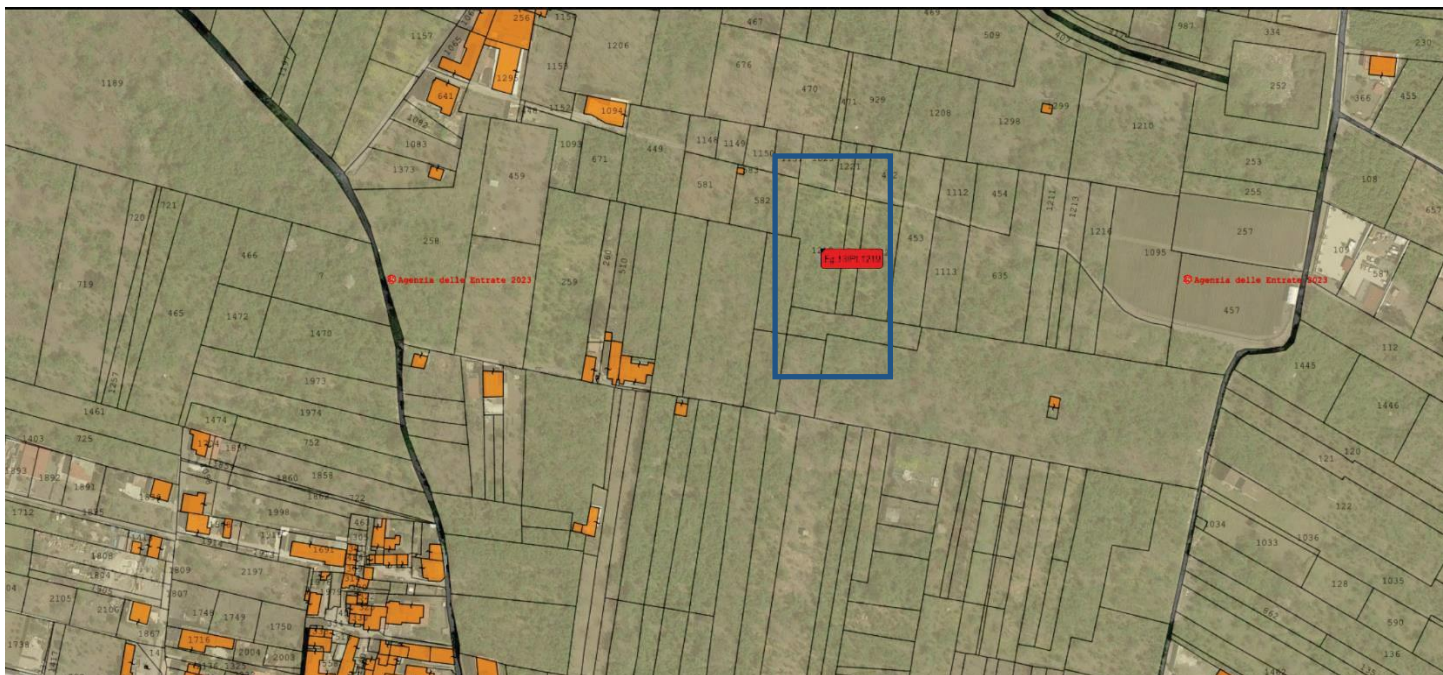
Il 4° bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla proprietà condivisa al 50% di OMISSIS del seguente immobile:**

- **Bene N°4(unità negoziale n.2)** - Terreno agricolo sito in San Giuseppe Vesuviano identificato alla particella n.1219 del foglio n.13. Il terreno è così identificato al catasto terreni: reddito domenicale euro 56,32, reddito agrario euro 11,91, superficie 2.097,00 mq.

Catasto terreni(CT)						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Sezione	Foglio	Part Sub.	Qualità classe	Superficie catastale	Reddito domenicale	Reddito agrario
	13	1219	noccioleto	2.097,00 mq	56,32	11,91
Intestati catastali 1. OMISSIS						







TITOLARITÀ

Il bene in esecuzione, così come sopra descritto e rappresentato ed identificat1 come Bene n.4 risulta in proprietà di:

LOTTO II

OMISSIS, (Proprietà 1/2)



OMISSIS, (Proprietà 1/2)

Tale immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *OMISSIS* (Proprietà 1/2) e *OMISSIS* (Proprietà 1/2)

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato (Cfr. In allegato)

CONSISTENZA

Il terreno di circa 2000,00 mq., come da certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di San Giuseppe Vesuviano, rispetto al P.R.G. adottato con delibera di C.C. n.36 del 18-05-1979 è ubicato in **ambito E, zona agricola**, con indice territoriale di 0,02 mc/mq. per le sole strutture a conduzione del fondo.

Il terreno, completamente pianeggiante, si sviluppa ad una quota compresa tra i 2 ed i 3 mt. s. l. m. e risulta sufficientemente sistemato superficialmente. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale, sulla quale si aprono comodi accessi carrabili. Attraverso le strade indicate, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale, regionale e nazionale e dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione ed i rifornimenti.

Il lotto può considerarsi un'unica entità raggiungibile da una strada interna che prosegue e si addentra nel territorio agricolo. Per quanto concerne i confini, una porzione corrispondente alla parte Ovest è completamente occupata dalle strutture agricole; la zona Est, occupata in parte dai fabbricati e da terreni agricoli pertinenziali.

METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

Le più accreditate teorie estimative riducono a due i metodi fondamentali per pervenire al valore di mercato di un bene: il metodo detto della "stima sintetica" e quello della "stima analitica". Mentre il primo meglio si adatta alla ricerca del più probabile valore di un bene avulso dal concetto di produttività inteso come fornitore di un reddito più o meno duraturo, l'altro metodo si rivolge alla ricerca di valori che provengano più dalla possibilità, per i beni, di fornire redditi più o meno duraturi in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche possedute.

Nel caso in questione, non si ritiene adeguato applicare il metodo della così detta "stima analitica" ma, piuttosto, se ne riscontra maggiore adeguatezza, nel metodo di "stima sintetica" che è quello al quale il perito ci si riferirà.



La “stima sintetica” altro non è che pervenire al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi.

Poiché si ritiene necessario valorizzare in modo specifico e distintamente il cespite, il perito orienta in tal senso il procedimento estimativo.

Per quanto attiene il lotto di terreno, utilizza il così detto metodo di stima “comparativa”, analizzando operazioni di compravendita delle quali sia venuto a conoscenza ed interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche.

Nella fattispecie, il lotto si assimila ad un *noccioleto* dalle sufficienti caratteristiche ubicative e di sistemazione .

Il valore unitario che si utilizza, tiene naturalmente conto dei comodi e dei gravami così come descritti e proviene dalla comparazione con altre realtà simili esistenti in zona.

TERRENO

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Conteggi estimativi

- Superficie lotto **mq. 2.097,00,00**
- Valore unitario medio **25,00 €/mq**
- **Valore complessivo** **€ 52.425,00**

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II</u>	
Valore netto Commerciale	€ 52.425,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 5.200,00
VALORE FINALE COMMERCIALE	€ 47.225,00 cifra tonda



CONCLUSIONI

Concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti, in cui si fornisce il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale.

Il compendio pignorato consiste in:

n.1 fabbricato indipendente di n.2 livelli fuori terra, piano seminterrato, terrazzo di copertura e cortile antistante

n.1 terreno ad uso agricolo della tipologia Nocciolo

La sottoscritta ha ritenuto dividere il compendio in n.2 lotti distinti di cui il primo risulta completa proprietà di OMISSIS mentre il secondo è in comproprietà al 50% con OMISSIS Il primo lotto comprende il fabbricato nella sua totalità (sub.101 e sub.3) per il quale la stima ha tenuto conto degli abusi commessi non condonabili detraendo i costi per il loro abbattimento. Nella nota di trascrizione del pignoramento risulta pignorata anche la particella di terreno di sedime del fabbricato che rappresenta l'ente urbano su cui è stato costruito il fabbricato. La scrivente ha detratto dalla valorizzazione del compendio gli oneri relativi all'accatastamento, alla regolarizzazione urbanistica e alla conformità degli impianti.

Il secondo lotto è costituito da un terreno agricolo di circa 2000,00 mq. con qualità Nocciolo. La destinazione urbanistica del terreno è ad uso agricolo e l'indice di fabbricabilità risulta essere dello 0,02 mc/mq. mentre quello su cui soggia il fabbricato è ambito 5 con indice di fabbricabilità di 0,23 mc/mq.

ESECUZIONE IMMOBILIARE SU:

LOTTO I

Fabbricato a destinazione residenziale composto da n.2 livelli fuori terra + terrazzo di copertura, un livello seminterrato e cortile pertinente di circa 50.00 mq.

- **Bene N°1**–Ente urbano, terreno di sedime del fabbricato, individuato al foglio n.11, alla particella n.1550 della superficie complessiva di 360 mq., contrada Schiavuni.
- **Bene N°2**- Unità immobiliare (livello seminterrato e piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.la 1550 sub. 101, cat. A/2, 282 mq.



- **Bene N°3-** Unità immobiliare (piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 3, cat. C/6, 60 mq

LOTTO II

Il 4° bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla proprietà condivisa al 50% di OMISSIS del seguente immobile:**

- **Bene N°4(unità negoziale n. 2)** - Terreno agricolo sito in San Giuseppe Vesuviano identificato alla particella n.1219 del foglio n.13. Il terreno è così identificato al catasto terreni: reddito domenicale euro 56,32, reddito agrario euro 11,91, superficie 2.097,00 mq.

Tali immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti ai danni di:

- *OMISSIS*, (Proprietà 1/2 lotto II)
- *OMISSIS* (Proprietà 1/2 lotto II e proprietà 1/1 Lotto I)

I sigg. OMISSIS risultano residenti in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 e coniugati in regime di comunione dei beni (in allegato la certificazione anagrafica, di residenza e matrimonio)

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I</u>	
Valore netto Commerciale	€ 386.000,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1.300,00
oneri da versare per il ripristino dello stato dei luoghi	€ 25.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 38.600,00
<i>VALORE FINALE COMMERCIALE</i>	<i>€ 320.600,00 cifra tonda</i>

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II</u>	
Valore netto Commerciale	€ 52.425,00



Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 5.200,00
VALORE FINALE COMMERCIALE	€ 47.225,00 cifra tonda

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Napoli Nord, 28-10-2023

Nola, 05-12-2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Mirella Ventrone

