
TRIBUNALE DI NOLA



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE: Dr.Roberta Guardasole
Procedimento di Esecuzione immobiliare

R.G.E 135-2022

ISEO SPV S.R.L./.....E



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 22-10-2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito al G.E. Dott.ssa Roberta Guardasole presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

Il giorno 15-11-2023, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Velia Gallo, si recava presso il bene oggetto di esecuzione, costituito da un appartamento sito a Pollena Trocchia (Na) alla via Guglielmo Marconi n.2 (così come identificato catastalmente)

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

- *1. Appartamento sito al secondo piano di una palazzina condominiale destinata a civile abitazione inserita all'interno di un parco denominato 'Condominio degli Angeli'*
- *2. che nella nota di trascrizione del 12-10-2023 il creditore procedente pignorava l'appartamento in compoprietà tra i coniugi eper la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni. Dall'estratto di matrimonio risulta che gli esecutati hanno scelto il regime di separazione dei beni in data del 29-09-2008.*
- *I dati presenti nella nota di trascrizione e nella certificazione notarile a cura del notaio Niccolò Tiecco corrispondono a quanto verificato dalla sottoscritta*
- *La scrivente ha verificato che l'intero fabbricato è stato costruito in presenza di concessione edilizia n. 111 rilasciata dal comune di Pollena Trocchia in data del 26-08-1963. E' stato rilasciato dallo stesso comune certificato di abitabilità del 26-07-1965*
- *Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rilevato nella planimetria catastale*

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 del comune di Pollena Trocchia. Da regolamento di condominio risulta che l'appartamento può usufruire di un posto auto riservato all'interno del cortile comune

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

BENE IN ESECUZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla piena proprietà del seguente immobile che risulta intestato ae per la rispettiva quota di ½ ciascuno:**

- **Bene unico-** Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Guglielmo Marconi n.2, scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.lla 263 sub. 6, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale di 98,00 mq. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, bagno e n. 3 camere. E' presente una balconata di circa 11,00 mq.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla proprietà condivisa al 50%e**

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I beni sottoposti a pignoramento risultano ubicati nel Comune di Pollena Trocchia (NA). Il fabbricato di cui l'immobile è parte è inserito all'interno di un complesso condominiale chiamato 'Condominio degli angeli'. Il fabbricato è composto da n. 3 livelli fuori terra e terrazzo di copertura. Dal regolamento di condominio risulta che All'interno del cortile comune è possibile parcheggiare un'auto per appartamento.

Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione del bene oggetto di esecuzione:

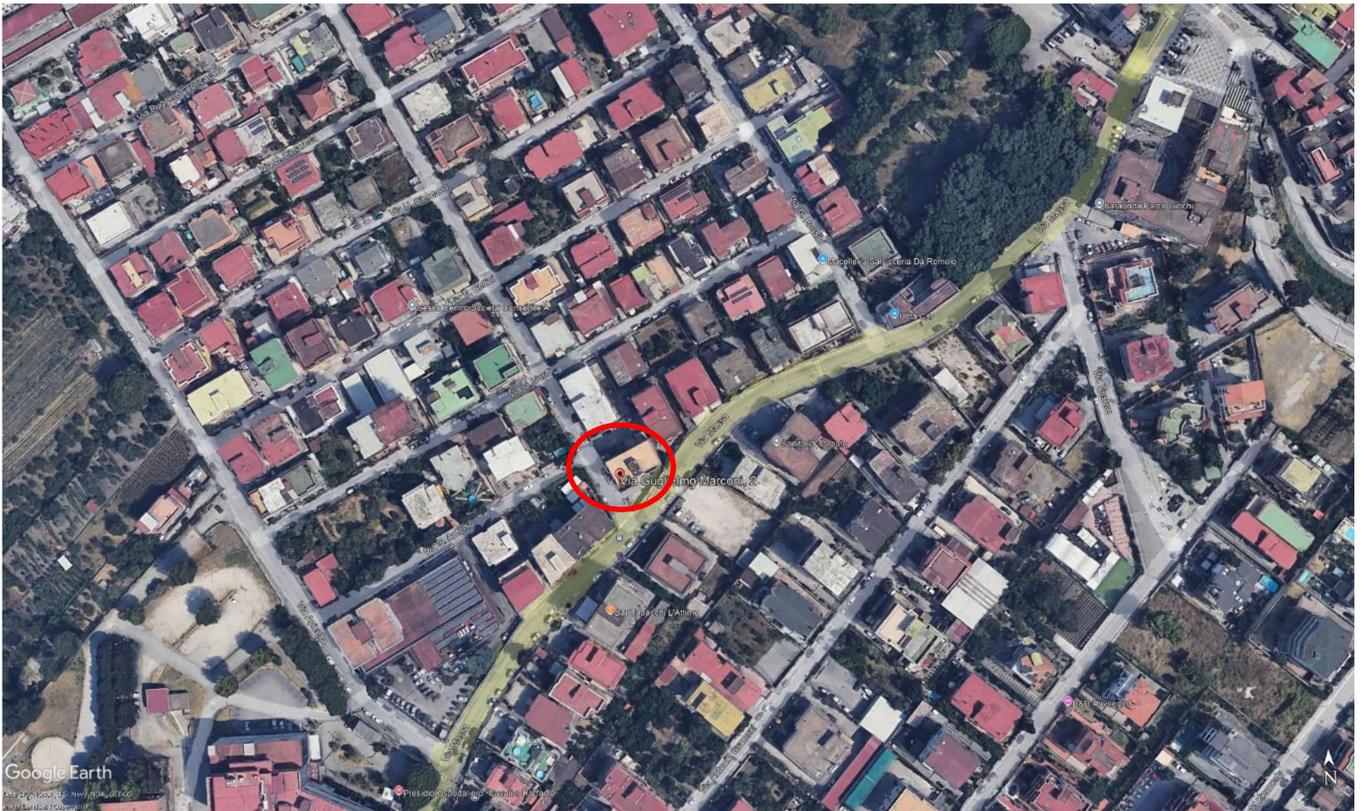




Fig. 1-2: fabbricato che comprende l'unità negoziale





vax catastale part. 263

CONFINI E PARTI COMUNI

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento sito al secondo piano di un fabbricato di n.3 livelli fuori terra e composto da: ingresso, cucina, tre camere e bagno.

Il fabbricato risulta insistente sulla particella 263 al Fg. 6, e risulta confinante con :

- Via Guglielmo Marconi (ad ovest)
- particella n.31 (ad est)
- Particella 250 (anord)
- Via Massa a sud

L'appartamento risulta confinante con :

- Particella 31 (ad ovest)
 - Cassa scale (ad est)
 - cortile (anord)
 - cortile comune lato via Massa 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 progressiva 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 l'appartamento oggetto di pignoramento identificato alla particella n.263, sub.6 risulta pignorato per la quota di 1/1 totale, la sottoscritta esperta dichiara che per sua natura l'immobile risulta indivisibile per cui viene considerato in un unico lotto

- **LOTTO UNICO**

Appartamento a destinazione residenziale sito al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di n.3 livelli fuori terra e composto da: ingresso, cucina, bagno e n. 3 camere. E' presente una balconata di circa 11,00 mq.

- **Bene unico-** Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Guglielmo Marconi n.2, scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.6p.lla 263 sub. 6, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale di 98,00 mq.

DESCRIZIONE

Il fabbricato, sito in via Guglielmo Marconi n.2 ed individuato al NCEU del comune di Pollena Trocchia al foglio 6 particella 263 sub 6 risiede sul terreno identificato allo stesso foglio n.6 e particella n.263, 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 3 livelli fuori terra, piano terra, I, II, terrazzo di copertura e cortile antistante. L'ingresso del fabbricato affaccia sul cortile comune. L'immobile è in sufficienti condizioni di conservazione tranne che per alcune perdite provenienti dal lastrico di copertura. Le finiture sono economiche. Dallo stato dei luoghi risulta che lo stato di fatto corrisponde a quanto dichiarato nella planimetria catastale

LOTTO UNICO

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | |
|--|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| | 6 | 263 | 6 | | A/2 | 5 | 5 vani | 98,00 mq. | 361,52 | II |
| Intestastari: (CF:) nata a in diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con - (.....) in diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con | | | | | | | | | | |

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai certificati rilasciato dal comune di Pollena Trocchia 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

Il bene in esecuzione, così come sopra descritto ed identificati risulta in proprietà di:

LOTTO UNICO

- (CF:)
 in diritto di proprietà per la quota di ½
- (.....)
 in diritto di proprietà per la quota di ½

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato e sui soggetti esegutati (Cfr. In allegato)

Quesito n.4

PROVENIENZA VENTENNALE

LOTTO UNICO

- Il diritto di proprietà esclusiva dell'appartamento identificato al sub.n.6 di e è dato per compravendita del 17-12-

2004 da [redacted] per il diritto di usufrutto e da [redacted] per la nuda proprietà. Il titolo è a cura del notaio Cutolo Maria

- [redacted] per il diritto di usufrutto e a [redacted] per la nuda proprietà, la proprietà è pervenuta per atto di divisione a rogito del notaio Cutolo Maria con atto del 19-11-2009 da [redacted]
- Successione per morte [redacted] 09-03-1990 a favore del coniuge [redacted] per 1/3 della piena proprietà e dei figli [redacted] [redacted] ciascuno per 2/15 della piena proprietà

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

Appartamento a destinazione residenziale sito al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di n.3 livelli fuori terra e composto da: ingresso, cucina, bagno e n. 3 camere

- **Bene unico**- Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Guglielmo Marconi n.2, scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.6p.lla 263 sub. 6, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale di 98,00 mq.

Catasto fabbricati (CF)

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| | 6 | 263 | 6 | | A/2 | 5 | 5 vani | 98,00 mq. | 361,52 | II |

Intestastari: (CF:) nata a [redacted] in diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

-(.....) nato [redacted] in diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

CRONISTORIA CATASTALE

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

dell'appartamento

Quesito n.4.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sub.6:

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 04/12/1999 - Registro Particolare 29392 Registro Generale 42229
Pubblico ufficiale CUTOLO MARIA Repertorio 15835 del 09/11/1999
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

2. TRASCRIZIONE del 18/12/2004 - Registro Particolare 39836 Registro Generale 59730
Pubblico ufficiale CUTOLO MARIA Repertorio 18100/3640 del 17/12/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 18/12/2004 - Registro Particolare 13010 Registro Generale 59731
Pubblico ufficiale CUTOLO MARIA Repertorio 18101 del 17/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 5401 del 26/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/09/2008. Cancellazione totale eseguita in data 13/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 01/07/2008 - Registro Particolare 6965 Registro Generale 35446
Pubblico ufficiale MANNO ANTONELLA Repertorio 10352/2363 del 27/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. TRASCRIZIONE del 11/04/2017 - Registro Particolare 13012 Registro Generale 16574
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1316/2017 del 01/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 30/04/2018 - Registro Particolare 14670 Registro Generale 18987
Pubblico ufficiale CUTOLO MARIA Repertorio 15835 del 09/11/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. TRASCRIZIONE del 12/10/2023 - Registro Particolare 38025 Registro Generale 48914
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 4212 del 04/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

RELAZIONE STIMA LOTTO UNICO

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

| <i>Superfici coperte e scoperte</i> | | |
|--|-------------|---|
| 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

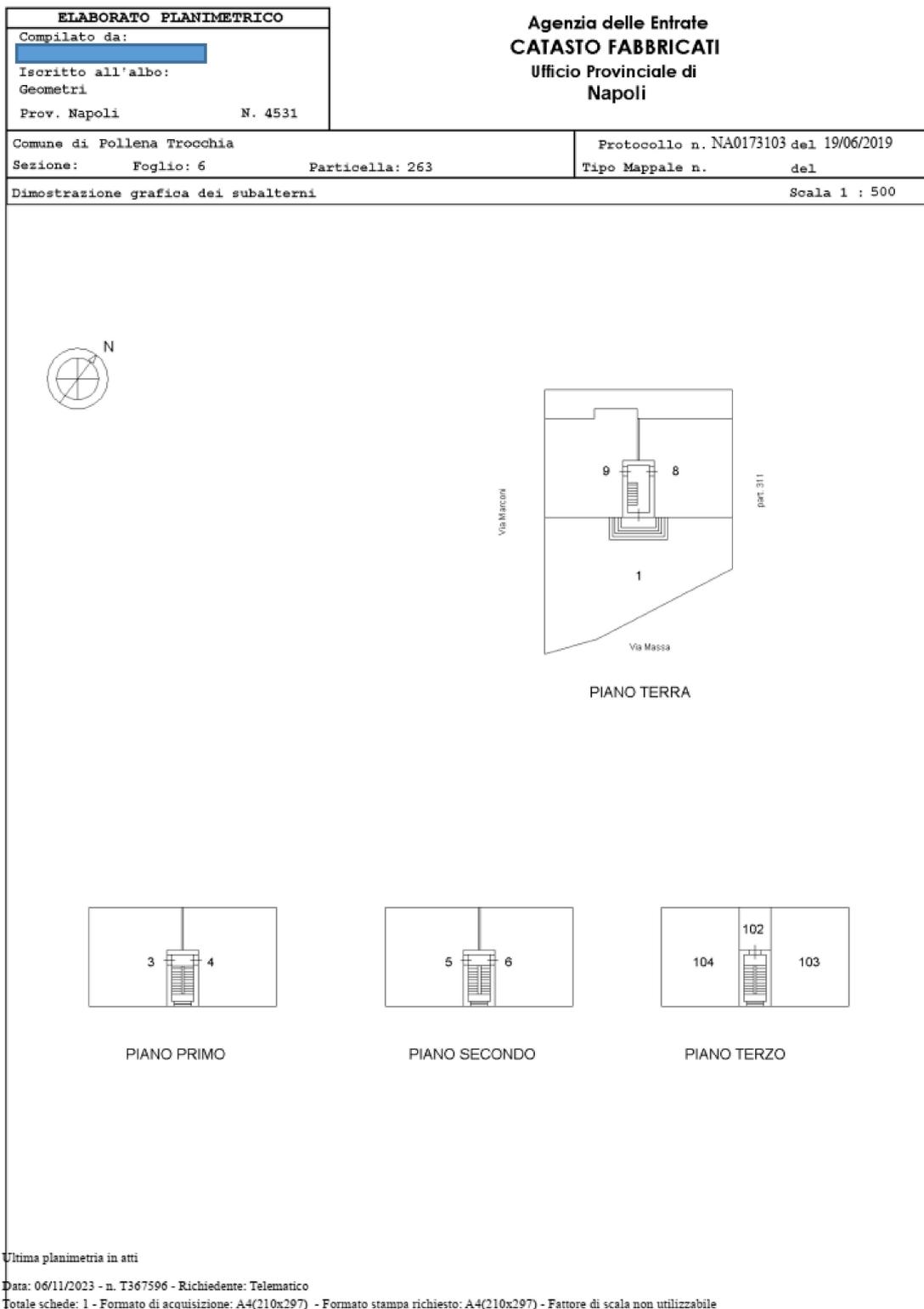
Appartamento a destinazione residenziale sito al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di n.3 livelli fuori terra e composto da: ingresso, cucina, bagno e n. 3 camere

- **Bene unico-** Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Guglielmo Marconi n.2, scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.6p.lla 263 sub. 6, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale di 98,00 mq., rendita euro361,52

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

| Destinazione | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Abitazione piano T | 95,00 mq | 1,00 | 95,00 mq | 3,30 m | II |
| Balconi piano T | 11,00 mq | 0,25 | 2,75 mq | | II |
| Totale superficie convenzionale: | | | 97,75 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | 97,75 mq | | |

Data: 06/11/2023 - n. T367596 - Richiedente: Telematico



elaborato planimetrico al 2019

Data: 06/11/2023 - n. T367858 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO | | Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli | |
|--|--|--|--|
| Compilato da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. 4531 | | Protocollo n. NA0049221 del 04/02/2004 Tipo Mappale n. del | |
| Comune di Pollena Trocchia Sezione: Foglio: 6 Particella: 263 | | Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500 | |
| | | | |
| <p>Sub 101 Negozio (piano terra) Sub 2 Appartamento (piano terra) Sub 3 Appartamento (piano primo) Sub 4 Appartamento (piano primo) Sub 5 Appartamento (piano secondo) Sub 6 Appartamento (piano secondo) Sub 102 Lastrico solare (piano terzo) Sub 103 Lastrico solare (piano terzo) Sub 104 Lastrico solare (piano terzo)</p> <p style="text-align: right;">Il Tecnico</p> | | | |
| Planimetria non attuale Data: 06/11/2023 - n. T367858 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile | | | |

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2023 - Comune di POLLENA TROCCHIA(6795) - < Foglio 6 Particella 263 >

elaborato planimetrico al 2004

Data presentazione: 07/09/1967 - Data: 06/11/2023 - n. T369726 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

MODULARIO P. Cat. S.P. - 236

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
DE. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1968, N. 187

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pollena Trocchia Provinciale Massa
Ditta [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli Scheda 0344668

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
Legge 11 APRILE 1968, N. 187
DECRETO LEGGE 11 APRILE 1968, N. 187

COMUNE di Pollena Trocchia

Talloncino di riscontro
SCHEDA NUMERO 0
N° 0344668

Secomela Biagio



stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta

bagno

cucina

H=3.30

Alta sia Come

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

6/263/6

garage

0 RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geom. Antonio
S. Paolo S. 70

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Napoli

DATA 15/2/1967

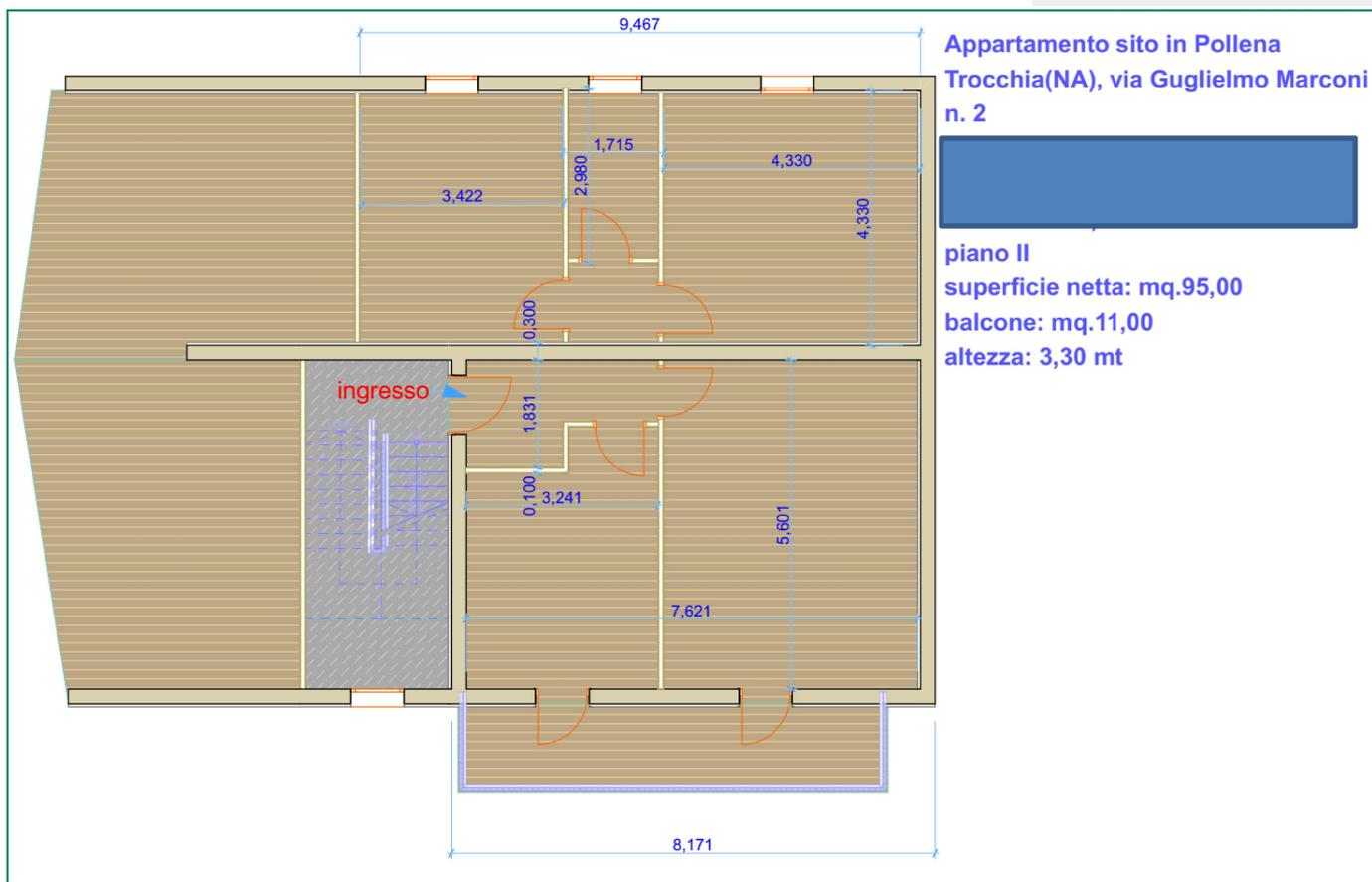
Firma: Antonio

Ultima planimetria in atti

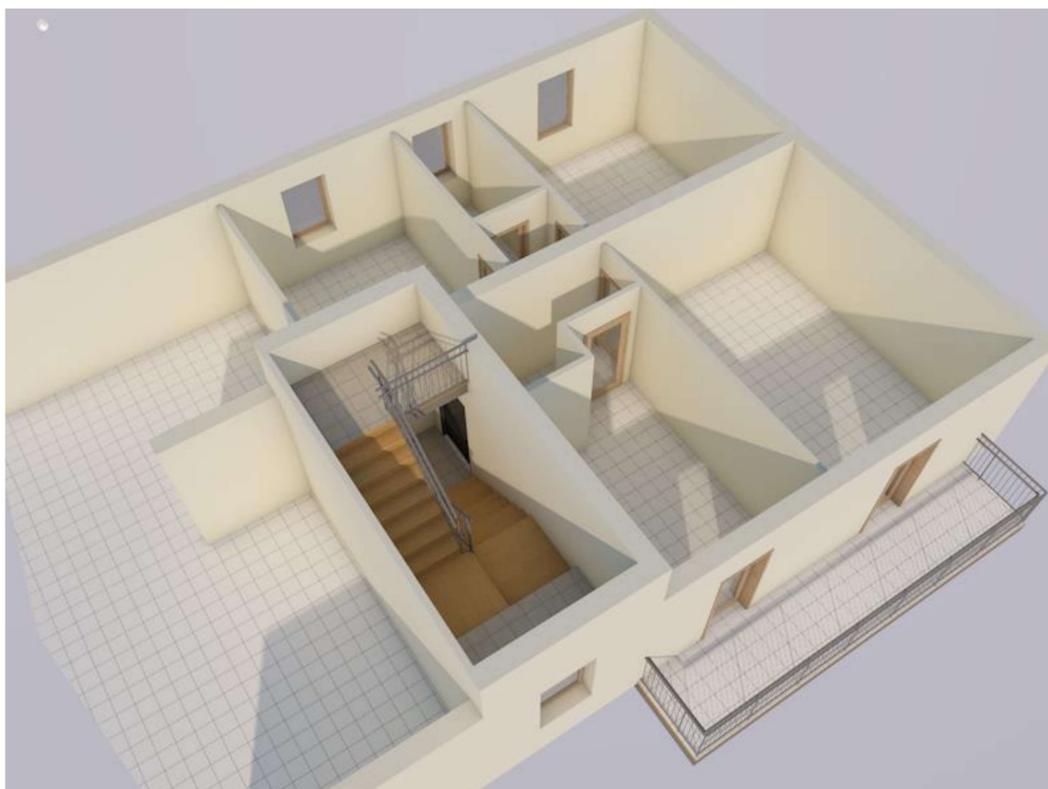
Data presentazione: 07/09/1967 - Data: 06/11/2023 - n. T369726 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

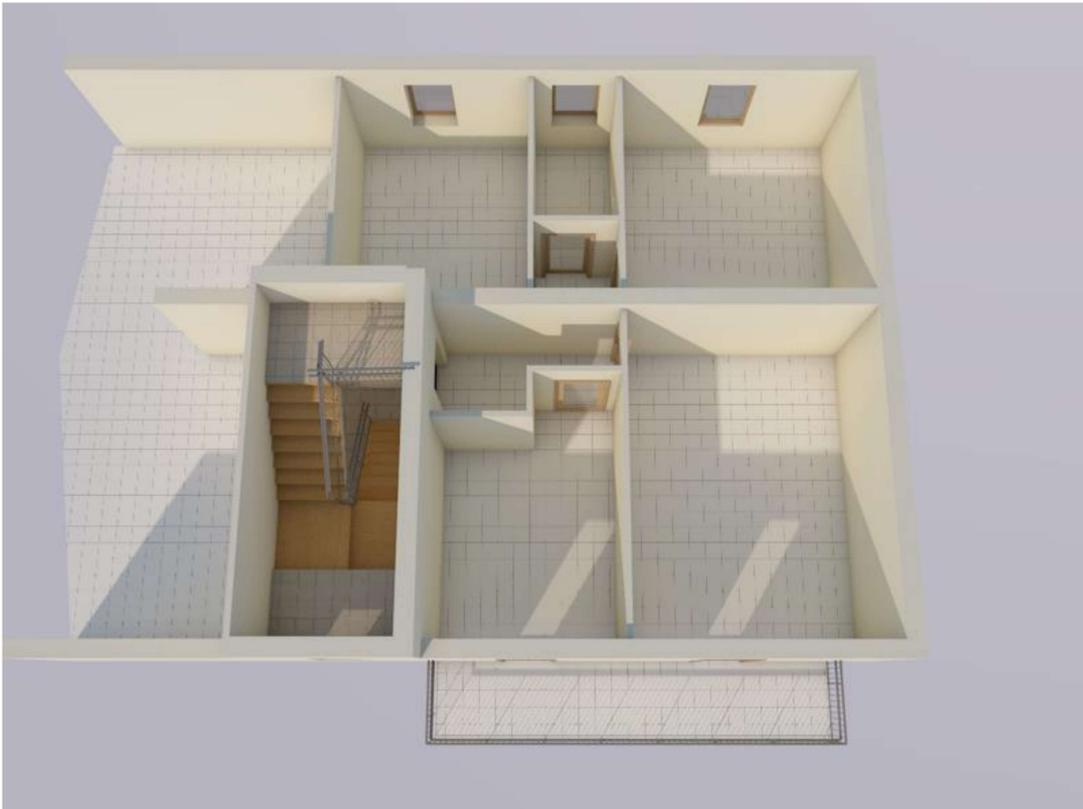
Inizio 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2023 - Comune di POLLENA TROCCHIA(0795) - < Foglio 6 - Particella 263 - Subaltemo 6 >
VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2 Scala U Piano 2

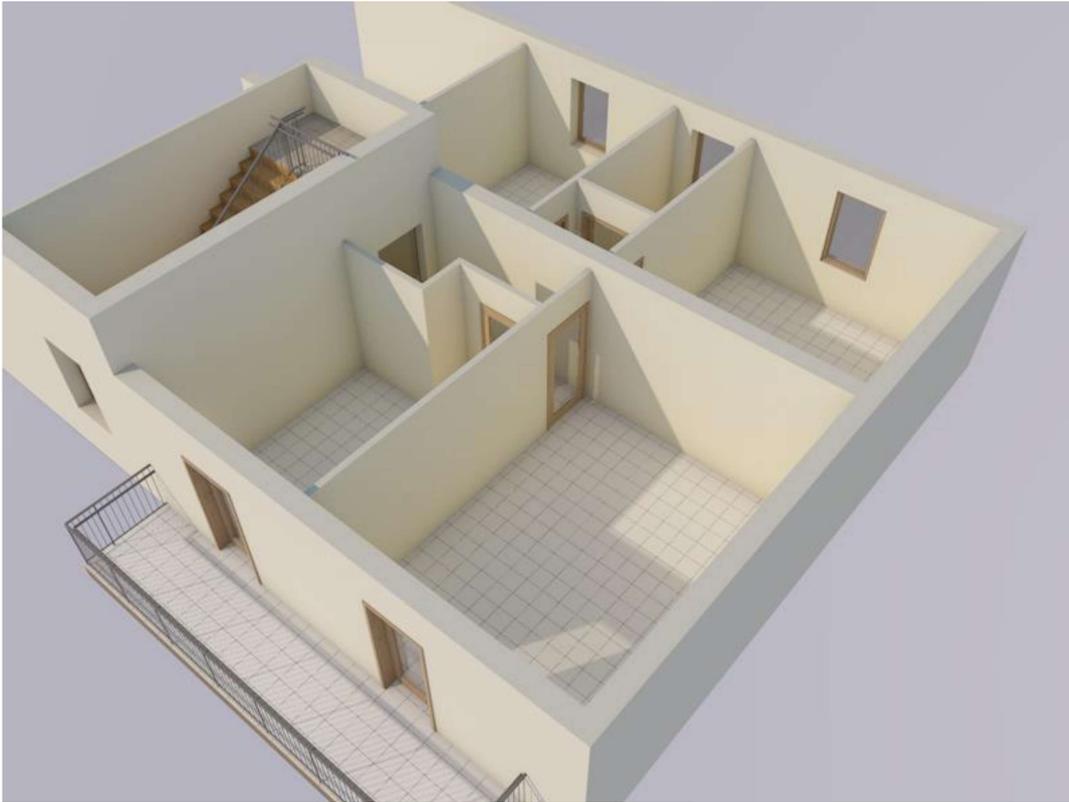
planimetria catastale attuale



Rilevo stato luoghi







Ricostruzione volumetrica dello stato dei luoghi

Quesito n.6

Il bene in esecuzione, così come sopra descritto ed identificato risulta in proprietà di:

LOTTO UNICO

- (CF:) nata
 in diritto di proprietà per la quota di 1/2

- (.....) nato
 in diritto di proprietà per la quota di 1/2

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato e sui soggetti esegutati (Cfr. In allegato)

I sigg. soggetti esegutati San Giuseppe Vesuviano alla via Guglielmo Marconi n.2 e coniugati in regime di separazione dei beni a partire dal(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

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 Pollena Trocchia (Na) (in allegato), si rilevava che:

- l'intero fabbricato è stato costruito in virtù concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pollena Trocchia in data del 27-09-1963 n.111
- In data del 26-07-1965, prot. 1139, il comune di Pollena Trocchia ha rilasciato certificato di abitabilità del fabbricato
- Che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rilevato nella documentazione urbanistica e che quanto depositato all'ufficio del catasto in data del 15-02-1967 corrisponde allo stato dei luoghi
- Il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel vigente P.R.G. in **zona C/4**, residenziale di espansione, zona per la quale si rimanda alle norme di attuazione in allegato (cfr. allegato)

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra i disegni di progetto contenuti nella richiesta di concessione edilizia e lo stato dei luoghi. Si rileva i disegni contenuti nella pratica sono rispondenti a quanto dichiarato nelle planimetrie catastali

Non risultano difformità da sanare

- Per quanto concerne la situazione vincolistica, come dichiarato dalla certificazione rilasciata dalla soprintendenza, per il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito non *risultano* sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;
- *rientra* nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del DM 610/1961 ex Legge 149/1939 pubblicato su G.U. del 16/10/1961;
- *rientra* altresì nel Piano territoriale Paesistico dei comuni Vesuviano approvato con DM del 4/7/2002 e pubblicato sulla G.U. il 18/9/2002;
- Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che *restano* salve le disposizioni dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

Quesito n.17

PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è occupato dai soggetti esegutati, sull'immobile non esistono delle pendenze relative agli oneri condominiali così come dichiarato dall'amministratore di condominio dott. Ciro Esposito (vedi mail in allegato)

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 esegutati

Quesito n.19

VINCOLI/ONERI CONDOMINIALI

Alla data dell'accesso non risultano pendenze relativa ad oneri condominiali .

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

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. Restano in vigore le norme per le zone sature interne

Quesito n.20

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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 Pollena Trocchia, zona centrale</u> | Valori di Mercato (€/mq) | |
|--|---------------------------------|------------|
| <u>Analisi di Mercato</u> | Min | Max |
| <u>Tipologia</u> | Abitativa | |
| fonti Dirette | € 640,00 | € 1.250,00 |
| Fonti Indirette | €690,0 | € 1050,00 |

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:

media Tipologia Abitativa: € 665,00 e € 1.150,00

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

- **€907,00 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 Pollena, nell'area dell'immobile oggetto di stima, il seguente intervallo di **prezzi unitari medi: 640,00 – 1.250,00 €/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.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: POLLENA TROCCHIA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEI%20STORICI%20POLLENA%20E%20TROCCHIA

Codice zona: B3

Microzona: 0

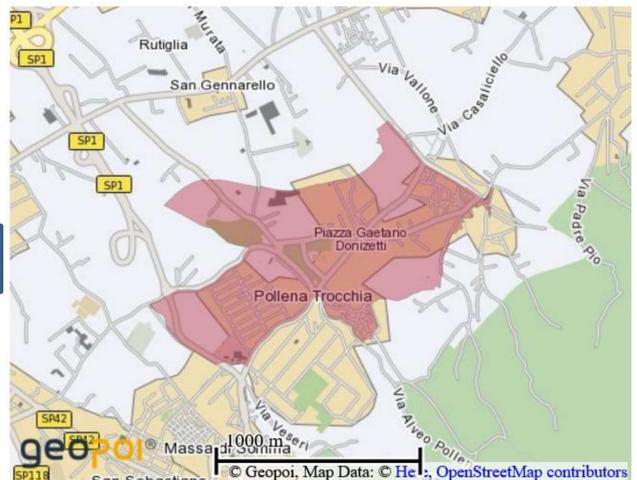
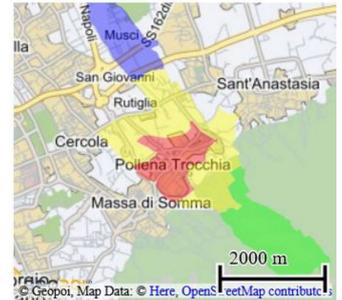
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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 | 1000 | 1550 | L | 3,3 | 5,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 690 | 1050 | L | 2,3 | 3,5 | L |
| Box | Normale | 590 | 890 | L | 2,5 | 3,7 | L |
| Ville e Villini | Normale | 1050 | 1600 | L | 3,5 | 5,3 | L |

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

**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:

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

I metodi utilizzati per ricavare il valore degli immobile 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 pertinenti (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:

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

RI = 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 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:

$$I2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$$

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 privati 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 UNICO

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

- **LOTTO UNICO**

Appartamento a destinazione residenziale sito al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di n.3 livelli fuori terra e composto da: ingresso, cucina, bagno e n. 3 camere

- **Bene unico-** Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Guglielmo Marconi n.2, scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.6p.lla 263 sub. 6, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale di 98,00 mq., rendita euro361,52

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

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

| LOTTO UNICO | | |
|--|-------------------------------|---|
| Immobile | Superficie Commerciale | Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq) |
| Unità immobiliare – residenziale Comune di Pollena Trocchia F.6 p.lla 263 sub. 6 | 97,75 mq | € 907,00 |

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 | terza | 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 sistema | 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 | si | no | 1 |
| involucro | qualità superiore | isolato | non isolato | 1 |
| infissi interni | massicci | tamburati | incattivati | 1 |
| infissi esterni | doppi vetri | senza spifferi | con spifferi | 1 |
| pavimenti | marmo, parquet | ceramica | maltrattati | 1 |
| esposizione | 3 lati | 2 lati | 1 lato | 0,95 |
| numero servizi | 3 | 2 o 1xmini | 1 | 1 |
| box o posto auto | si | 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 |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------|
| 97,75 mq | 0.99 | € 907,00 | 100,00 | € 88.000 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 maggiore 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 | 0,025 |

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 abitazioni economiche 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 = **97,75 mq** x 2,90 Euro/mq.=
€. 283,00 in cifra tonda è il reddito mensile

-

RL annuale= 283,00 x 12= 3.396,00 euro

- a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

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:

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

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

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>I₂</u> | <u>Spese</u> | | <u>Quota fitto Mensile</u> |
| 8 | 805 | | € 283,00 |

| | | | | |
|----------|----------------|-----------|---------------|------------------|
| <u>Q</u> | <u>Servizi</u> | <u>Tr</u> | <u>Amm.ne</u> | <u>Sf e ines</u> |
| 305 | 85 | 203 | 136 | 68 |

| LOTTO UNICO | | | | |
|-------------------------------------|-----------|--|----------|-----------------------|
| Capitalizzazione del Reddito | | | | |
| <u>Rn</u> | <u>Rl</u> | | <u>r</u> | <u>Valore stimato</u> |
| 2.591 | 3.396 | | 0,025 | € 103.640,00 |

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

€ 88.000,00 metodo sintetico-comparativo

€ 103.640,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale del Lotto

€ 95.820,00

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

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</u> | |
|---|---------------------------------------|
| Valore netto Commerciale | € 95.820,00 |
| Costi per conformità degli impianti | € 1.300,00 |
| Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi) | € 9.582,00 |
| <i>VALORE FINALE COMMERCIALE</i> | <i>€ 84.938,00 cifra tonda</i> |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

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.

Nola, 18-09-2024

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

Mirella Ventrone