

Salvatore Buonavolontà - Ingegnere Forense

Frattamaggiore: Via 31 Maggio, n°29, cap: 80027

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com

P.I.:03432221210 - C.F. BNV SVT73H09F839U

TRIBUNALE DI NAPOLI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELEGATO - DOTT. CIRMA ANTONIO

RUOLO GENERALE ESECUZIONE- N°359/2022

PARTE PROCEDENTE: AMCO S.P.A.

PARTE ESECUTATA: XXXXXXXXXXXXX

Salvatore Buonavolontà - Ingegnere Forense

Fratnamaggiore: Via 31 Maggio, n°29, cap: 80027

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com

P.I.:03432221210 - C.F. BNV SVT73H09F839U

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buonavolontà Salvatore,
nell'Esecuzione Immobiliare 359/2022 del R.G.E.**

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Via Santa Brigida n. 39 - Napoli (Na)

C.F. 05828330638

contro

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Frattamaggiore: Via 31 Maggio, n°29, cap: 80027

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com

P.I.:03432221210 - C.F. BNV SVT73H09F839U

INCARICO

In data 11/04/2024, il sottoscritto Ing. Buonavolontà Salvatore, con studio in:

Via 31 Maggio, 29 - 80027 - Frattamaggiore (NA)

Via Giovanni XXIII, 39 - 80011 - Acerra (NA),

email: ing.salbuo@gmail.com

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it,

Tel. 081 0147 408,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito a mezzo PCT, avanti al G.E. Dott. CIRMA ANTONIO presso il Tribunale di Napoli Nord.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento e quindi della presente stima sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1

Unità abitativa posta al Piano 3°, interno 7, scala C, di un fabbricato di maggiore consistenza, con annessa cantinola posta al Piano Seminterrato dello stesso stabile. Il piano terzo si raggiunge mediante scala comune (scala C), alla quale si accede attraverso una corte di proprietà a tutto il manufatto, confinante con immobile interno n°8, con vano scala, con fabbricato in aderenza stesso condominio e corte comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 37, p.lla 178, sub. 22, Via Salvatore Squillace n. 4C, piano S1- 3, cat. A/3;
L'immobile ricade in zona centrale del comune di Marano di Napoli.
In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

In riferimento a detto quesito, all'interno del fascicolo telematico è presente la relazione notarile, redatta dal Notaio, Dott. MAURIZIO LUNETTA del 23/10/2022 di SAN GIUSEPPE JATO (PA), e come verificato dalle visure ipocatastali allegate, redatte dall'esperto stimatore in data 05/08/2024.

QUESITO n°1: identificare i diritti reali dei beni oggetto del pignoramento

BENE 1

L'immobile oggetto di stima immobiliare appartiene ai seguenti esecutati:

XXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: risulta in regime di comunione dei beni.

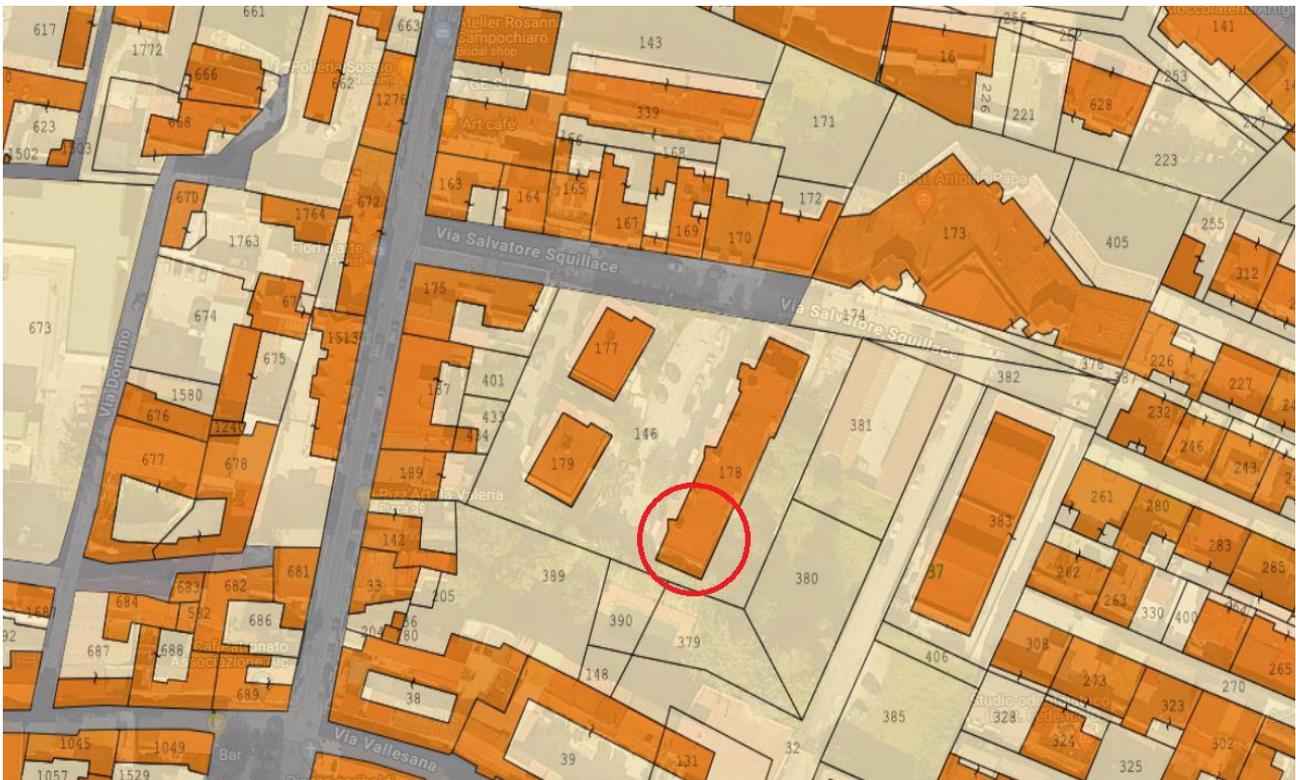
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti reali: proprietà per 1000/1000.

I dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, sito nel comune di Marano di Napoli sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	178	22		A/3	2	5 VANI	70 mq	335,70	S1-3		

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quelli in titolarità dell'esecutato.

Di seguito viene riportata la sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale relativamente al bene oggetto di stima immobiliare.



In merito alla formazione di 1 o più lotti, la consistenza individuata nell'atto di pignoramento consente di individuare un unico lotto, avendo detto immobile una propria autonomia.

I confini del bene oggetto di stima sono i seguenti:

- a Nord con Fabbricato, stessa particella 178;
- a Sud con particella 379;
- a Ovest con cortile comune e Fabbricato particella 179 stesso condominio;
- a Est con particella 380.

QUESITO n°2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Lotto 1: Bene 1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento posto al terzo piano con annessa cantinola posta al piano seminterrato, di un edificio di maggiore consistenza compreso nel parco residenziale composto da tre corpi di fabbrica.

Il piano terzo del fabbricato così come il piano seminterrato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala C). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si affaccia su via Salvatore Squillace.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a sinistra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala.

Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne, come verificabile dai rilievi fotografici.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di tufo.

I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 3,00 m per l'appartamento al piano terzo, e di circa 2,20 m per la cantinola al piano seminterrato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come le pareti esterne.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gress porcellanato con elementi quadrati posati a cardamone, come si evince dai rilievi fotografici.

Gli infissi interni sono in alluminio con vetrocamera, con apertura a battente, mentre gli oscuranti sono formati da avvolgibili in pvc.

Gli impianti tecnologici si presentano tutti funzionanti (elettrico, climatizzazione, riscaldamento, sanitario, gas).

L'alimentazione dell'impianto sanitario è di tipo autonomo alimentata a caldaia murale.

Mancano le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/08 smi, i cui costi di adeguamento vengono computati in €500,00, ed altresì il certificato di prestazione energetica (APE), i cui costi vengono computati in €250,00.

Non sono presenti dotazioni condominiali, ad eccezione degli spazi comuni presenti all'interno del cortile.

Durante le operazioni peritali è stato effettuato il rilievo dell'unità abitativa oggetto di esecuzione ed è stato constatato che la consistenza originaria della suddetta unità è in linea con quanto descritto nell'atto di pignoramento.

In termini di superfici, si allega la presente tabella:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,85 mq	77,39mq	1,00	77,39 mq	3,00 m	3
Balcone	3,78 mq	3,78 mq	0,20	0,75 mq	3.00 m	3
Cantinola	5,48 mq	5,48 mq	0,30	0,49 mq	2.20 m	
Totale superficie convenzionale:				78,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,63 mq		

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare uso abitazione è pari a circa 3,00 metri al piano terzo, e circa 2,20 metri per la cantinola al piano seminterrato.

Di seguito si allegano rilievi fotografici



VISTA INGRESSO

VISTA CUCINA



VISTA CUCINA



VISTA SOGGIORNO



VISTA SOGGIORNO



VISTA DISIMPEGNO



VISTA BAGNO



VISTA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



VISTA CAMERA DA LETTO SINGOLA

Salvatore Buonavolontà - Ingegnere Forense

Fratamaggiore: Via 31 Maggio, n°29, cap: 80027

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salvuo@gmail.com

P.I.:03432221210 - C.F. BNV SVT73H09F839U



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA CANTINOLA



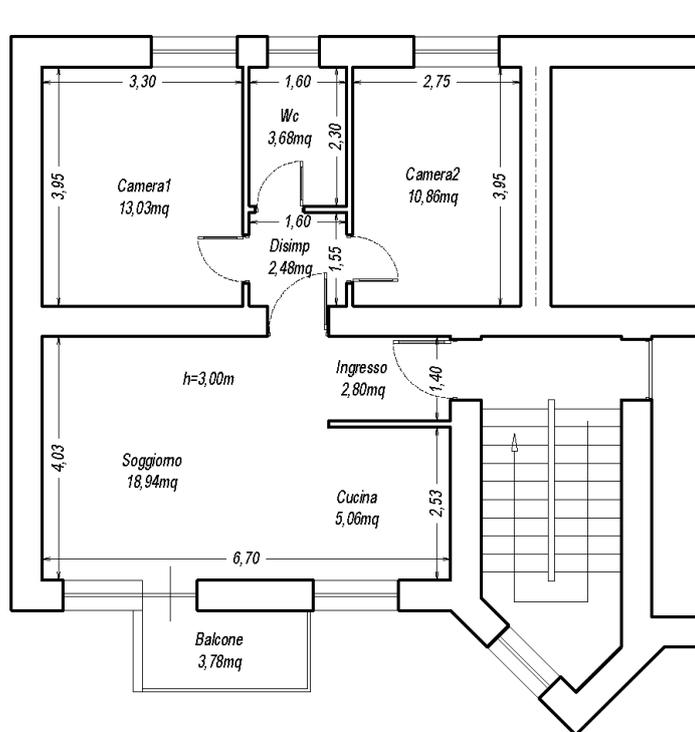
VISTA CANTINOLA

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

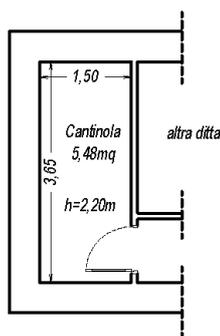
<p><i>Tribunale di Napoli Nord</i></p> <p>G.I.: Dott. CIRMA ANTONIO RG: 359/2022</p>	<p>ESECUZIONE IMMOBILIARE Ing. Salvatore Buonavolontà Esperto Estimatore</p> <p>Comune: MARANO di Napoli Via Salvatore Squillace, n.6 Foglio 37 P.Ila 178 sub 22</p>	<p>TAVOLA 1</p>
---	---	----------------------------

PARAMETRI DIMENSIONALI
Superficie netta: 56,85 mq
Superficie lorda: 77,39 mq
Superficie non residenziale: 9,26 mq

PIANTA PIANO TERZO
STATO DI FATTO



PIANTA PIANO SEMITERRATO
STATO DI FATTO



Scala 1:100

QUESITO n°3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Di seguito si riportano gli identificativi catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e di stima immobiliare riferiti a ciascun lotto:

Bene 1 – Lotto 1**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	178	22		A/3	2	5 VANI	70 mq	733,37	S1-3		

Di seguito si riporta la cronistoria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e di stima immobiliare:

Cronistoria Dati Catastali Fg. 37 P.IIa 178 sub.22

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 26/02/1995	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg.37, Part.178, Sub.22 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 5,0 VANI Rendita €335,70
Dal 26/02/1995 al 22/08/2002	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg.37, Part.178, Sub.22 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 5,0 VANI Rendita €335,70
Dal 22/08/2002 al 28/05/2004	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg.37, Part.178, Sub.22 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 5,0 VANI Rendita €335,70
Dal 28/05/2004 all'attualità	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg.37, Part.178, Sub.22 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 5,0 VANI Rendita €335,70

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali non sono evidenziate difformità interne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

QUESITO n°4: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

BENE N° 1 – Piena proprietà di un appartamento posto al terzo piano con annessa cantinola posta al piano seminterrato, di un edificio di maggiore consistenza compreso nel parco residenziale composto da tre corpi di fabbrica.

Il piano terzo del fabbricato così come il piano seminterrato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala C). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si affaccia su via Salvatore Squillace.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a sinistra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 56,85 mq ed è suddivisa in un ingresso, soggiorno, cucina, due camere e un bagno, superficie balcone pari a 3,78 mq e superficie cantinola pari a 5,48 mq l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 3,00 m per l'appartamento al piano terzo, e di circa 2,20 m per la cantinola al piano seminterrato.

Situato in Marano di Napoli, alla via Salvatore Squillace n°4, scala C, interno n°7, costituito da 5 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 37, Particella 178, subalterno n°22. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, stessa particella 178; a Sud con particella 379; a Ovest con cortile comune e Fabbricato particella 179 stesso condominio; a Est con particella 380.;

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Marano di Napoli.

Sono presenti tutti i servizi generali.

La legittimità dell'appartamento oggetto di esecuzione, così come per l'intero fabbricato, è data dalla **Licenza Edilizia n. 213 del 10/12/1954** richiesta da "Inail Ufficio INACASA Roma".

PREZZO BASE € 63.000,00

QUESITO n°5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Di seguito viene riportata la tabella dalla quale si evincono i passaggi di proprietà sui cespiti oggetto di pignoramento.

Bene 1: Fg. 37 P.IIa 178 sub22

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1972 al 26/02/1995	XXXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolt a N°
			28/01/1972	12085/4144	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	NAPOLI	07/02/1972	4246		
Dal 26/02/1995 al 22/08/2002	XXXXXXXXXXXXX	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolt a N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	NAPOLI	29/11/2002	8411	4459	
Dal 22/08/2002 al 28/05/2004	XXXXXXXXXXXXX	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolt a N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	NAPOLI	29/11/2002	8414	4459	
Dal 28/05/2004 all'attualità	XXXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolt a N°
		Notaio MONDA ALFONSO	28/05/2004	15852 /23677	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI2	08/06/2004	27700	19773
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente ha altresì eseguito indagine ipocatastale sul bene oggetto di pignoramento e stima immobiliare, in particolare dal reperimento dell'elenco delle formalità, si evince che rispetto a quelle della relazione notarile non vi sono variazioni.

QUESITO n°6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo urbanistico edilizio

Con riferimento alla documentazione urbanistica, lo scrivente ha inoltrato comunicazione a mezzo protocollo per la richiesta dei seguenti documenti:

- a) Licenza Edilizia;
- b) Attestazione circa la presenza di ulteriori titoli edilizi successivi a quelli di cui ai punti a), rilasciati.

Per quanto riguarda il punto a) è attestato che risulta una richiesta di Licenza Edilizia presentata da *Inail Ufficio INACASA Roma*, al nr.213 del Registro Licenze Edilizie in data 10/12/1954.

Per quanto riguarda il punto b), è attestato che non vi sono altri titoli autorizzativi successivi alla Licenza Edilizia di cui al punto a), *il tutto come da comunicazione del Comune di Marano di Napoli del 19/06/2024, giusto protocollo n°22270, che si allega.*

QUESITO n°7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è nel possesso degli esecutati, come riscontrato durante l'accesso sui luoghi.

QUESITO n°8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle indagini ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di NAPOLI 2 aggiornate al 05/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto di stima:

1. TRASCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 19773 Registro Generale 27700, Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 158552/23677 del 28/05/2004, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 4975 Registro Generale 27701, Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 158553/23678 del 28/05/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2438 del 19/04/2024

3. TRASCRIZIONE del 15/07/2008 - Registro Particolare 25265 Registro Generale 38897, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8411/4459 del 29/11/2002, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 15/07/2008 - Registro Particolare 25266 Registro Generale 38898, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8414/4459 del 29/11/2002, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 14/10/2022 - Registro Particolare 37791 Registro Generale 49288, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 9448/2022 del 23/09/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 22/02/2024 - Registro Particolare 7119 Registro Generale 9033, Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 158552/23677 del 28/05/2004, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. TRASCRIZIONE del 22/02/2024 - Registro Particolare 7120 Registro Generale 9034, Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 158552/23677 del 28/05/2004, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

8. TRASCRIZIONE del 22/02/2024 - Registro Particolare 7121 Registro Generale 9037, Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 158553/23678 del 28/05/2004, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

9. TRASCRIZIONE del 22/02/2024 - Registro Particolare 7122 Registro Generale 9038, Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 158553/23678 del 28/05/2004, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

10. ISCRIZIONE del 19/04/2024 - Registro Particolare 2438 Registro Generale 20015, Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 158553 del 28/05/2004, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4975 del 2004

Le presenti formalità sono le medesime rilevate nella relazione notarile, ad eccezione del rinnovo di ipoteca del 2024.

In particolare, vengono indicati:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali; **NO**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; **NO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; **NO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; **NO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. **NO**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie; **SI**
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; **SI**
- 3) Difformità urbanistico-edilizie **NO**;
- 4) Difformità Catastali **NO**.

QUESITO n°9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento e stima non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n°10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite, non si riscontra la presenza di pesi ed altri oneri (censo, livello o uso civico).

QUESITO n°11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile in questione ha una gestione del condominio interna, in particolare la quota ordinaria è pari ad €35,00 mentre non risultano pendenze di oneri condominiali.

QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni

Per ciascun lotto, viene eseguita la stima immobiliare:

Bene N° 1 – Piena proprietà di un appartamento posto al terzo piano con annessa cantinola posta al piano seminterrato, di un edificio di maggiore consistenza compreso nel parco residenziale composto da tre corpi di fabbrica.

Il piano terzo del fabbricato così come il piano seminterrato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala C). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si affaccia su via Salvatore Squillace.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a sinistra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 56,85mq ed è suddivisa in un ingresso, soggiorno, cucina, due camere e un bagno, superficie balcone pari a 3,78mq e superficie cantinola pari a 5,48mq l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 3,00 m per l'appartamento al piano terzo, e di circa 2,20 m per la cantinola al piano seminterrato. Situato in Marano di Napoli, alla via Salvatore Squillace n°4, scala C, interno n°7, costituito da 5 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 37, Particella 178, subalterno n°22. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, stessa particella 178; a Sud con particella 379; a Ovest con cortile comune e Fabbricato particella 179 stesso condominio; a Est con particella 380.;

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Marano di Napoli.

Sono presenti tutti i servizi generali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

PREZZO BASE € 63.000,00

Il sottoscritto, perverrà in conclusione, ad una valutazione del cespite ragionando oggettivamente sullo stato esistente.

Tanto premesso si relaziona in ordine alla stima.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto procederà in due modi distinti, ed in particolare:

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici.

2) metodo della stima analitica o per comparazione indiretta.

Per verificare l'oggettività del metodo di stima, in entrambi i casi non dovrà verificarsi un elevato scarto percentuale tra i due valori.

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

Prima di entrare nel merito della stima dell'immobile è opportuno individuare il

procedimento di stima che maggiormente si addice al caso di specie, in particolare, la Stima per valori tipici, o per **“punti di merito”**.

Tale approccio indaga sulle specifiche caratteristiche che concorrono alla formazione del valore di mercato di un immobile, valutando l'incidenza percentuale di ciascuna di esse sulla base della comparazione di un bene per il quale si è verificato il maggiore prezzo di compravendita, nello stesso mercato e nello stesso periodo di riferimento.

Una delle assunzioni su cui si basa detto procedimento è che il bene che presenta il maggior prezzo di compravendita sia caratterizzato da caratteristiche immobiliari di grado ottimo.

In termini analitici, detta relazione può così essere sintetizzata:

$$V = P_{\max} * \sum (K_i),$$

dove:

P max è il prezzo di compravendita del bene che presenta il grado ottimo di tutte le caratteristiche immobiliari, pertanto, il prezzo più elevato del mercato.

Ki rappresenta la caratteristica immobiliare su cui si basa la comparazione, mentre la somma dei Ki è un numero inferiore o uguale a 1.

Le caratteristiche Ki considerate, incideranno in maniera diversa sulla formazione del prezzo di mercato.

In genere le caratteristiche immobiliari che di norma influiscono sulla formazione del prezzo di mercato, possono essere suddivise in 4 macrocategorie:

- **Caratteristiche posizionali estrinseche:** definite tali in quanto non qualificano specificamente l'immobile bensì l'ambito urbano in cui esso ricade, sono dunque relative alle condizioni esterne, come ad esempio: prossimità ad uffici e strutture pubbliche, centri commerciali, salubrità della zona (presenza di parchi e assenza di impianti di tipo inquinante), efficienza dei servizi e della viabilità, densità edilizia.

- **Caratteristiche posizionali intrinseche:** condizioni specifiche che qualificano l'immobile, quali panoramicità, l'orientamento prevalente, la luminosità, la prospicienza su vie e piazze principali, il soleggiamento, il livello di piano.
- **Caratteristiche tecnologiche:** ovvero il grado di finitura degli immobili, le dotazioni impiantistiche, lo stato d'uso e manutenzione, particolari materiali di pregio utilizzati.
- **Caratteristiche produttive:** influenti sulla redditività dell'immobile, come la situazione locativa, eventuali vincoli, esenzioni fiscali.

Di seguito si riporta la tabella con le relative incidenze:

	<i>K max</i>	<i>K min</i>	<i>Differenze</i>
<i>Caratteristiche posizionali estrinseche</i>	<i>0.35</i>	<i>0.10</i>	<i>0.25</i>
<i>Caratteristiche posizionali intrinseche</i>	<i>0.25</i>	<i>0.05</i>	<i>0.18</i>
<i>Caratteristiche tecnologiche</i>	<i>0.30</i>	<i>0.10</i>	<i>0.20</i>
<i>Caratteristiche produttive</i>	<i>0.10</i>	<i>0.05</i>	<i>0.07</i>
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta= 0.70$

Ai fini della determinazione dei prezzi unitari di riferimento, lo scrivente ha preso in esame i valori OMI, che nel caso di specie sono quelli per il comune di Marano di Napoli, II° semestre anno 2023, zona centrale, destinazione edilizia abitazioni di tipo economico, i quali individuano un range di valori tra 760 – 1150 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Marano di Napoli e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato Pmax è pari ad €1150,00/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,85 mq	77,39mq	1,00	77,39 mq	3,00 m	3
Balcone	3,78 mq	3,78 mq	0,20	0,75 mq		3
Cantinola	5,48 mq	5,48 mq	0,30	0,49 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				78,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	78,63 mq
--	-----------------

Di seguito si allega la tabella dalla quale si determinano il valore dell'immobile.

Dati immobile	Sup. Conv.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	78,63	1.150,00	0,30	0,18	0,25	0,07	0,80	63.297,15

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 72.339,60, arrotondato ad €72.500,00.

2) Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- determinazione del reddito medio annuo lordo ordinario;
- determinazione delle quote detratte medie ordinarie;
- determinazione del reddito medio annuo netto ordinario;
- determinazione del saggio di capitalizzazione;
- determinazione del più probabile valore di mercato.

Nell'ambito del comune di Marano di Napoli, sono facilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni, attraverso notizie ricevute da affermate società di intermediazione immobiliare, il mercato locativo degli immobili a destinazione residenziale valuta come "ordinario", il valore di (2,50-3,80)€/mq per mensilità, nel caso in esame riferendosi alla media dei valori, pari a 3,15€/mq x 78,63mq da cui si ricava 247,68€ per mese, e che in dodici mesi determina una rendita lorda annua pari a € 2.972,16.

Per determinare il reddito netto da prendere come base per la capitalizzazione del reddito, la sottoscritta si riferisce al testo ("Estimo Civile", Vol. II Marcello Orefice, UTET Libreria, pag.51, Torino, 1995),

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,00%	6,00%
Spese per servizi ed amministrazione	2,00%	3,50%
Alee per sfitti e inesigibilità	-	2,00%
Spese per assicurazioni	1,00%	2,50%
Spese di ammortamento	0,50%	5,00%
Aliquote per imposte e tasse	10,00%	30,00%
Totali	16,50%	49,00%

in cui l'ammontare percentuale delle spese sostenute dal proprietario per la gestione dell'immobile può oscillare tra il 16,50 – 49,00%; nel caso in esame, si adotta il valore medio, pari al 32,75%.

Per cui le spese medie annue risultano pari a:

$$€ 2.972,16 \times 32,75/100 = \mathbf{€ 973,38}$$

Pertanto il reddito medio netto annuo risulta essere pari a:

$$€ 2.972,16 - € 973,38 = \mathbf{€ 1.998,78}.$$

Determinata la rendita media netta annua, per conoscere il valore di un bene, si applica la formula della capitalizzazione del reddito, ed espressa dalla relazione: $V = Rn/r$, dove V è il valore del bene, Rn è il reddito netto annuo fornito dal bene, r il tasso di capitalizzazione definibile.

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto. E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di reale mercato, sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Il metodo proposto (Marcello Orefice, Estimo Civile) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
<i>Centri di grande dimensione</i>	<i>0,50%</i>	<i>4,50 %</i>
<i>Centri di media dimensione</i>	<i>1,50%</i>	<i>5,50%</i>
<i>Centri di limitata dimensione</i>	<i>2,00%</i>	<i>6,00%</i>

*Sul piano pratico, si precisa che i dati storici dei saggi rilevati nei centri urbani di grande dimensione, in quanto Marano di Napoli ha una popolazione superiore ai 60.000 abitanti, per immobili a destinazione abitativa, indichino un valore medio pari a **2,50%**. Partendo dal saggio medio, come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.*

Queste caratteristiche (aggiunte e/o detrazioni) possono essere espresse in quattro tipologie:

<p><i>CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (k loc.)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....</i> - <i>Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) a distanza pedonale</i> - <i>Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di miglioramenti o peggioramenti ambientali.....</i> - <i>Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.....</i> - <i>Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio</i> 	<i>-0,70%</i>	<i>+0,70%</i>
<p><i>CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (k pos.)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Caratteristiche di panoramicità.....</i> - <i>Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.....</i> - <i>Quota rispetto al piano stradale.....</i> - <i>Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.....</i> 	<i>-0,70%</i>	<i>+0,70%</i>

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (k tec.) <ul style="list-style-type: none"> - Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza dei servizi..... - Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali - Età dell'edificio..... 	-0,40%	+0,40%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (k prod.) <ul style="list-style-type: none"> - Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) - Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione 	-0,20%	+0,20%
Totali	-2,00%	+2,00%

Da quanto sopra riportato, al tasso di capitalizzazione iniziale va sommato un valore compreso in un Range del tipo $\pm 2,00\%$, tale quantità la denoteremo con **$Kt = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod}$** ; pertanto la relazione da esplicitare sarà:

$r \text{ finale} = r \text{ iniziale} + K\text{-tot}$;

Analizzando le caratteristiche di cui sopra, con riferimento al termine ($K\text{-loc}$) questo è favorevole, dato che l'immobile insiste su via Salvatore Squillace, è situata in posizione centrale della città, con collegamenti pubblici, ed attrezzature collettive (scuole, farmacie, ect.) distanti di un raggio di 200 metri, buona la presenza di spazi a verde privato e spazi per parcheggio, per cui si pone **$K\text{-loc} = -0,10\%$** ; con riferimento al termine ($K\text{-pos}$) questo è favorevole, perché l'immobile in oggetto è situato al piano terzo del fabbricato, con l'affaccio prevalente sul cortile comune, per cui si pone **$K\text{-pos} = -0,10\%$** ; con riferimento al termine ($K\text{-tec}$) questo è poco favorevole, per il sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli impianti tecnologici, e le rifiniture, per cui si pone **$K\text{-tec} = +0,10\%$** ; con riferimento al termine $K\text{-prod.}$, questo è sfavorevole, in quanto l'immobile potrebbe non essere suscettibile di eventuali trasformazioni e modifiche di destinazione, per cui si pone **$K \text{ prod} = +0,20\%$**

$K\text{-tot.} = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod} = -0,10 -0,10 +0,10+ 0,20 = +0,10\%$;

da cui si ottiene:

$r \text{ finale} = r\text{iniziale} + Kt = 2,50\% +0,10\% = 2,60\%$;

Applicando la formula inversa della capitalizzazione esposta a inizio di quesito, si perviene al canone netto annuo, si ha:

$$V = \text{€ } 1.998,78 : 0,0260 = \text{€ } 76.876,15, \text{ arrotondato ad €77.000,00.}$$

Considerando il valore medio tra i due diversi criteri di stima, si ha:

$$(\text{€ } 72.500,00 + \text{€ } 77.000,00) : 2 = \text{€ } 74.750,00$$

Il più probabile Valore di Mercato dell'immobile al Piano Terzo oggetto di stima è di: € 74.750,00 approssimabile a: € 75.000,00.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015, l'art.568, recita: "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

In proposito lo scrivente propone le seguenti riduzioni:

- 10% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,
- 5% per il possesso dell'immobile da parte dell'esecutato,

pertanto, va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.

Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

$$\text{€ } 75.000,00 - 15\% = \text{€ } 63.750,00.$$

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

- a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €250,00;
- b) Regolarizzazione impiantistica: €500,00;

Valore finale LOTTO 1: € 63.000,00.

QUESITO n°13: procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Quesito non estrinsecabile.

QUESITO n°14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio dell'anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano di Napoli, il certificato dello stato civile degli esecutati, dal quale risulta che sono coniugati in regime di comunione dei beni.

Allegati

- Allegato 1: copia atti di compravendita;
- Allegato 2: indagini ipotecarie;
- Allegato 3: certificato di stato civile;
- Allegato 4: richiesta documenti urbanistici (4 files);
- Allegato 5: visura catastale storica;
- Allegato 6: planimetria catastale;
- Allegato 7: mappa catastale;
- Allegato 8: rilievi stato attuale immobile;
- Allegato 9: documenti urbanistici;
- Allegato 10: sovrapposizione ortofoto – catastale;
- Allegato 11: pubblicazione OMI;
- Allegato 12: invio alle parti;

L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà

