

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Espropriazioni Immobiliari

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

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Riferimenti:

Debitori:

Creditore procedente:

R.G.E.: n. 472/2019

Tora e Piccilli, 30 novembre 2021

Dott. Ing. Angela Di Petrillo

INDICE

PREMESSA.....	2
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:.....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO UNICO)	5
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	28
4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO UNICO).....	29
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ	30
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	31
7. STATO DI POSSESSO.....	32
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	32
9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ	33
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	34
11. ALTRE INFORMAZIONI	34
12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE	34
12.1. CRITERIO DI STIMA	34
12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO	40
12.3. VALUTAZIONE	41
13. QUOTA INDIVISA	44
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE	44
CONCLUSIONI.....	45

- Allegati

- n°1: Comunicazioni
- n°2: Elaborati grafici
- n°3: Rilievo fotografico
- n°4: Documentazione catastale
- n°5: Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (Na)
- n°6: Ricerca di mercato
- n°7: Ispezioni ipotecarie
- n°8: Atto notarile
- n°9: Estratti di matrimonio con annotazioni, Certificati di residenza storici e Stati di famiglia
- n°10: Ricevute invio copia perizia

RELAZIONE

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

PREMESSA

Il 09 maggio 2021 Ella nominava me sottoscritta Dott. Ing. Angela Di Petrillo, con studio professionale in Tora e Piccilli (Ce) alla via San Pietro n°108, Esperto Stimatore nella causa promossa da xxxxx contro xxxxx, e mi invitava ad effettuare il giuramento di rito per l'affidamento dell'incarico di cui al **MANDATO** in atti.

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

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

La ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria degli immobili pignorati: la sig.ra xxxxx per la quota pari a 4/12, la sig.ra xxxxx per la quota pari a 6/12, i sigg. xxxxx e xxxxx per la quota pari a 1/12 ciascuno.

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

1. N°1 Sopralluoghi nei luoghi oggetto di causa, in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale Rannola n°39, per effettuare i dettagliati rilievi metrici (anche mediante strumentazione elettronica di precisione - Disto Classic PD25 della Hilti) e fotografici (allegato n°2 e n°3).

2. Ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta (catasto urbano), l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (Na), altri pp. uu.. (allegati 4, 5, 7, 8 e 9).

3. Indagini di mercato (allegato 6).

4. Invio della copia della perizia alle parti (ricevute di invio in allegato 10).

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:

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

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, la ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria degli immobili pignorati: la sig.ra xxxxx per la quota pari a 4/12, la sig.ra xxxxx per la quota pari a 6/12, i sigg. xxxxx e xxxxx per la quota pari a 1/12 ciascuno.

I cespiti oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Giugliano in Campania (Na) alla via Rannola n°39 e più precisamente, sono:

"Immobili in Giugliano in Campania, riportati in catasto al foglio 80 part.487

- *Sub 1 cat. A/7;*
- *Sub 2 cat. C/2."*

Nella presente relazione si procederà alla stima degli immobili pignorati che costituiscono una villa e della circostante area pertinenziale che ha identificazione catastale N.C.T. foglio 80 p.la 310.

Di seguito si riporta la foto satellitare, al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento:

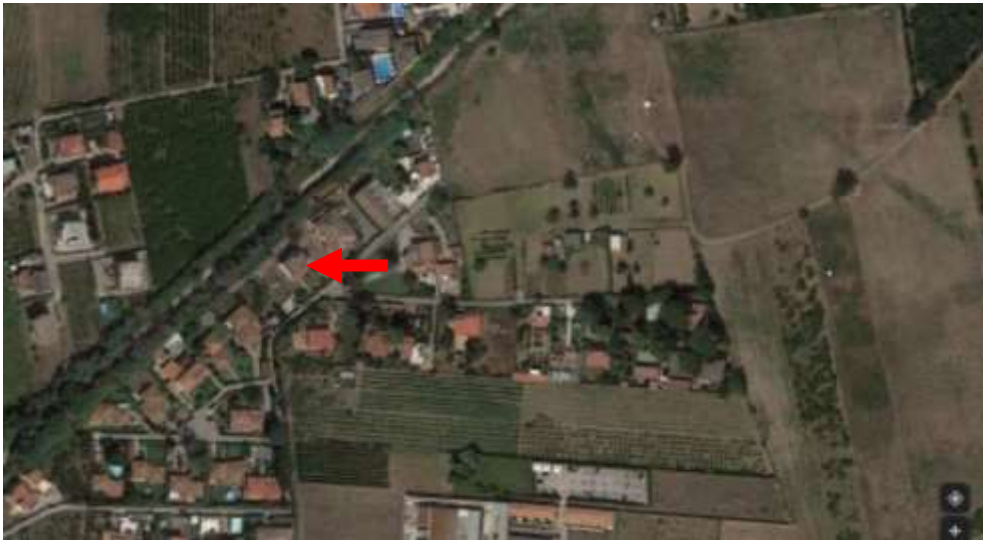


Foto satellitare

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

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

Il cespite oggetto di valutazione e' una villa di due piani, sita in Giugliano in Campania (Na) alla Via Rannola n° 39.

La villa si sviluppa su due piani (PT e P1 - NCEU foglio 80 p.lla 487 sub 1). Il piano seminterrato (PS - NCEU foglio 80 p.lla 487 sub 2) ha un' altezza di circa 1 ml, e' impraticabile e non usufruibile perche' riempito per gran parte da materiale di risulta.

Il piano terra e' composto da un terrazzo, una cucina con soggiorno, un ripostiglio, un corridoio, tre camere da letto e due bagni.

Il piano primo, a cui si accede tramite una scala esterna, e' composto da un terrazzo, un soggiorno, una cucina con ripostiglio, un corridoio, un bagno, due camere da letto ed un balcone.

La villa ha un giardino di esclusiva pertinenza di circa 1780 mq (foglio 80 p.lla 310) non riportato nell'atto di pignoramento.

I due piani sono indipendenti, hanno accessi autonomi, infatti il piano terra ha civico n°39 su via Rannola, mentre il piano primo ha ingresso da via Rannola con civico n°39/A. I due accessi ai piani sono separati da un muro di recinzione che divide anche il giardino di pertinenza.

La villa è stata realizzata con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi.

Confina a Nord, a Sud, ad Est con proprietà aliene e ad Ovest con con Via vicinale Rannola.

L' immobile si sviluppa su di **un'area utile complessiva di circa 285 mq**, di cui **232 mq coperti** (abitazione), **53 mq scoperti** (balconi). Il giardino pertinenziale ha una superficie utile di circa 1780 mq. Gli ambienti della villa hanno un'altezza netta interna di circa 3,00 ml.

Il cespite e' dotato di affacci su tre lati, le stanze sono ben illuminate ed arieggiate.

Lo stato attuale dei luoghi (stato di fatto, planimetria quotata e valutazione delle aree) è restituito nei grafici n° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 in allegato 2.

Catastalmente il bene è individuato nel Comune di Giugliano in Campania (Na) al foglio 80 p.lla 487 sub 1 e sub 2.

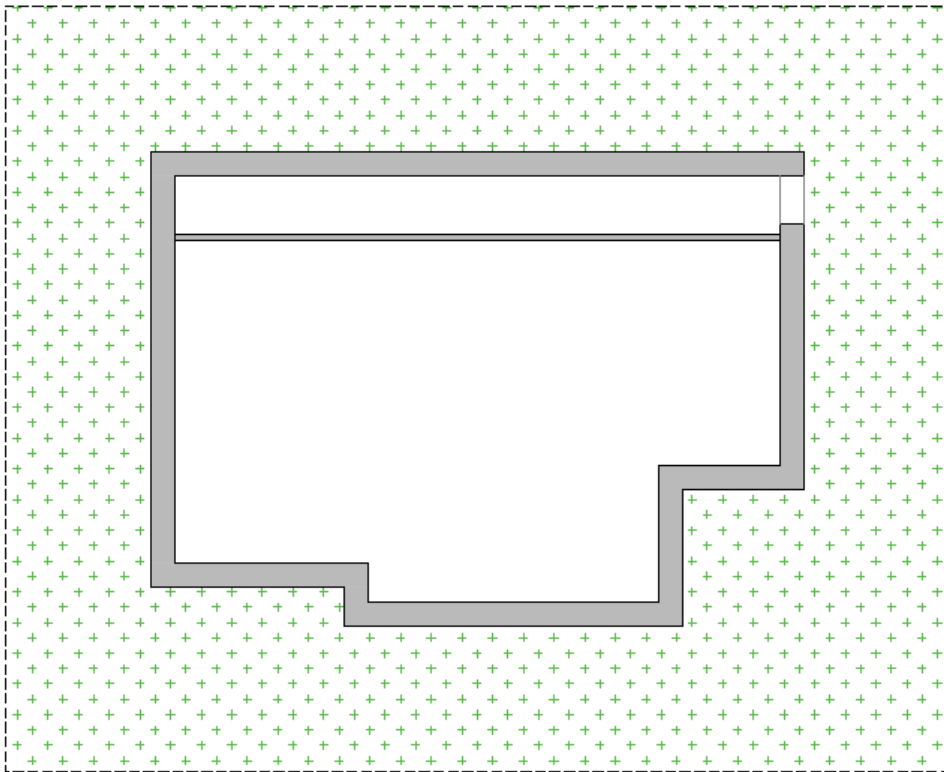
La villa si trova in mediocri condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento e gas), sia per quanto riguarda le finiture.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ed i costi per l'acquisizione dello stesso sono di circa € 300,00.

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

Al fine di rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita, di seguito vengono rimesse le **planimetrie dello stato reale dei luoghi**:

Piano seminterrato (N.C.E.U. foglio 80 p.lla 487 sub 2)



Piano terra (N.C.E.U. foglio 80 p.la 487 sub 1)



Piano primo (N.C.E.U. foglio 80 p.lla 487 sub 1)



Planimetrie dello stato di fatto

Per una più ampia e completa descrizione di quanto finora detto, si riporta di seguito il **rilievo fotografico** effettuato in sito dalla sottoscritta:



Foto n°1



Foto n°2



Foto n°3



Foto n°4



Foto n°5



Foto n°6



Foto n°7



Foto n°8



Foto n°9



Foto n°10



Foto n° 11



Foto n° 12

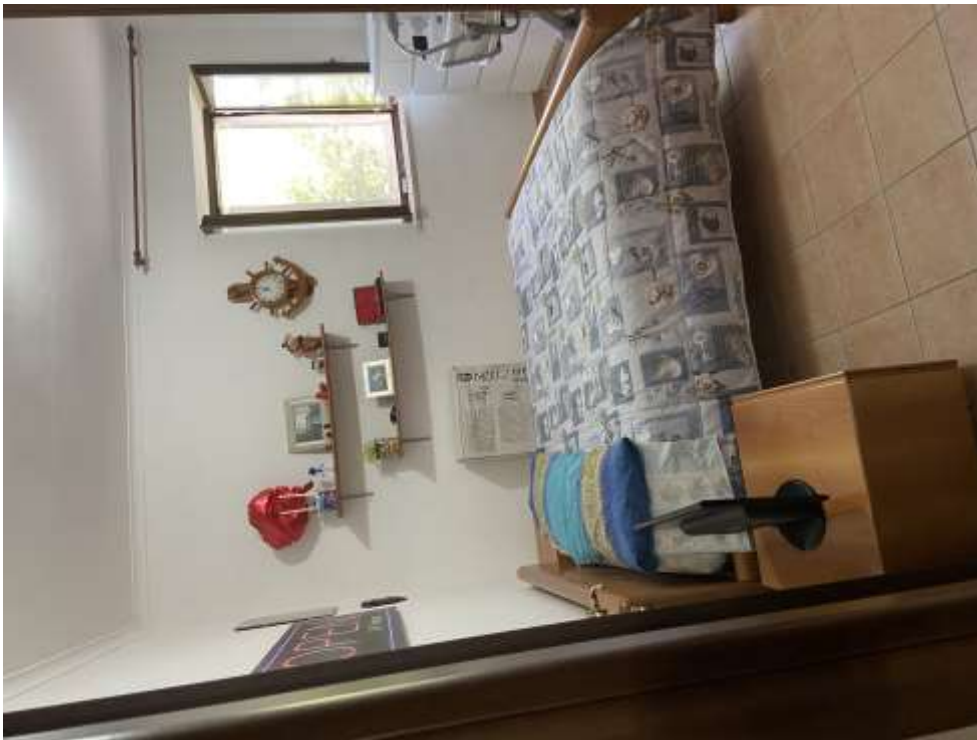


Foto n° 13

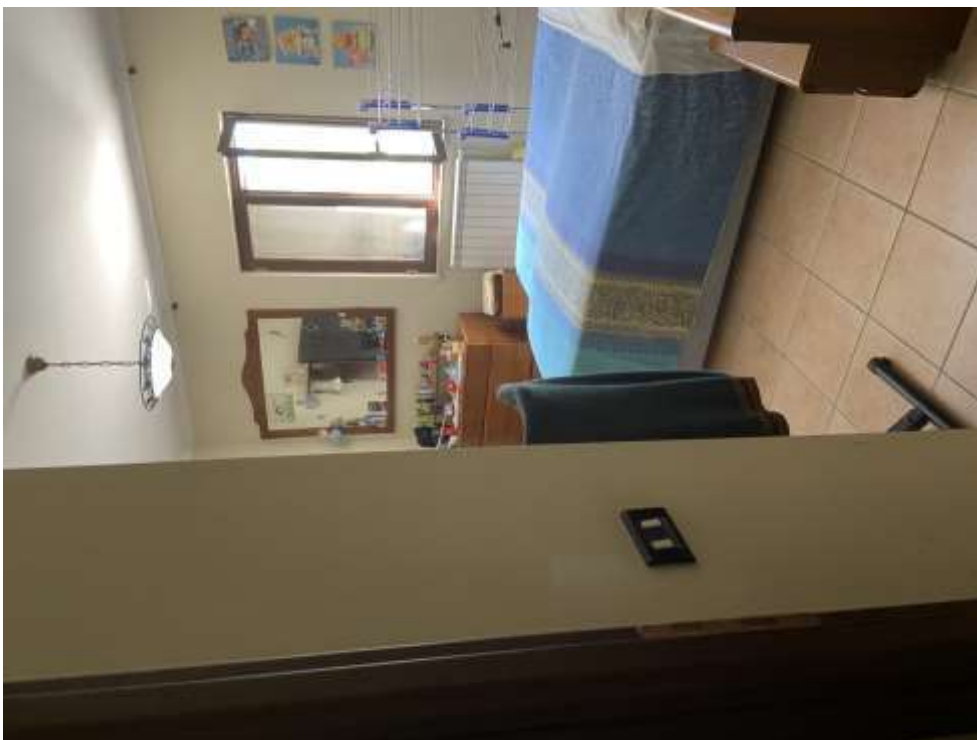


Foto n° 14



Foto n°15



Foto n°16



Foto n°17



Foto n°18



Foto n°19



Foto n°20



Foto n°21



Foto n°22



Foto n°23



Foto n°24



Foto n°25



Foto n°26



Foto n°27



Foto n°28



Foto n°29

Foto Piano Terra (sub 1):

Foto n°1: vista da Via Rannola dell'ingresso con civico 39 al giardino che conduce al Piano terra della villa; **Foto n°2:** vista villa e giardino; **Foto n°3-4-5:** foto terrazzo; **Foto n°6-7:** foto cucina; **Foto n°8:** vista del ripostiglio; **Foto 9-15:** viste corridoio; **Foto n°10-11:** viste

del bagno grande; **Foto n°12:** vista del bagno piccolo; **Foto n°13-14:** foto delle camere da letto.

Foto Piano Primo (sub 1):

Foto n°16: vista da Via Rannola dell'ingresso al giardino di accesso al piano primo con civico 39/A; **Foto n°17:** vista della villa con muro che separa l'accesso ai due piani; **Foto 18:** vista del giardino; **Foto n°19:** vista della scala esterna tramite cui si accede al primo piano; **Foto n°20:** vista del terrazzo dalla scala; **Foto n°21:** vista dell'ingresso all'appartamento del primo piano; **Foto n°22:** vista del soggiorno; **Foto n°23:** vista della cucina; **Foto n°24:** vista del corridoio; **Foto n°25:** foto del bagno; **Foto n°26-27:** foto delle camere da letto.

Foto Piano seminterrato (sub 2):

Foto n°28: foto scala di accesso al primo piano con indicato il sub 2 interrato; **Foto n°29:** particolare del deposito interrato (sub 2) e impraticabile, riempito con materiali di risulta.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nell'atto di pignoramento sono indicati come beni da sottoporre ad esecuzione i seguenti cespiti:

"Immobili in Giugliano in Campania, riportati in catasto al foglio 80 part.487

- ***Sub 1 cat. A/7;***
- ***Sub 2 cat. C/2."***

Da ricerche catastali è stato verificato che i dati riportati nell'atto di pignoramento, nelle nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali. Le visure catastali attuali al Catasto Fabbricato del Comune di Giugliano in Campania (Na) (vedasi allegato 4), riportano unità immobiliari, identificate al foglio 80, p.lla 487 sub 1 e sub 2, dati derivanti da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 02/12/2005 in atti dal 07/12/2005, repertorio 70036, Rogante: xxxxx - COMPRAVENDITA n.37687.1/2005; intestati: xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, xxxxx nato a xxxxx il xxxxxx, xxxxx nata a xxxxx il xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx.

La **particella "originaria"** del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 80 particella 25.

Le planimetrie catastali associate al foglio 80, p.lla 487 sub 1 e sub 2 (riportate in allegato 4) non sono conformi

sostanzialmente allo stato dei luoghi, il cui aggiornamento comporterebbe una spesa di euro 2'000,00 circa.

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

LOTTO UNICO : - piena ed intera proprietà di villa ubicata in Giugliano in Campania (Na) alla Via Rannola n°39; si sviluppa su due piani (PT e P1, foglio 80 p.lla 487 sub 1), il piano seminterrato (foglio 80 p.lla 487 sub 2) e' impraticabile perche' riempito da materiale di risulta. Il piano terra e' composto da un terrazzo, una cucina con soggiorno, un ripostiglio, un corridoio, tre camere da letto e due bagni. Il piano primo, a cui si accede tramite una scala esterna, e' composto da un terrazzo, un soggiorno, una cucina con ripostiglio, un corridoio, un bagno, due camere da letto ed un balcone. La villa ha un giardino pertinenziale di circa 1780 mq (foglio 80 p.lla 310) non riportato nell'atto di pignoramento.

I due piani sono indipendenti, hanno accessi autonomi, infatti il piano terra ha civico n°39 su via Rannola, mentre il piano primo ha ingresso da via Rannola con civico n°39/A. I due accessi ai piani sono separati da un muro di recinzione che divide anche il giardino di pertinenza.

Confina a Nord, a Sud, ad Est con proprietà aliene e ad Ovest con con Via vicinale Rannola.

I beni sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (Na) al foglio 80 p.lla 487 sub 1 e sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; gli immobili sono abusivi e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

PREZZO BASE euro 260.000,00.

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Gli immobili in Giugliano in Campania (Na) oggetto di esecuzione, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (Na) al foglio 80 p.lla 487 sub 1 e sub 2, è pervenuto ai coniugi xxxxx nata a xxxxx il xxxxx e xxxxx nato a xxxxx il xxxxx per la quota pari a $\frac{1}{4}$ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e alla sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, dai coniugi xxxxx nato a xxxxx il xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, per mezzo di **Atto di compravendita del Notaio xxxxx del 02/12/2005**, repertorio n.70036/7378, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 06/12/2005 al n. 68850/37687. Ai predetti signori xxxxx e xxxxx il terreno su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento era pervenuto per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà dal signor xxxxx nato a xxxxx il xxxxx per mezzo di **Atto di compravendita del Notaio xxxxx di Napoli del 23/03/1981**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 14/04/1981.

In data 15/08/2008 e' deceduto il signor xxxxx e la sua eredità consistente nella quota di $\frac{1}{4}$ degli immobili pignorati, e' stata devoluta, per legge, in forza di denuncia di successione n.1428 volume 9990/10, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli 1 il 05/08/2010 e trascritta il 03/04/2013 ai nn.14432/10855, al coniuge xxxxx e ai figli xxxxx

xxxxx e xxxxx, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà.

Dalle ricerche catastali e, in particolare, dalla lettura della visura catastale (riportata in allegato n°4), risulta l'identificazione dei beni al foglio 80, p.lla 487 sub 1 e sub 2. I beni al N.C.E.U. sono attualmente intestati per la quota pari a 4/12 alla sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, per la quota pari a 6/12 alla sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, per la quota pari a 1/12 ciascuno ai sigg. xxxxx nato a xxxxx il xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx.

Si specifica che il manufatto di cui fanno parte i cespiti pignorati insiste sulla ex particella "originaria" di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (Na) al foglio 80 p.lla 25.

I bene pignorati sono di piena proprietà per la quota pari a 4/12 della sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, per la quota pari a 6/12 della sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, per la quota pari a 1/12 ciascuno dei sigg. xxxxx nato a xxxxx il xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx.

6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (Na) (copia della richiesta protocollata in allegato 1), il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha

permesso alla scrivente la consultazione della Concessione Edilizia in Sanatoria n.731/San/86 del 2003 riportata in copia in allegato n.5.

Rispetto ai grafici di detto titolo abilitativo, la sottoscritta ha rilevato uno stato dei luoghi completamente difforme, la trasformazione attuata dagli attuali proprietari e' avvenuta senza alcun titolo abilitativo e pertanto gli immobili interessati, risultano abusivi.

A parere dell'esperto, sarà possibile sanare i cespiti in oggetto, al momento non regolari dal punto di vista tecnico ed urbanistico, con presentazione di S.C.I.A. in SANATORIA ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia- accertamento di conformita').

Per sanare l'abuso si è calcolato un importo di circa 13.000,00 €.

7. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato dai debitori eseguiti.**

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Saranno cancellati, al momento della vendita:

- ✓ Trascrizione del 22/10/2019, Registro Particolare 37278
Registro Generale 48207 pubblico ufficiale: TRIBUNALE
DI NAPOLI NORD Rep. 9376 del 06/09/2019 - ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedasi ispezione
ipotecaria sui beni identificati al **CATASTO**
FABBRICATO del Comune di Giugliano in Campania (Na)
FG 80 P.LLA 487 SUB 1 e SUB 2 in allegato 7);
- ✓ Iscrizione del 06/12/2005, Registro Particolare 23881
Registro Generale 68851 Pubblico Ufficiale xxxxx
Repertorio 70037/7379 del 02/12/2005 -IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO (Vedasi ispezione ipotecaria sui
beni identificati al **CATASTO FABBRICATO** del Comune
di Giugliano in Campania (Na) FG 80 P.LLA 487 SUB 1 e
SUB 2 in allegato 7).

9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono su
suolo demaniale.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

Il diritto che i debitori pignorati hanno sui bene oggetto di pignoramento è di piena proprietà, ovvero non è di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra menzionati.

11. ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano informazioni circa:

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

12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

12.1. CRITERIO DI STIMA

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

- **il procedimento per valori tipici;**

- **il procedimento sintetico di stima del valore di mercato;**

Sulla base di dati catastali ed informazioni presso un consistente numero di agenzie di vendite immobiliari della zona di riferimento e dintorni, (varie agenzie Tecnocasa, Tempocasa, ecc...) si è, in sostanza, cercato di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni maggiormente analoghi, previa individuazione delle caratteristiche che li hanno determinati.

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

Tra quelle "**posizionali**" si è considerato:

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

Tra quelle "**tecnologiche**" si è tenuto conto di:

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

Tra quelle "**produttive**"

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

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

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

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

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

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

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

STIMA SINTETICA

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

- **valore reale a mq del cespite = quotazione immobiliare media (della zona in cui è sito il cespite) x parametri.**

- **superficie convenzionale totale x il valore reale a mq del nostro cespite = stima del cespite;**

ELENCO PARAMETRI

CESPITE

1) <u>Tipologia</u>	Lussuoso	1,15
	Medio/Signorile	1,00
	Economico	0,90
2) <u>Unità Immobiliare</u>	Libero	1,00
	occupato di fatto	0,90
	occupato	0,80
3) <u>Esposizione</u>	panoramico	1,15
	luminoso	1,00
	poco luminoso	0,95
4) <u>Manutenzione</u>	ottima	1,15
	buona	1,00
	sufficiente	0,97
	da rinnovare	0,90
	da completare	0,85
	da ristrutturare	0,75
5) <u>Piano</u>	attico	1,05
	intermedio	1,00
	ultimo	0,97
	primo	0,90
	terra rialzato	0,85
	villa monofamiliare	1,00
6) <u>Riscaldamento</u>	riscald. Autonomo	1,025
	riscald. Centralizz.	1,00
	senza riscald.	0,95
7) <u>Servizi</u>	tripli o doppi servizi	1,05
	monoservizio	1,00
	servizi esterni comuni	0,75
8) <u>Balconi</u>	doppi e più balconi (o balcone grande)	1,10
	un balcone	1,05
	nessun balcone	0,90

FABBRICATO

9) <u>Ascensore</u>	<i>con ascensore</i>	
	piano terra	0,85
	primo piano	0,90
	piani intermedi	1,00
	piani superiori	1,10
	<i>senza ascensore</i>	
	piano terra	1,10
	primo piano	1,00
	piani secondo	0,90
	piani superiori	0,85
10) <u>Servizi est.</u>		

	Senza giardino	1,00
	con cortile-porticato- giardino	1,10
	senza cortile	0,95
11) <u>Portierato</u>		
	con custode	1,03
	senza custode	0,97
12) <u>Ubicazione</u>		
	vicino collegamenti	1,10
	no collegamenti	0,95
13) <u>Rifiniture</u>		
	di pregio	1,10
	buone	1,00
	mediocri	0,95
	scarse	0,85
14) <u>Estetica</u>		
	buona	1,10
	media	1,00
	pessima	0,90
15) <u>Vetustà</u>		
	meno di 10 anni	1,20
	tra 10 e 40 anni	1,00
	oltre 40 anni	0,95

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

PROCEDIMENTO “PER VALORI TIPICI O PUNTI DI MERITO”

(Orefice-estimo da pag. 302 e Forte – De Rossi da pag. 139)

Il suddetto procedimento prende a sua volta in esame le caratteristiche presenti nel prodotto edilizio di migliore qualificazione, caratteristiche che ne determinano il valore a mq, esprimendole con dei coefficienti la cui sommatoria è uguale all'unità. Dal confronto di dette caratteristiche, con quelle che si riscontrano nell'immobile oggetto di stima, ovvero dell'applicazione di coefficienti minori o eguali ai precedenti, deriva il prezzo unitario di applicazione. In accordo con la letteratura esistente (Orefice e Forte - De Rossi) si sono considerate negli specifici mercati omogenei di aree, le seguenti caratteristiche generali già descritte innanzi, le rispettive influenze percentuali ed il loro campo di variabilità:

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

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

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

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

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

3. Caratteristiche tecnologiche:

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

4. Caratteristiche produttive:

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

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

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

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

12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

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

perché può facilmente constatarsi che le cifre offerte dalle agenzie immobiliari spesso corrispondono sostanzialmente agli effettivi prezzi che si determinano nello scambio (cfr. Estimo civile, Prof. M. Orefice ed. UTET Libreria).

Sono state interpellate varie agenzie immobiliari, operatori e tecnici attivi nella zona in oggetto; è stata eseguita una ricerca nella rete informatica e sui quotidiani di settore; inoltre, come ulteriori elementi di indagine, sono stati acquisiti i dati rinvenuti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre dell'anno 2021 (un estratto dei risultati ottenuti sono raccolti nell'allegato 6).

Da questa ricerca è scaturito che i valori ottenuti oscillano da un minimo di 1'050,00 €/mq ad un massimo di 1'600,00 €/mq di superficie netta.

Questi valori sono stati orientati e serenamente esaminati, sono stati opportunamente adattati alla situazione reale dell'immobile da valutare per cui si ritiene congruo il prezzo medio di 1'050,00 €/mq.

12.3. VALUTAZIONE

STIMA dell'immobile (LOTTO UNICO)

Libero (grafico stato di fatto n°2-3-4 in allegato n°2)

STIMA SINTETICA

Quotazione : € 1'050,00/mq × **Parametri considerati**

APPARTAMENTO

- 1) 0,90 economico
- 2) 0,90 occupato di fatto
- 3) 1,00 luminoso

- 4) 0,85 da completare
- 5) 1,00 villa
- 6) 1,025 riscaldamento autonomo
- 7) 1,05 più servizi
- 8) 1,10 più balconi

FABBRICATO

- 9) 1,00 senza ascensore
- 10) 1,10 con giardino
- 11) 0,97 senza custode
- 12) 0,95 no collegamenti
- 13) 0,85 scarse
- 14) 0,90 pessima
- 15) 1,00 tra 10 e 40 anni

totale 0,63 (prodotto dei coefficienti)

$$€ 1'050,00 \times 0,63 = € 661,50/mq$$

<i>consistenza mq</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coefficiente destinazione</i>	<i>superficie convenz.</i>
Vani utili	232,00	1,00	232,00
Balconi e terrazzo	53,00	0,25	13,25
Deposito	0	0,50	0
Aree esterne scoperte	1780	0,10	178
		Totali	423,25 mq

Sup. convenzionale mq 423,25

$$€ 661,50/mq \times 423,25 mq = 279'979,87 \text{ euro}$$

STIMA per

"VALORI TIPICI" o "PUNTI di MERITO"

Va precisato che il valore a mq. per il miglior prodotto edilizio disponibile per la zona prima indicata è di € 1'600/mq, per cui:

1.	Caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche)	20,00 -	10,00 =	10,00
2.	Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche)	25,00 -	15,00 =	10,00
3.	Caratteristiche tecnologiche	30,00 -	20,00 =	10,00
4.	Caratteristiche produttive	25,00 -	15,00 =	10,00
		-----	-----	-----
		100 %	60%	40%

valore ridotto = € 1'600,00 x 0,40 = € 640,00 /mq

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

423,25 mq x € 640,00 /mq = 270'880,00 euro

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (LOTTO UNICO)

OTTENUTO CON

MEDIA DEI VALORI DEI DUE METODI

Valore 1° metodo € 279'979,87 euro

Valore 2° metodo € 270'880,00 euro

Valore medio € 275'429,93

Valore che si arrotonda a € 275.000//00

(duecentosettantacinquemila//00 euro)

Il valore ottenuto deve essere adeguato:

- ✓ degli oneri per le difformità urbanistico-edilizie, per un importo stimabile in 13'000,00 € come determinato in risposta al quesito n.6;

- ✓ degli oneri per le difformità catastali, per un importo stimabile in 2'000,00 € come determinato in risposta al quesito n.3.

Valore finale dell'Immobile: € 260.000,00
(duecentosessantamila//00 euro)

13. QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.

14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE

In seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (Na) (copia della richiesta riportata in allegato n°1), la sottoscritta ha acquisito le certificazioni di stato civile e gli estratti di matrimonio con annotazioni (riportati in allegato n.9), da cui si evince che

- la sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx
e il sig. xxxxx nato a xxxxx il xxxxx contrassero matrimonio il 19/06/1996 scegliendo il regime di comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (il sig. xxxxx e' deceduto il xxxxx a xxxxx);

- la sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx
risulta di stato libero;
- la sig.ra xxxxx nata a xxxxx il xxxxx
risulta di stato libero;
- il sig. xxxxx nato a xxxxx il xxxxx
risulta coniugato con xxxxx dal xxxxx.

In risposta al presente quesito, la scrivente ha acquisito i certificati di residenza storici anagrafici degli esecutati, riportati in allegato n.9, da cui risulta che attualmente ed alla data del pignoramento, la sig.ra xxxxx e la sig.ra xxxxx, sono residenti nel Comune di xxxxx alla via xxxxx; la sig.ra xxxxx attualmente e alla data del pignoramento e' residente in xxxxx alla via xxxxx; il sig. xxxxx alla data del pignoramento era residente in xxxxx) alla via xxxxx mentre dal xxxxx ad oggi risiede nello stesso comune alla via xxxxx.

CONCLUSIONI.

Il cespite oggetto di valutazione e' una villa di due piani, sita in Giugliano in Campania (Na) alla Via Rannola n°39.

La villa si sviluppa su due piani (PT e P1 - foglio 80 p.lla 487 sub 1), il piano seminterrato (PS - foglio 80 p.lla 487 sub 2) ha un'altezza di circa 1 ml, e' impraticabile perche' riempito per gran parte da materiale di risulta. Il piano terra e' composto da un terrazzo, una cucina con soggiorno, un ripostiglio, un corridoio, tre camere da letto e due bagni. Il piano primo, a cui si accede tramite una scala esterna, e' composto da un terrazzo, un soggiorno, una cucina con ripostiglio, un corridoio, un bagno, due camere da letto e un balcone. La villa ha un giardino pertinenziale di circa 1780 mq (foglio 80 p.lla 310) non riportato nell'atto di pignoramento.

I due piani sono indipendenti, hanno accessi autonomi, infatti il piano terra ha civico n°39 su via Rannola, mentre il piano primo ha ingresso da via Rannola con civico n°39/A. I due accessi sono separati da un muro di recinzione che divide anche il giardino di pertinenza.

La villa è stata realizzata con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi.

Confina a Nord, a Sud, ad Est con proprietà aliene e ad Ovest con con Via vicinale Rannola.

L'immobile si sviluppa su di **un'area utile complessiva di circa 285 mq**, di cui **232 mq coperti**, **53 mq scoperti**. Il giardino pertinenziale ha una superficie utile di circa 1780 mq. Gli ambienti della villa hanno un'altezza netta interna di circa 3,00 ml.

Il cespite e' dotato di affacci su tre lati, le stanze sono ben illuminate ed arieggiate.

Lo stato attuale dei luoghi è restituito nei grafici in allegato 2.

Catastalmente il bene è individuato nel Comune di Giugliano in Campania (Na) al foglio 80 p.lla 487 sub 1 e sub 2.

La villa si trova in mediocri condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti, sia per quanto riguarda le finiture.

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

Facendo seguito ad indagini di mercato e ad alcune elaborazioni preliminari, è stata eseguita la valutazione del cespite con due distinti metodi di stima (procedimento per valori tipici e procedimento sintetico di stima del valore di mercato).

Pertanto, tenuto conto degli opportuni adeguamenti,
si valuta quale LOTTO UNICO una villa in Giugliano in

Campania (NA) alla Via Rannola n°39, in

€ 260.000,00

(duecentosessantamila//00 euro)

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

Tora e Piccilli, 30 novembre 2021

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