
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Perizia dell'Esperto Ing. Pasquale De Simone ex art. 568 c.p.c. , sostituito dall' art. 13, comma 1, lett. o) del D.L. 27 giugno 2015

promossa da:

[REDACTED] A. (C. [REDACTED])

contro:

[REDACTED] G.F. [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare 315/2018 del R.G.E.

Giudice Dott.ssa Lorella Triglione

Udienza 09/07/2018

Ing. Pasquale De Simone

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al N°. 19350

Iscrizione all'Albo dei Periti del Tribunale di Nola al N° 572

C.F. DSMPQL81L10G795Q - P.I. 07306601217

Studio in Somma Vesuviana 80049 (NA), Via Seconda traversa Bosco, 15

TEL. 0818996123 – CELL. 3899906388

EMAIL: pasquale.desimone81@gmail.com - EMAIL PEC: pasquale.desimone.19350@ordingna.it

CONTENTS

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Beni in esecuzione	4
Localizzazione dei beni	5
Confini e Parti Comuni	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Titolarità	7
Provenienza Ventennale.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Dati Catastali	11
Cronistoria Catastale.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stato di occupazione	13
Formazione Lotti	14
Consistenza.....	15
Superficie Commerciale.....	15
Lotto Uno	16
Calcolo Superficie Netta	16
Calcolo Superficie Commerciale	17
Lotto Due.....	18
Calcolo Superficie Netta	18
Calcolo Superficie Commerciale	19
Corrispondenza dati catastali	20
Normativa Urbanistica e Regolarità Edilizia.....	21
Analisi del Mercato Immobiliare.....	22
Analisi delle fonti dirette.....	23
Analisi delle fonti indirette.....	23
Metodologia di Stima utilizzata.....	25
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo	25
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito.....	27
Stima	29
Stima Lotto Uno.....	29
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo.....	29
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito	31
Valore Complessivo Mediato.....	32

Stima dei Costi per le Dichiarazioni di Conformità Impianti.....	32
Stima dei costi di Regolarizzazione Catastale.....	33
Valore Finale Commerciale Lotto Uno.....	33
Stima Lotto Due.....	34
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo.....	34
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito	36
Valore Complessivo Mediato.....	37
Stima dei Costi per le Dichiarazioni di Conformità Impianti.....	37
Valore Finale Commerciale Lotto Due.....	38
Riserve e particolarità da segnalare.....	39
Conclusioni.....	40

INCARICO

Con Decreto del 29/03/2019, il sottoscritto Ing. De Simone Pasquale, con studio in Via II° Traversa Bosco, 15 - 80049 - Somma Vesuviana (NA), email: pasquale.desimone81@gmail.com, PEC: pasquale.desimone.19350@ordingna.it, Tel. 081 89 96 123 – Cell. 389 99 06 388, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica avanti al G.E. Dott.ssa Lorella Triglione presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

Il giorno 23/05/2019, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario Not. Andrea Valente, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituiti da n.3 appartamenti siti nel Comune di Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n. 51.

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

BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti **dalla proprietà dei seguenti immobili:**

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 7, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 8, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,0.

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 3** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 126 sub. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

CONFINI E PARTI COMUNI

I beni oggetto della presente procedura risultano situati all'interno di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra con affaccio su cortile comune e su via Pozzo Nuovo.

L'edificato contenente i cespiti in oggetto risulta insistente sulle particelle 122 e 126 al Fig. 1., e risulta confinante con :

- F.1 p.lla 126 (a nord)
- Strada pubblica Via Pozzo Nuovo (a sud)
- F.1 p.lla 132 (a est)
- F.1 p.lla 120 (a ovest)



DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che contiene i cespiti in esecuzione si presenta caratterizzato da un basamento di mattonelle in ceramica di colore grigio scuro e tinteggiato in colore pesco, con gli infissi esterni in alluminio di colore bianco. Lo stato di manutenzione globale è discreto, anche se si evidenziano piccole aree con la pitturazione parzialmente distaccata in seguito a percolazione di acqua meteorica ed alla mancanza di manutenzione ordinaria.

La tipologia costruttiva del suddetto fabbricato risulta essere in struttura a muratura portante.

In particolare, l'appartamento di cui al Bene n.1 si trova al piano secondo dello stabile, ha accesso da un terrazzo coperto (area comune) di circa 28.00 mq raggiungibile attraverso una scala in ferro posta nel cortile comune e a ridosso del fabbricato stesso. Tale appartamento risulta completo e rifinito, lo stato di manutenzione globale è discreto e gli impianti risultano funzionanti.

L'appartamento di cui al Bene n.2 si trova al piano secondo dello stabile, ha accesso da un terrazzo coperto (area comune) di circa 28.00 mq raggiungibile attraverso una scala in ferro posta nel cortile comune e a ridosso del fabbricato stesso. Tale appartamento, costituito da un'unica stanza, risulta rifinito con pittura e completo di impianto funzionante ed ha accesso dal bene n.3.

L'appartamento di cui al Bene n.3 si trova al piano secondo dello stabile, ha accesso da un terrazzo coperto (area comune) di circa 28.00 mq raggiungibile attraverso una scala in ferro posta nel cortile comune e a ridosso del fabbricato stesso. Tale appartamento risulta rifinito con pittura e completo di impianti funzionanti.

TITOLARITÀ

La titolarità dei beni in esecuzione, così come sopra descritti ed identificati, risulta essere:

Bene N° 1; Bene N° 2; Bene N° 3

-  nato in  
(Proprietà 1000/1000 in separazione dei beni)

Tali immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà )

PROVENIENZA VENTENNALE

Relativamente alle consistenze di cui ai Beni N°1, N°2:

- Tali consistenze risultano di proprietà di P. [REDACTED] nato in C. [REDACTED]. [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuti per acquisto, nel quale si dichiara in separazione dei beni, da [REDACTED] nato a [REDACTED], da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED] SA nata [REDACTED] nato a [REDACTED] e da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED].
 - Ai suindicati [REDACTED] e [REDACTED] al catasto Fabbricati Fl.1 p.lla 122 sub.3 è pervenuto per successione da [REDACTED] nata a [REDACTED] giusta denuncia [REDACTED] v. [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 08/09/2004 ai n. [REDACTED] 3 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per notar [REDACTED] rino il 27/11/2000, registrato a [REDACTED] il 07/12/2000 al n. [REDACTED] e atto di accettazione tacita di eredità relativa a beni facenti parte dello stesso compendio ereditario trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 02/07/2010 ai n. [REDACTED] 5 con la quale la de cuius lascia ai figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la sua quota spettante di 5/6 di piena proprietà.
 - Ai suindicati [REDACTED] A e [REDACTED] E l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.1 p.lla 122 sub.3 è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
 - * atto di cessione per notar [REDACTED] del 31/07/1974, rep.174378, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 30/08/1974 ai n. [REDACTED] con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED] A nata a [REDACTED] la restante quota di [REDACTED] di piena proprietà;
 - * atto di cessione per notar [REDACTED] del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED] con il quale [REDACTED] acquista [REDACTED] A nata a [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], la [REDACTED];
 - * successione di P. [REDACTED] E nato a [REDACTED] e deceduto a [REDACTED], giusta denuncia [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì [REDACTED] ai n. [REDACTED] 8, con la quale il de cuius lascia ai figli [REDACTED] e alle nipoti [REDACTED] A e P. [REDACTED] la piena proprietà del cespite in oggetto;
- Il detto cespite era pervenuto al de cuius P. [REDACTED] o per donazione da [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] del 08/07/1930, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 02/08/1930 ai [REDACTED]

Relativamente alle consistenze di cui al Bene N°3:

- Tale consistenza risulta di proprietà di [REDACTED] nato in [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuto per acquisto, nel quale si dichiara in separazione dei beni, da SOVIERO SALVATORE nato a CIMITILE [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 04/06/2015 ai nn [REDACTED];
- Al suindicato [REDACTED] l'immobile riportato al catasto [REDACTED] è pervenuto per successione da [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED] giusta denuncia n. [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 15/09/2008 ai nn [REDACTED] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per notar [REDACTED] in Campania il [REDACTED], registrato a Napoli 2 il 12/02/2008 al [REDACTED] e atto di accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 21/02/2011 ai nn [REDACTED], con la quale il de cuius lascia al nipote [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile al Fl.1 p.lla 126;
- Al suindicato [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per donazione da [REDACTED] in virtù di atto per nota [REDACTED] del 08/07/1930, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 02/08/1930 ai nn [REDACTED];

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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, gli immobili di cui ai Beni N°1, N°2, N°3 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 03/12/2018 ai n. [REDACTED] emesso dal Tribunale di NOLA e notificato il 09/11/2018 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il 10/12/1969 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto;

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 04/06/2015 ai n. [REDACTED] atto notarile pubblico per notar [REDACTED] E (NOLA) del 20/05/2015, rep. [REDACTED] per EURO 144.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 80.000,00 contro E [REDACTED] nato in [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], elettivamente domiciliata a [REDACTED] propria sede, gravante sugli immobili in oggetto.

DATI CATASTALI

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 7, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

Catasto fabbricati (CF) Comune di Cimitile											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	122	7		A/3	2	1.5 vani	Totale: 40 mq	€ 92.96	2	
Intestazione:											
N.	Dati Anagrafici				Codice Fiscale				Diritti ed Oneri reali		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				1000/1000		
Posto in Vendita per i seguenti diritti:											
1	[REDACTED]				[REDACTED]				1000/1000		

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 8, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,0.

Catasto fabbricati (CF) Comune di Cimitile											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	122	8		A/3	2	1.0 vani	Totale: 16 mq	€ 61.97	2	
Intestazione:											
N.	Dati Anagrafici				Codice Fiscale				Diritti ed Oneri reali		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				1000/1000		
Posto in Vendita per i seguenti diritti:											
1	[REDACTED]				[REDACTED]				1000/1000		

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 3** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 126 sub. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

Catasto fabbricati (CF) Comune di Cimitile											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	126	3		A/3	2	1.5 vani	Totale: 33 mq	€ 92.96	2	
Intestazione:											
N.	Dati Anagrafici				Codice Fiscale				Diritti ed Oneri reali		
1	[REDACTED] to				[REDACTED]				1000/1000		
Posto in Vendita per i seguenti diritti:											
1	[REDACTED]								1000/1000		

CRONISTORIA CATASTALE

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

Le visure storiche e le planimetrie catastali sono in allegato alla presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta al sottoscritto l'esistenza di altri vincoli od oneri condominiali in sospeso.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che i beni oggetto di pignoramento risultano occupati dal sig. .

Il Bene N°1 risulta OCCUPATO.

Il Bene N°2 risulta OCCUPATO.

Il Bene N°3 risulta OCCUPATO.

FORMAZIONE LOTTI

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

Stante tale concetto di comoda divisibilità, il sottoscritto esperto propone la seguente suddivisione in lotti.

- **LOTTO UNO**

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 8, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,0.

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 3** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 126 sub. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

- **LOTTO DUE**

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 7, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

CONSISTENZA

Qui di seguito si procede al calcolo delle quadrature dei cespiti oggetto di pignoramento così come sopra identificati.

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:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 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%	<i>Superficie di calpestio più pareti divisorie interne</i>
Muri portanti interni e perimetrali	50%	<i>Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%</i>
Balconi e terrazzi scoperti	25%	<i>Poggioli o lastrici solari</i>
Balconi e terrazzi coperti	35%	<i>Chiusi sui tre lati</i>
Porticati e patii	35%	
Verande	60%	
Giardini esclusivi	15%	<i>In appartamenti</i>
Giardini esclusivi	10%	<i>Ville e villini</i>

 LOTTO UNO

• LOTTO UNO

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

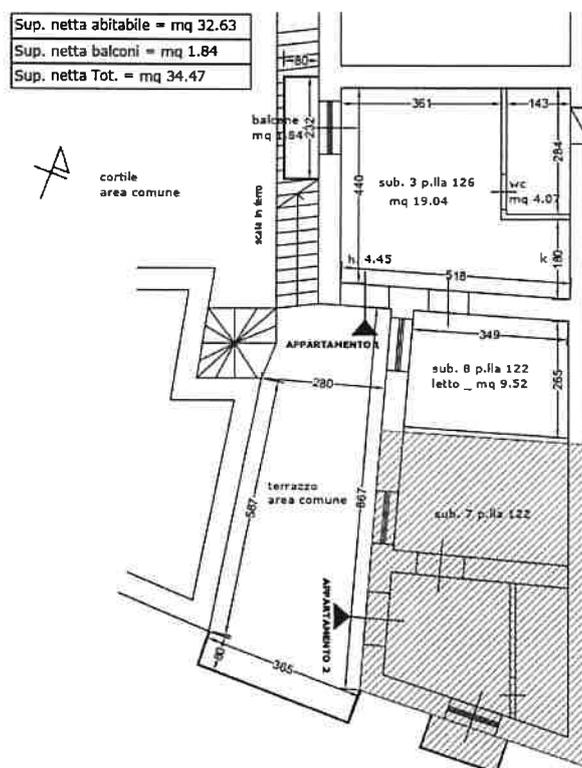
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 8, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,0.

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 3** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 126 sub. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

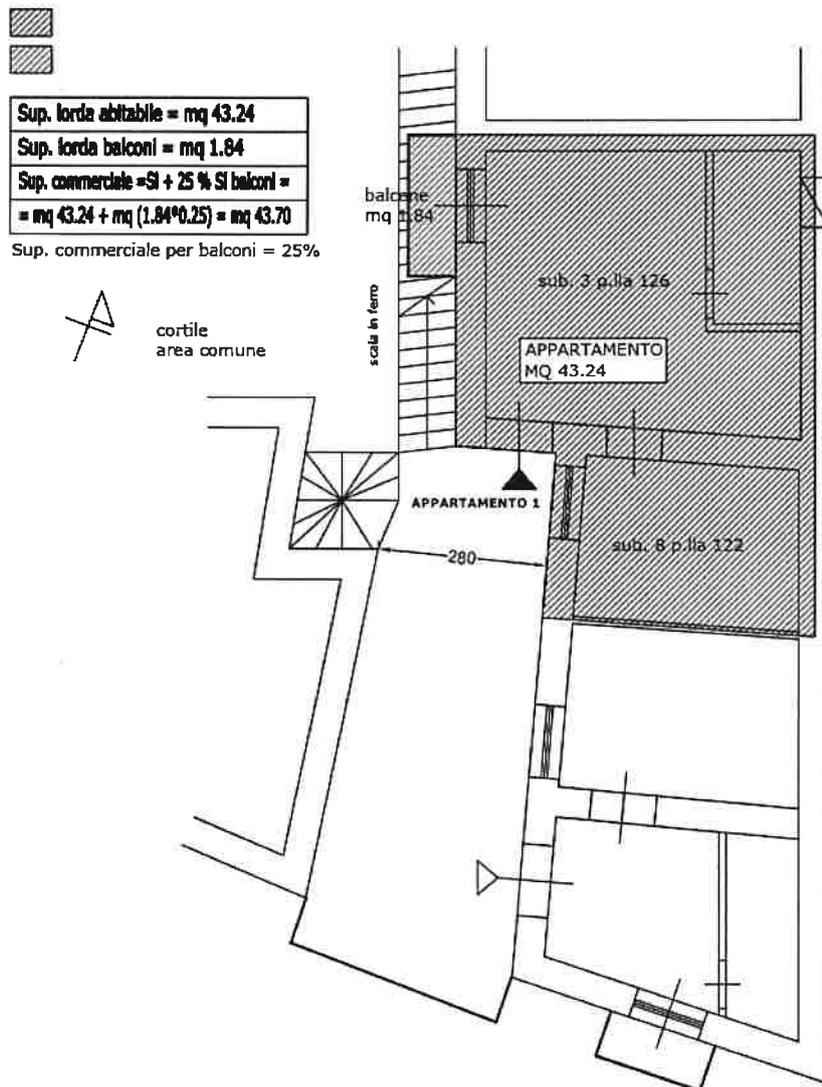
 CALCOLO SUPERFICIE NETTA

PIANO SECONDO _ STATO DI FATTO
 Comune di Cimitile, via Pozzo Nuovo, 51
 APPARTAMENTO 1 _ NCEU Foglio 1, P.lla 126, sub 3
 NCEU Foglio 1, P.lla 122, sub 8



Superficie Netta	mq
Piano 2 (Sup. Abitabile)	32.63
Piano 2 (pertinenze)	1.84
Totale	34.47

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

**APPARTAMENTO 1 _ NCEU Foglio 1, P.Ila 126, sub 3
NCEU Foglio 1, P.Ila 122, sub 8**


LOTTO UNO	Superficie Lorda(mq)		Percentuale da Norme UNI 10750	Superficie Commerciale (mq)
Piano 2 (abitabile)	43.24	-->	1	43.24
Piano 2(pertinenze)	1.84	-->	0.25	0.46
TOT	45.08			43.70

LOTTO DUE

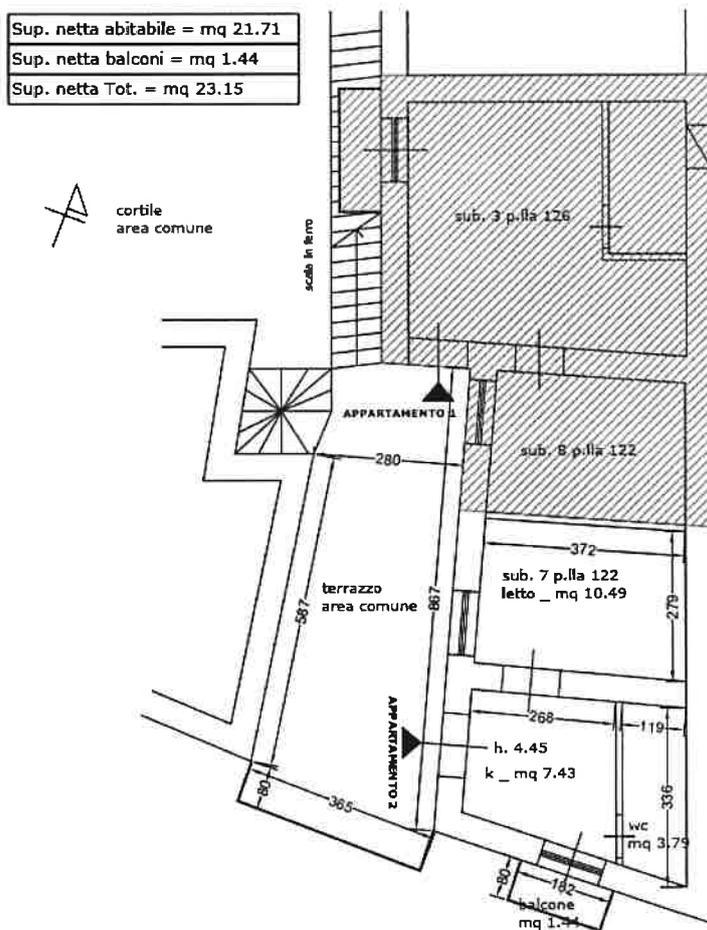
• LOTTO DUE

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 7, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

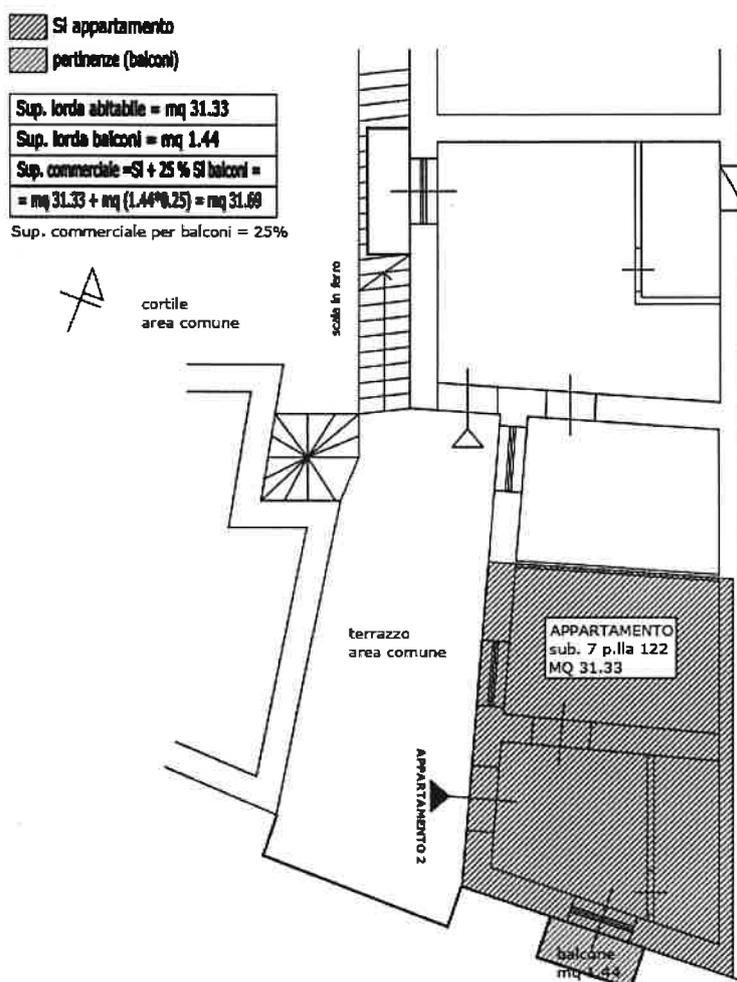
PIANO SECONDO _ STATO DI FATTO
 Comune di Cimitile, via Pozzo Nuovo, 51
 APPARTAMENTO 2 _ NCEU Foglio 1, P.lla 122, sub 7



Superficie Netta	mq
Piano 2 (Sup. Abitabile)	21.71
Piano 2 (pertinenze)	1.44
Totale	23.15

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO SECONDO _ STATO DI FATTO
 Comune di Cimitile, via Pozzo Nuovo, 51
 APPARTAMENTO 2 _ NCEU Foglio 1, P.lla 122, sub 7



LOTTO DUE	Superficie Lorda(mq)		Percentuale da Norme UNI 10750	Superficie Commerciale (mq)
Piano 2 (abitabile)	31.33	-->	1	31.33
Piano 2(pertinenze)	1.44	-->	0.25	0.36
TOT	32.77			31.69

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 i beni oggetto di pignoramento non sussiste la rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali in atti all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, in particolare il bene n.2 e n.3.

Catastalmente il Bene n.2 risulta avere accesso dal terrazzo comune ai beni in esecuzione, di fatto invece tale accesso è costituito da una finestra, e tale u.i. è direttamente collegata con il Bene n.3 a mezzo di un'apertura interna, del quale ne costituisce la camera da letto

Pertanto il Lotto 1 (Bene n.2 e Bene n.3) risulta Non Regolare dal punto di vista catastale.

Il Lotto 2 risulta pienamente corrispondente dal punto di vista catastale.

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 Cimitile (Na) (in allegato), si rilevava che:

- Per il fabbricato in via Pozzo Nuovo, contenente le u.i.u. oggetto di esecuzione, risulta presentata presso l'UTC del Comune di Cimitile una Denuncia di Inizio Attività (DIA) in data 13/06/2007, prot. n. [REDACTED] per lavori di restauro conservativo che interessano l'intero fabbricato.
- In data 15/04/2008 risulta presentata presso l'UTC del Comune di Cimitile una INTEGRAZIONE alla Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui sopra, con prot. n. [REDACTED] a chiarimento dell'identificazione catastale dei beni costituenti il fabbricato.
- In data 20/05/2008 con prot. [REDACTED] viene presentata presso l'UTC del Comune di Cimitile una Richiesta di PdC per lavori di restauro conservativo del fabbricato in via Pozzo Nuovo in Variante alla DIA prot. [REDACTED]
- In data 22/09/2008 risulta presentata presso l'UTC del Comune di Cimitile una INTEGRAZIONE alla Richiesta di PdC in Variante alla DIA prot. [REDACTED] con prot. n. [REDACTED], a seguito di approfondimenti eseguiti sugli immobile oggetto dell'intervento ed a chiarimento dell'identificazione catastale dei beni costituenti il fabbricato,
- In data 21/11/2008, viene rilasciato dall'UTC del Comune di Cimitile il Permesso di Costruire (PdC) con [REDACTED] 08 per i lavori di restauro conservativo del fabbricato in via Pozzo Nuovo, al sig. [REDACTED] Raffele (Cimitile, 01/02/1959) in qualità di comproprietario e delegato rappresentante gli altri proprietari succitati.
- In data 22/12/2008, un Provvedimento Dirigenziale prot. n. 14/11185, ordina la sospensione dei Lavori di cui al Pd [REDACTED] a seguito di un esposto presentato dal [REDACTED] [REDACTED], comproprietario di un fabbricato contiguo a quello oggetto di P [REDACTED] relativamente alla edificazione di una scala a chiocciola che a detta dell'istante ricadrebbe sull'area disua proprietà.
- In data 04/01/2010 con prot. 18, il sig. S [REDACTED] comunicava l'inizio dei lavori di cui al [REDACTED] 3, poiché trascorso il termine di 45 gg dalla sospensione dei lavori il Comune non aveva assunto alcuna determinazione sulla documentazione inviata.
- In data [REDACTED] il sig. [REDACTED] comunicava Variante al Pdc n.15/2008 nel quale la scala a chiocciola incriminata veniva sostituita da una scala in ferro posta a ridosso del fabbricato di sua proprietà ed atta a raggiungere i livelli superiori.

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 Saviano, Zona Centrale</u>	Valori di Mercato (€/mq)	
<u>Analisi di Mercato</u>	Min	Max
<u>Tipologia</u>	Abitativa	
Fonti Dirette	€ 950,00	€ 1.250,00
Fonti Indirette	€ 700,00	€ 1.050,00

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'appartamento, la sua ubicazione e relativi servizi (idrici/elettrici), conformazione degli accessi, stato di manutenzione, etc, oscilla in una forbice di valori:

Tipologia Abitativa: € 700,00 e € 1.250,00

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

- **€ 1.000,00 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 fatto riferimento alle seguenti agenzie:

1. [REDACTED] - Via [REDACTED] (NA);
2. [REDACTED] - [REDACTED] (NA);

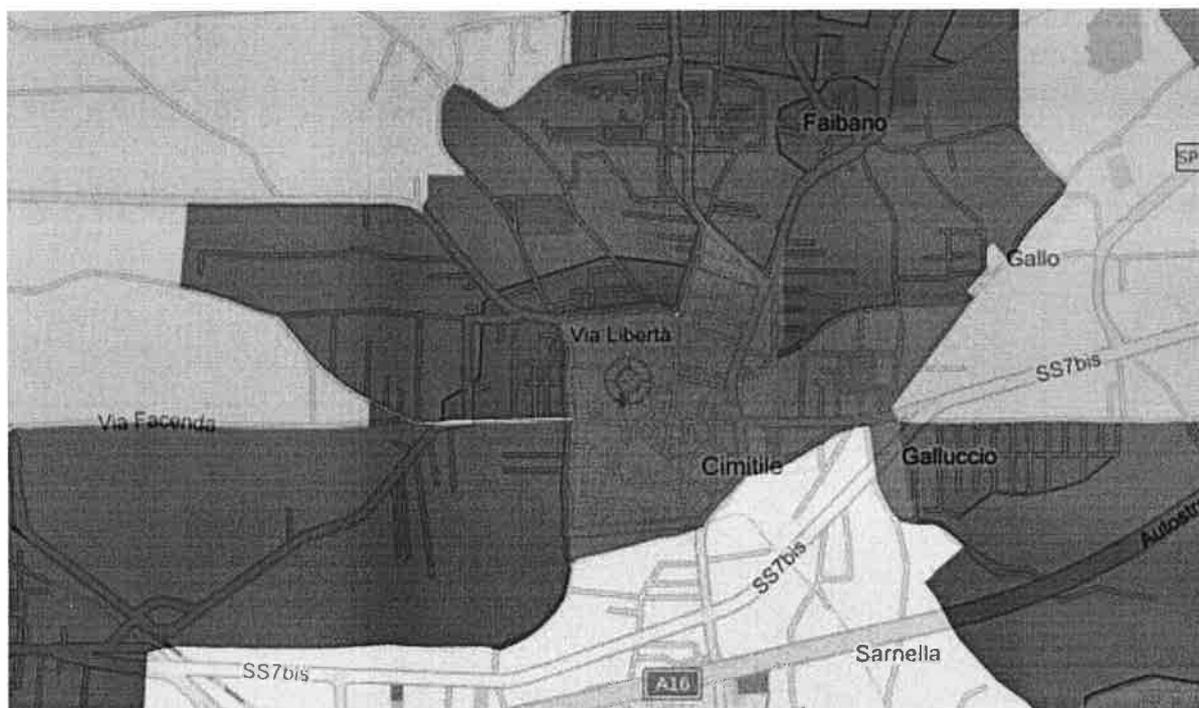
Entrambi gli operatori sono sostanzialmente d'accordo nell'indicare:

Per i locali ad uso abitativo in Saviano, nell'area dell'immobile oggetto di stima, il seguente intervallo di **prezzi unitari medi: 950,00 – 1.250,00 €/mq.**

ANALISI DELLE FONTI INDIRECTE

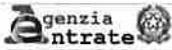
Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti indirette – le informazioni ed i dati ricavati dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI.

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



VALORI MEDI DI MERCATO PER IMMOBILI DELLA STESSA TIPOLOGIA:

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CIMITILE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO-VIA MANZONI, VIA S.GIACOMO, VIA ROMA/ST.PR.NOLA-C
IGCIANO, CORSO UMB./VIA NAZZE DELLE PUGLIE (TRATTO CENTRALE E ORIENTALE)

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	2,9	4,5	L
Abitazioni civili (poor/normal)	Normale	700	1050	L	2	3,1	L
Box	Normale	620	890	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1050	1600	L	3,1	4,7	L

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. ~~Realforzi~~, Teoria e metodo dell'estimo Urbano), non possa da solo consentire la determinazione del valore di tutti i beni oggetto di relazione. Inoltre, la natura del procedimento sintetico "è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato soltanto alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore" (Cfr. Forte e De Rossi).

È stato necessario dunque utilizzare più metodi perché non ne esiste uno, unico e infallibile, che porti alla stima del valore commerciale di un dato bene; questo perché i fattori da considerare sono molteplici e a volte aleatori, e risultanti da valutazioni non solo oggettive ma anche soggettive.

I metodi utilizzati per ricavare il valore degli 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 pertinenze (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

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

	C > 1	C = 1	C < 1
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni
immobile libero/affittato		libero	affittato
piano	terra o attico	1^ o 2^	da 3^ in su
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq	
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente
certificazione impianti	dich. conformità		imp. non conformi
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse
certificato di agibilità		si	assente
ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato
infissi interni	massicci	tamburati	in cattivo stato
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato
numero servizi	3	2 o 1xmini	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no
verde	privato o condom.		
servizi pubblici	ottima	buona	scarsi o assenti
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo

- C=1** Quando l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, impianti funzionanti e a norma, posizione mediana rispetto all'edificio, ascensore, posto auto.
- C>1** Quando sono presenti alcune caratteristiche non comuni, come: finiture di lusso, ottima distribuzione interna, isolamenti termo-acustici, la presenza di verde pubblico o condominiale, classe energetica elevata.
- C<1** Quando una o più di queste caratteristiche è assente o sono necessari numerosi interventi di restauro o l'appartamento è occupato dall'inquilino.

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

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

$$C = R_n / r$$

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

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

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

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

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

T_r = Tributi vari (6% di R_l)

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

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

I_2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$$I_2 = \left(\frac{1}{2}\right) * (Q + \text{Servizi} + T_r + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) * r$$

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

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

STIMA LOTTO UNO

- **LOTTO UNO**

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 8, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,0.

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 3** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 126 sub. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

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 UNO		
<u>Immobile</u>	<u>Superficie Commerciale (mq)</u>	<u>Valore unitario di mercato individuato (€/mq)</u>
Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo, civico 51, Piano 2. F. 1 p.lla 122 sub. 8 F. 1 p.lla 126 sub. 3	<u>43.70</u>	€ 1.000,00

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	<15anni	≈15anni	>15anni	0,9
immobile libero/affittato		libero	affittato	
piano	da 3 ^a , attico	1 ^a o 2 ^a	terra	1
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale	1
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1,05
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente	1
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente	0,95
certificazione impianti	dich. conformità		imp. non conformi	1
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse	1
certificato di agibilità		si	assente	1
ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no	1
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato	1
infissi interni	massicci	tamburati	in cattivo stato	1
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	1
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette	1
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato	1
numero servizi	3	2 o 1xmini	1	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no	1
verde	privato o condom.			1
servizi pubblici	ottima	buona	scarsi o assenti	1
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo	1
Coefficiente Globale				0,90

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.

METODO SINTETICO COMPARATIVO					
<u>LOTTO UNO</u>					
Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Globale	Superficie Commerciale "corretta" (mq)	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 43.70	0.90	mq 39.33	€ 1.000,00	-	€ 39.300,00

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 N. UNO	
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	-0,12	
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18	0,06	
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8	-0,05	
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6	0,20	
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36	0,24	
-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	0,08	
-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	37,00%
					Saggio di Capitalizzazione corretto	0,055

LOTTO N. UNO				
Capitalizzazione del Reddito				
<i>R_n</i>	<i>R_I</i>		<i>r</i>	Valore stimato
2343	3089,05		0,0548	€ 42.760
<i>Q</i>	<i>Servizi</i>	<i>Tr</i>	<i>Amm.ne</i>	<i>Sfe ines</i>
278	77	185	124	62
<i>I_Z</i>	Σ spese	<i>x R_I</i>	Quota fitto Mensile	
20	746	12,3562	€ 250	

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

1. € 39.300,00 metodo sintetico-comparativo
2. € 42.760,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale del Lotto Uno**€ 41.030,00**

STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI

In seguito al sopralluogo sui luoghi di causa, il sottoscritto verificava che gli impianti dell'unità immobiliare sono relativamente recenti ed in buono stato di funzionamento, il sottoscritto 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

STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Così come descritto nel paragrafo "Corrispondenza dati catastali" l'unità immobiliare in oggetto presenta un'apertura di collegamento tra i vani in difformità alla planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

Tale difformità va regolarizzata mediante presentazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale per diversa distribuzione interna.

Il costo per i necessari lavori catastali resta stimato in € 700,00.

Stima Costi Aggiornamento Catastale: € 700,00

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNO

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

Inoltre il sottoscritto esperto ritiene congruo applicare una riduzione del prezzo di vendita del lotto del 5% a causa dello stato di occupazione dell'immobile, ed una ulteriore decurtazione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE</u>	
<u>LOTTO UNO</u>	
Valore netto Commerciale	€ 41.030,00
Costi per conformità impianti	€ 1.300,00
Costi per regolarizzazione catastale	€ 700,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 4.103,00
Decurtazione 5% (Immobile occupato)	€ 2.051,00
VALORE FINALE COMMERCIALE	€ 32.870,00
VALORE FINALE COMMERCIALE <i>Quota in vendita 1000/1000</i>	€ 32.870,00

STIMA LOTTO DUE

- LOTTO DUE**

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.la 122 sub. 7, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

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 DUE		
Immobile	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario di mercato individuato (€/mq)
Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo, civico 51, Piano 2. F. 1 p.la 122 sub. 7	31.69	€ 1.000,00

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	<15anni	=15anni	>15anni	0,9
immobile libero/affittato		libero	affittato	
piano	da 3 ^a , attico	1 ^a o 2 ^a	terra	1
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale	1
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1,05
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente	1
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente	0,95
certificazione impianti	dich. conformità		imp. non conformi	1
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse	1
certificato di agibilità		si	assente	1
ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no	1
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato	1
infissi interni	massicci	tamburati	in cattivo stato	1
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	1
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette	1
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato	1
numero servizi	3	2 o 1xmini	1	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no	1
verde	privato o condom.			1
servizi pubblici	ottima	buona	scarsi o assenti	1
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo	1
Coefficiente Globale				0,90

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.

METODO SINTETICO COMPARATIVO					
LOTTO DUE					
Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Globale	Superficie Commerciale "corretta" (mq)	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 31.69	0.90	mq 28.52	€ 1.000,00	-	€ 28.520.00

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 N. DUE
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		-0,12
-0,18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18		0,06
-0,8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8		-0,05
-0,6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6		0,20
-0,36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36		0,24
-0,20	elevato	Caratteristiche di prospicenza 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		0,08
-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	37,00%
					Saggio di Capitalizzazione corretto	0,055

LOTTO N. DUE				
Capitalizzazione del Reddito				
<i>R_n</i>	<i>R_l</i>		<i>r</i>	Valore stimato
1875	2471,24		0,0548	€ 34.208
<i>Q</i>	<i>Servizi</i>	<i>Tr</i>	<i>Amm.ne</i>	<i>Sfe ines</i>
222	62	148	99	49
<i>I₂</i>	<i>Σ spese</i>	<i>x R_l</i>	Quota fitto Mensile	
16	597	12,3562	€ 200	

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

1. € 28.520,00 metodo sintetico-comparativo
2. € 34.208,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale del Lotto Due

€ 31.360,00

STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI

In seguito al sopralluogo sui luoghi di causa, il sottoscritto verificava che gli impianti dell'unità immobiliare sono relativamente recenti ed in buono stato di funzionamento, il sottoscritto 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 DUE

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 5% a causa dello stato di occupazione dell'immobile, ed una ulteriore decurtazione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE</u>	
<u>LOTTO DUE</u>	
Valore netto Commerciale	€ 31.360,00
Costi per conformità impianti	€ 1.300,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 3.136,00
Decurtazione 5% (Immobile occupato)	€ 1.568,00
VALORE FINALE COMMERCIALE	€ 25.350,00
VALORE FINALE COMMERCIALE <i>Quota in vendita 1000/1000</i>	€ 25.350,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve o particolarità da segnalare.

CONCLUSIONI

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE SU:

- **LOTTO UNO**

↳ **Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.**

Bene N° 2 – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 8, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,0.

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

Bene N° 3 – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 126 sub. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

- **LOTTO DUE**

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

Bene N° 1 – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 7, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

Ai danni di:

- [REDACTED] nato in [REDACTED]
(Proprietà 1000/1000 in separazione dei beni)

Tali immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il Lotto 1 risulta OCCUPATO.

Il Lotto 2 risulta OCCUPATO.

DATI CATASTALI:**- LOTTO UNO****Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.**

- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 122 sub. 8, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,0.

Catasto fabbricati (CF) Comune di Cimitile											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	122	8		A/3	2	1.0 vani	Totale: 16 mq	€ 61.97	2	
Intestazione:											
N.	Dati Anagrafici				Codice Fiscale				Diritti ed Oneri reali		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				1000/1000		
Posto in Vendita per i seguenti diritti:											
1	[REDACTED]				[REDACTED]				1000/1000		

Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.

- **Bene N° 3** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.lla 126 sub. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

Catasto fabbricati (CF) Comune di Cimitile											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	126	3		A/3	2	1.5 vani	Totale: 33 mq	€ 92.96	2	
Intestazione:											
N.	Dati Anagrafici				Codice Fiscale				Diritti ed Oneri reali		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				1000/1000		
Posto in Vendita per i seguenti diritti:											
1	[REDACTED]				[REDACTED]				1000/1000		

- **LOTTO DUE****Appartamento situato in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, Piano 2.**

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare (appartamento) sita in Cimitile (NA) alla Via Pozzo Nuovo n.51, P. 2, identificata nel NCEU di predetto comune al F.1 p.la 122 sub. 7, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 1,5.

Catasto fabbricati (CF) Comune di Cimitile											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	122	7		A/3	2	1.5 vani	Totale: 40 mq	€ 92.96	2	
Intestazione:											
N.	Dati Anagrafici				Codice Fiscale				Diritti ed Oneri reali		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				1000/1000		
Posto in Vendita per i seguenti diritti:											
1	[REDACTED]				[REDACTED]				1000/1000		

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO: LOTTO UNO

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE</u>	
<u>LOTTO UNO</u>	
Valore netto Commerciale	€ 41.030,00
Costi per conformità impianti	€ 1.300,00
Costi per regolarizzazione catastale	€ 700,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 4.103,00
Decurtazione 5% (Immobile occupato)	€ 2.051,00
<i>VALORE FINALE COMMERCIALE</i>	€ 32.870,00
<i>VALORE FINALE COMMERCIALE</i> <i>Quota in vendita 1000/1000</i>	€ 32.870,00

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO: LOTTO DUE

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE</u>	
<u>LOTTO DUE</u>	
Valore netto Commerciale	€ 31.360,00
Costi per conformità impianti	€ 1.300,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 3.136,00
Decurtazione 5% (Immobile occupato)	€ 1.568,00
<i>VALORE FINALE COMMERCIALE</i>	€ 25.350,00
<i>VALORE FINALE COMMERCIALE</i> <i>Quota in vendita 1000/1000</i>	€ 25.350,00

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.

Somma Vesuviana, li 04/06/2019

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

Ing. De Simone Pasquale

Pasquale De Simone