

Salvatore Buonavolontà – Ingegnere Forense

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

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

PEC: [salvatore.buonavolonta@ordingna.it](mailto:salvatore.buonavolonta@ordingna.it) - Mail: [ing.salbuo@gmail.com](mailto:ing.salbuo@gmail.com)

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

---

# TRIBUNALE DI NAPOLI NAPOLI NORD

**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**GIUDICE DELEGATO - DOTT. MARGHERITA LOJODICE**

**RUOLO GENERALE ESECUZIONE - N°245/2021**

**PARTE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**PARTE ESECUTATA:** [REDACTED]

---

Salvatore Buonavolontà – Ingegnere Forense

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

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

PEC: [salvatore.buonavolonta@ordingna.it](mailto:salvatore.buonavolonta@ordingna.it) - Mail: [ing.salbuo@gmail.com](mailto:ing.salbuo@gmail.com)

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

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buonavolontà Salvatore,  
nell'Esecuzione Immobiliare 245/2021 del R.G.E.**

**promossa da**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Salvatore Buonavolontà – Ingegnere Forense

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

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

PEC: [salvatore.buonavolonta@ordingna.it](mailto:salvatore.buonavolonta@ordingna.it) - Mail: [ing.salbuo@gmail.com](mailto:ing.salbuo@gmail.com)

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

---

## INCARICO

---

In data 29/06/2023, il sottoscritto Ing. Buonavolontà Salvatore, con studio in:  
Via 31 Maggio, 29 – 80027 – Frattamaggiore (NA)  
Via Giovanni XXIII, 39 - 80011 - Acerra (NA),

email: [ing.salbuo@gmail.com](mailto:ing.salbuo@gmail.com)

PEC: [salvatore.buonavolonta@ordingna.it](mailto:salvatore.buonavolonta@ordingna.it),

Tel. 081 0147 408,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito a mezzo PCT, avanti al G.E. Dott. Margherita Lojodice presso il Tribunale di Napoli Nord.

---

## PREMESSA

---

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

**Bene N° 1** – appartamento posto al piano primo, interno 8, scala A, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano primo si raggiunge mediante due scale comuni (scala A e B), alle quali si accedono attraverso una corte di proprietà a tutto lo stabile. L'immobile ha l'accesso dalla quarta porta a destra per chi percorre il ballatoio comune all'intero piano, provenendo dalla scala A. L'appartamento è sito in Caivano, alla Via Costanza Pignatelli, n° 57, costituito da 4,5 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 21, Particella 41, subalterno n° 19.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Caivano.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

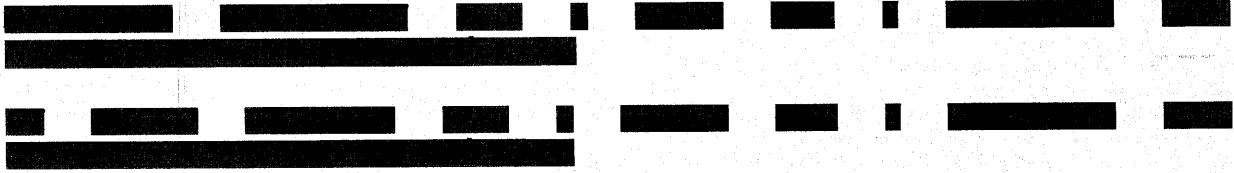
### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

In riferimento a detto quesito, all'interno del fascicolo telematico è presente la relazione notarile, prodotta dalla parte procedente, redatta dal Notaio, Dott. Alessandro Taddei del 06/08/2021 di Cerveteri (RM), e come verificato dalle visure ipocatastali allegato, redatte dall'esperto stimatore in data 02/11/2023.

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

**BENE 1**

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



**Regime patrimoniale, i due coniugi risultano coniugati in regime di comunione dei beni.**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti reali: proprietà per 1000/1000.  
I dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, sito nel comune di Caivano sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	41	19		A4	3	4,5 VANI	85 mq	255,65	1	

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

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



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

I confini del bene oggetto di stima sono i seguenti:

- a Nord con Via Costanza Pignatelli;
- a Sud con cortile e una unità immobiliare dello stesso fabbricato;
- a Ovest con una unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato;
- a Est con Fabbricato, particella 42.

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

**Lotto 1: Bene 1**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza con tipologia a corte.

Il piano primo del fabbricato è raggiungibile attraverso due scale condominiali (scala A e scala B). Il suddetto fabbricato ha un unico accesso dalla strada (via Costanza Pignatelli) e attraverso un androne aperto si raggiunge la corte comune.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla quarta porta a destra per chi percorre il ballatoio comune all'intero piano, provenendo dalla scala A.

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

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

I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

L'altezza interna dell'intera unità abitativa è di circa 3,00 m

La parte interna è intonacata e tinteggiata così come la parte esterna.

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

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

Gli impianti di servizi si presentano tutti funzionanti (elettrico, climatizzazione,

riscaldamento, sanitario, gas).

L'alimentazione dell'impianto sanitario è di tipo autonomo alimentata a caldaia murale. Mancano le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/08 smi, i cui costi di adeguamento vengono computati in €500,00, ed altresì il certificato di prestazione energetica (APE), i cui costi vengono computati in €250,00.

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

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

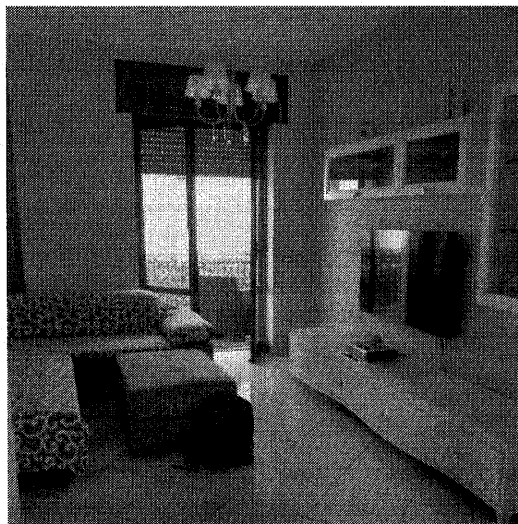
In termini di superfici, si allega la presente tabella:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,45 mq	86,72 mq	1,00	86,72 mq	3,00 m	1
Balcone	17,76 mq	18,11 mq	0,20	3,62 mq	3,00	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,34mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,34 mq</b>		

A giudizio dello scrivente tenuto conto che il ripostiglio esterno è stato realizzato illegittimamente, la sua superficie è stata considerata come superficie non residenziale (balcone)

**L'altezza utile interna dell'unità abitativa è pari a circa 3,00 metri.**

**Di seguito si allegano rilievi fotografici**



VISTA SOGGIORNO

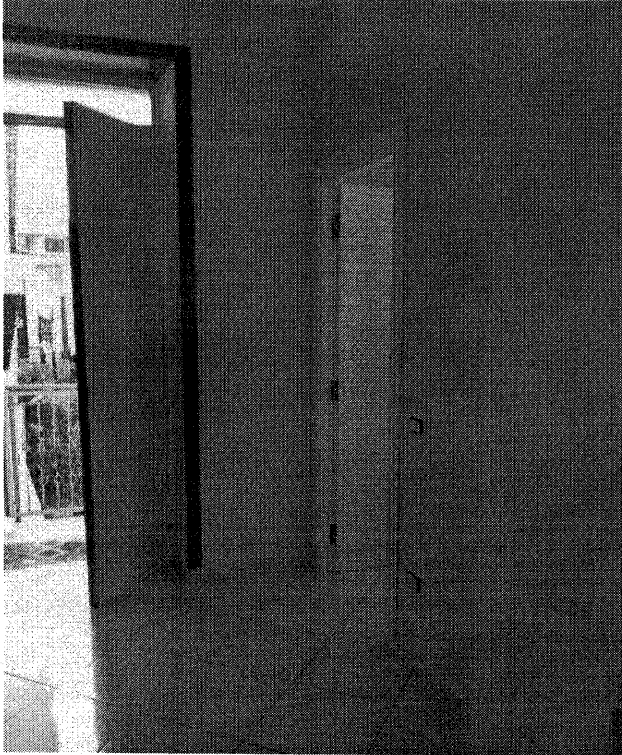
Salvatore Buonavolontà – Ingegnere Forense

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

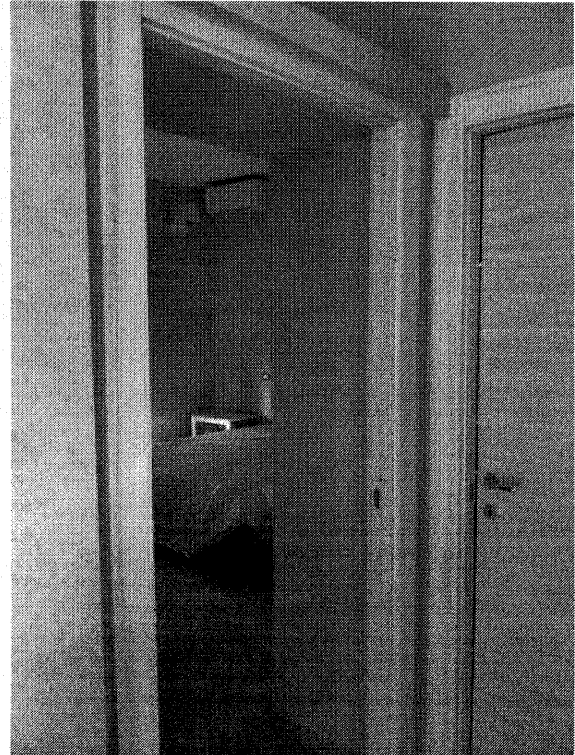
**Recapiti:** Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: [salvatore.buonavolonta@ordingna.it](mailto:salvatore.buonavolonta@ordingna.it) - Mail: [ing.salbuo@gmail.com](mailto:ing.salbuo@gmail.com)

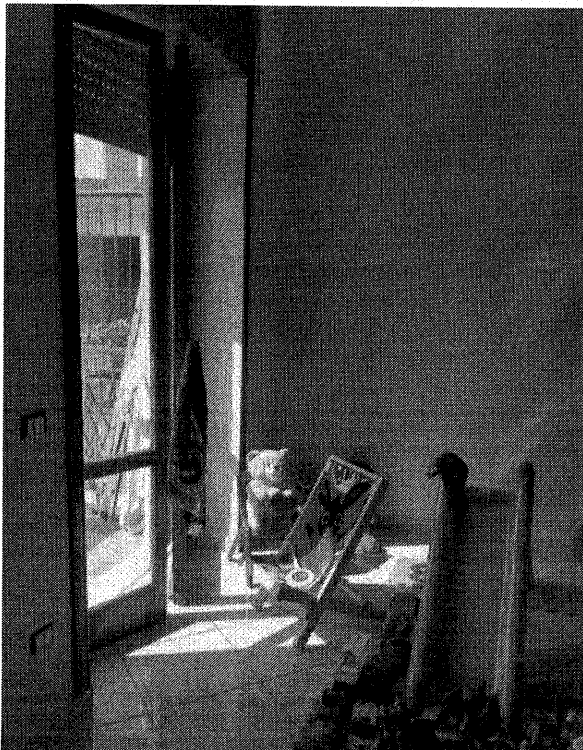
P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U



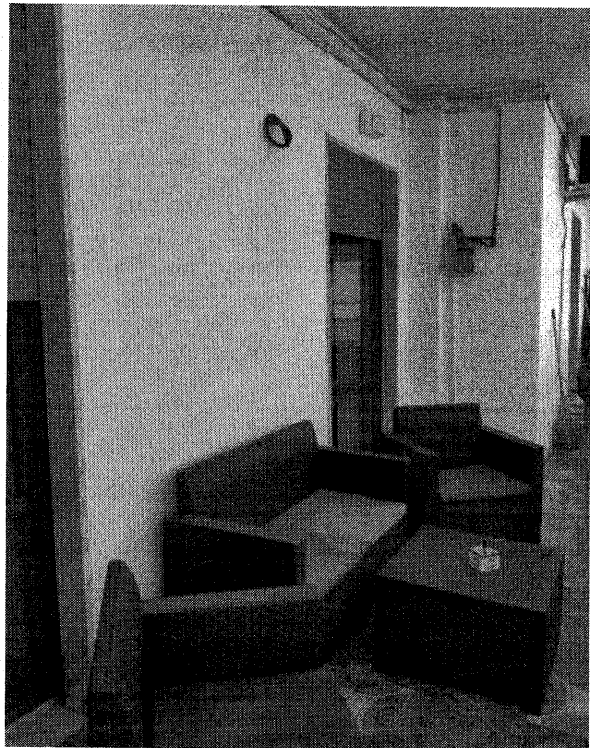
VISTA INGRESSO



VISTA DISIMPEGNO/CAMERA DA LETTO



VISTA CAMERETTA



VISTA ESTERNA BALCONE



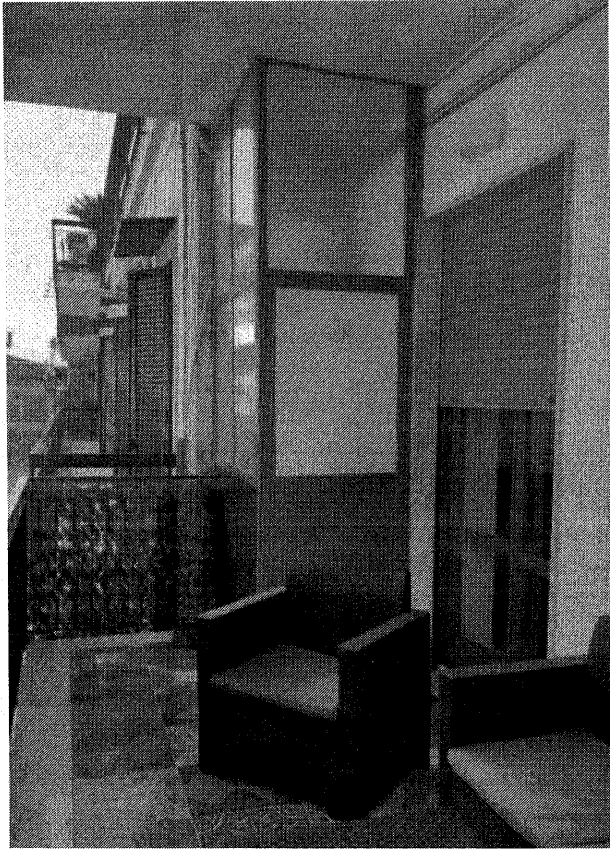
Salvatore Buonavolontà – Ingegnere Forense

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

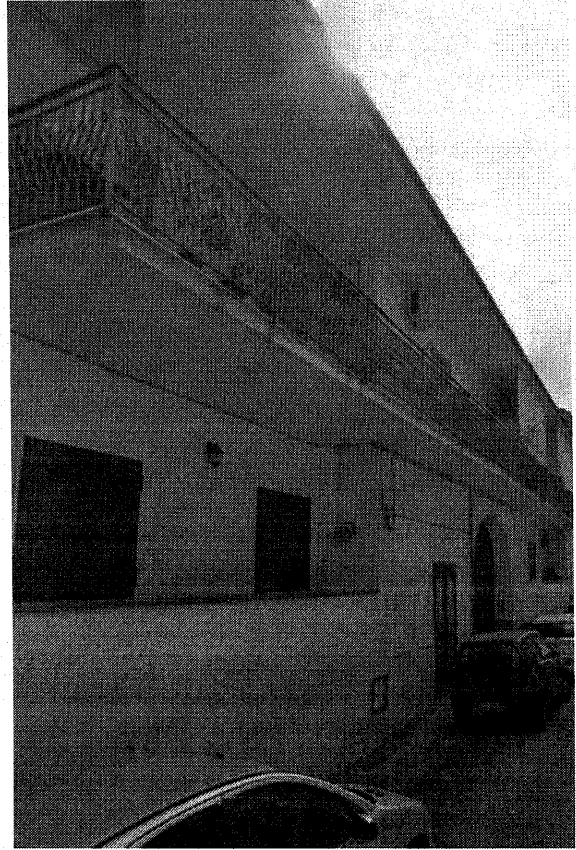
**Recapiti:** Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: [salvatore.buonavolonta@ordingna.it](mailto:salvatore.buonavolonta@ordingna.it) - Mail: [ing.salbuo@gmail.com](mailto:ing.salbuo@gmail.com)

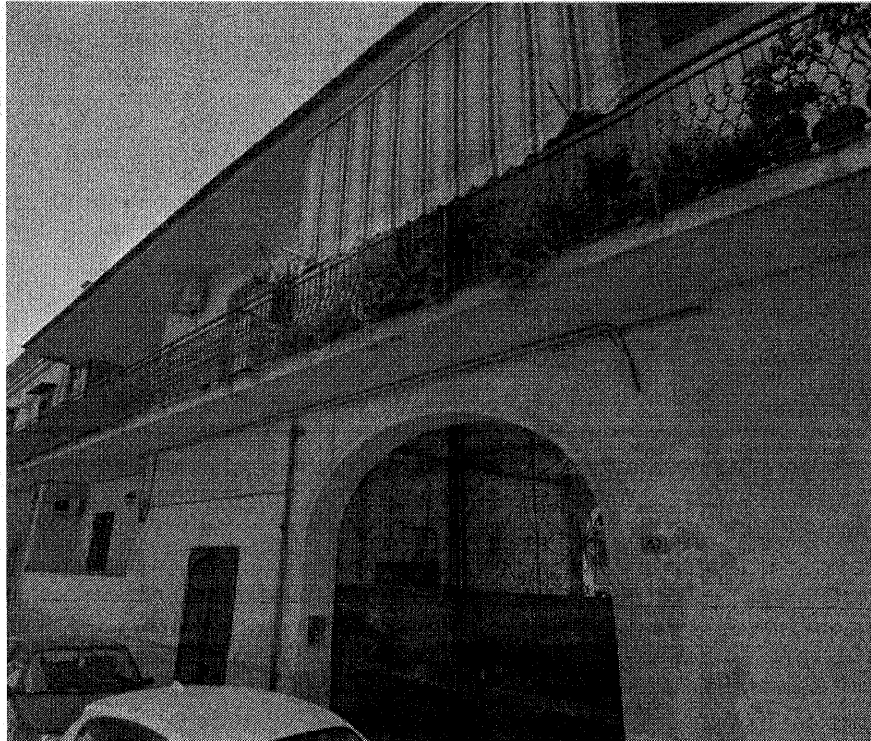
P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U



ALTRA VISTA ESTERNA BALCONE

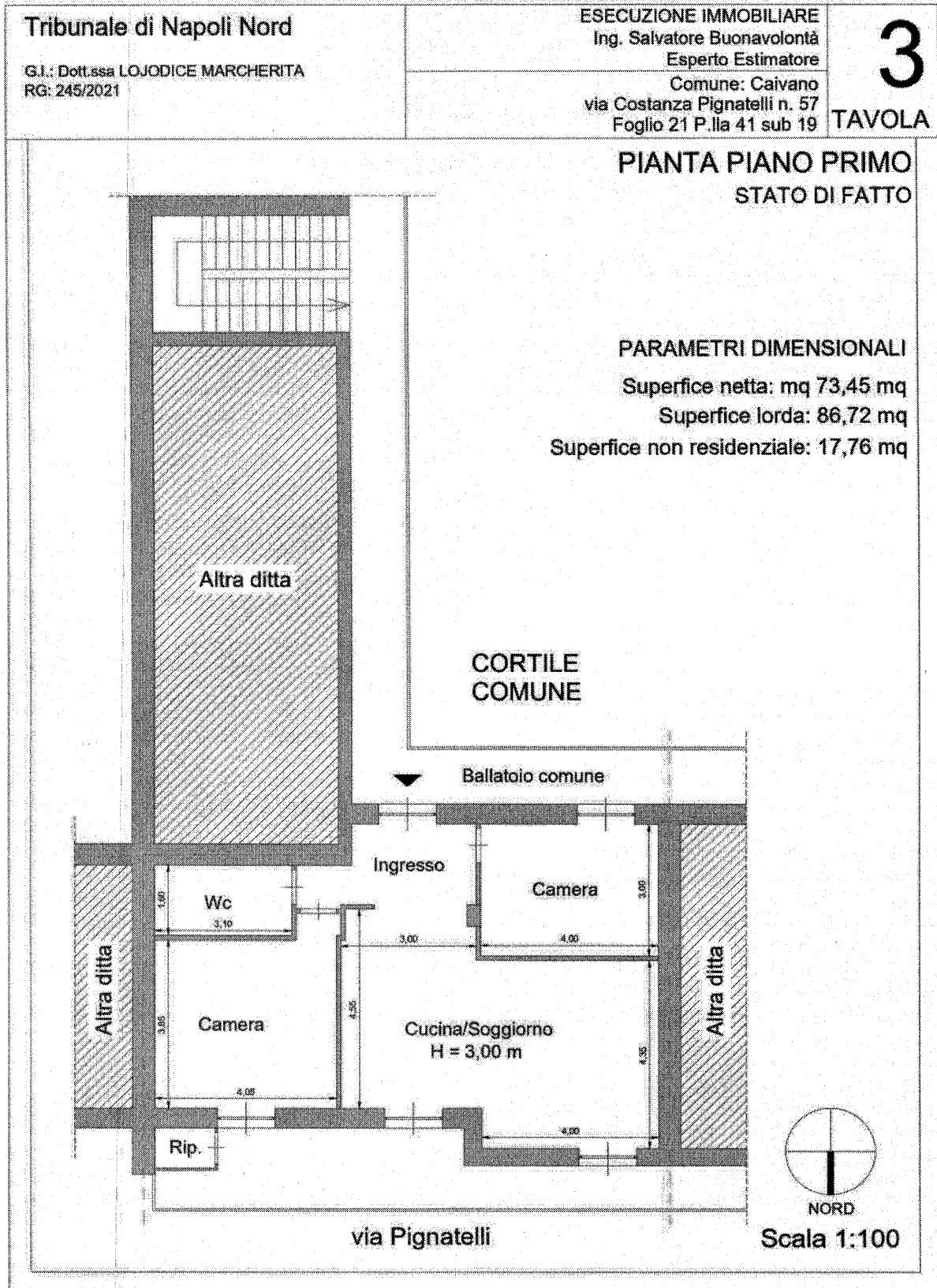


VISTA ESTERNA SU VIA PIGNATELLI



ALTRA VISTA ESTERNA SU VIA PIGNATELLI

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.



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

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

**Bene 1 – Lotto 1****Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	41	19		A4	3	4,5 VANI	85 mq	255,65	1	

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

**Cronistoria Dati Catastali**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1973 al 07/04/1993	DI RONZA LUIGIA, Gricignano di Aversa (CE) il 13/10/1927, per 500/1000 Fabozzi Giovanni, nato a Caivano il 01/01/1927. per 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 1133, Sub. 102 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 VANI Rendita €61,97
Dal 07/04/1993 all' 28/02/2014	Fabozzi Rosa nata a Caivano (NA) il 25/12/1962,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 1133, Sub. 102 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 VANI Rendita €82,63
Dal 28/02/2014 all'attualità	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 41, Sub. 19 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 VANI Rendita €255,65

**Corrispondenza catastale**

Durante le operazioni peritali vi sono evidenziate lievi difformità interne tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. In particolare, si è riscontrato una diversa posizione di alcune partizioni verticali interne, oltre la presenza di un ripostiglio ricavato sul balcone esterno con una struttura leggera in ferro e vetro facilmente rimovibile.

Salvatore Buonavolontà – Ingegnere Forense

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

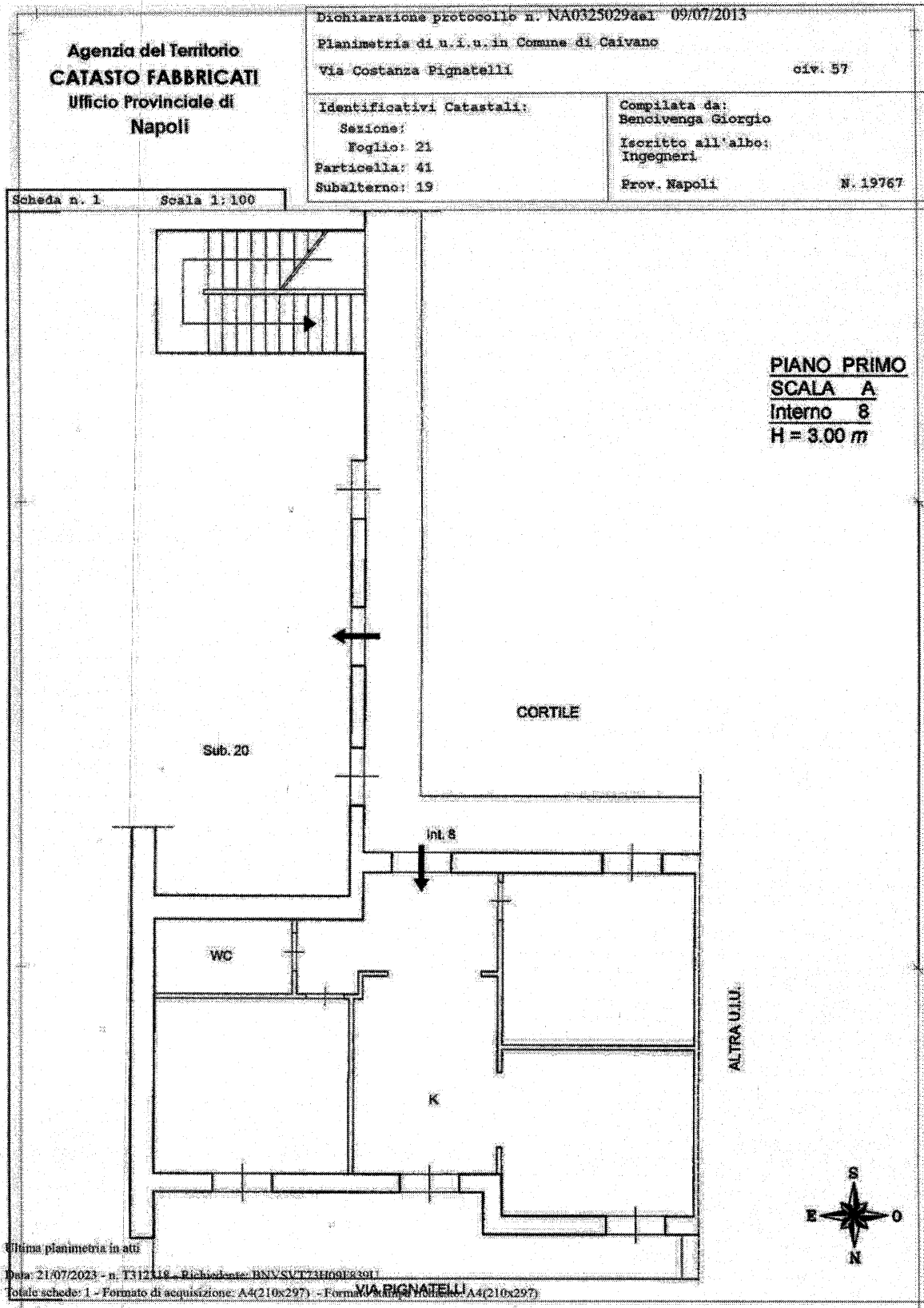
Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: [salvatore.buonavolonta@ordingna.it](mailto:salvatore.buonavolonta@ordingna.it) - Mail: [ing.salbuo@gmail.com](mailto:ing.salbuo@gmail.com)

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

## Di seguito si allega planimetria catastale

Data: 21/07/2023 - n. T312318 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U



Salvatore Buonavolontà – Ingegnere Forense

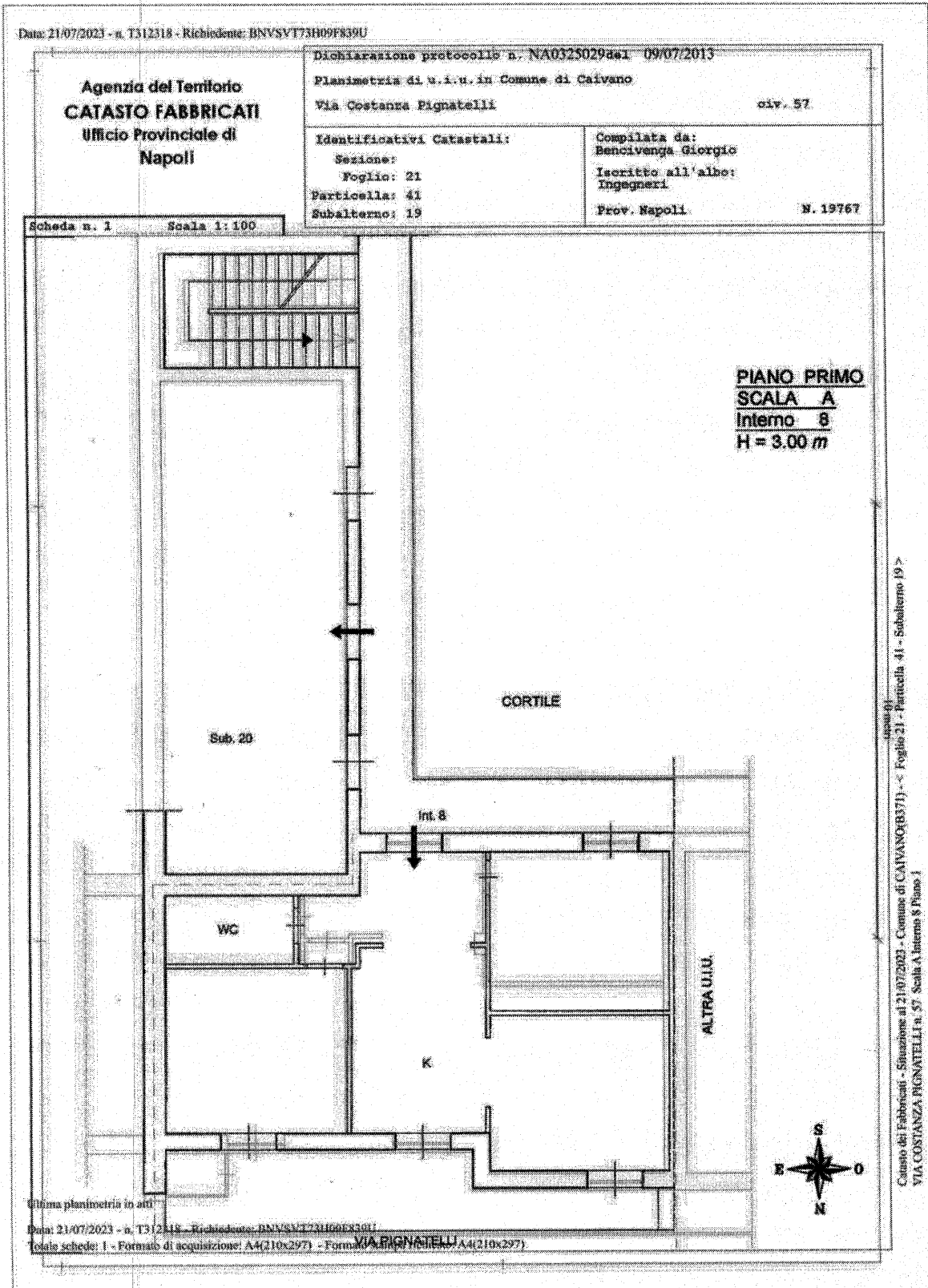
Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

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

PEC: [salvatore.buonavolonta@ordingna.it](mailto:salvatore.buonavolonta@ordingna.it) - Mail: [ing.salbuo@gmail.com](mailto:ing.salbuo@gmail.com)

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

**Di seguito si allega la sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale**



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

**BENE N° 1** – Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo, individuato dall'interno n. 8 della scala A di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità abitativa ha l'accesso dalla quarta porta a destra per chi percorre il ballatoio comune all'intero piano, provenendo dalla scala A.

L'unità abitativa ha una superficie interna pari a 73,45 mq ed è suddivisa in un ingresso, cucina/soggiorno, due camere e un locale wc.

L'appartamento è sito in Caivano, alla Via Costanza Pignatelli, n° 57, costituito da 4,5 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 21, Particella 41, subalterno n° 19.

Il cespite risulta confinato a Nord con via Costanza Pignatelli, a Sud in parte con la corte e in parte con un appartamento facente parte del medesimo fabbricato, a Est con Fabbricato ricadente sulla particella 42 e ad Ovest con un appartamento facente parte del medesimo fabbricato.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Caivano.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Il descritto stato dei luoghi ha una lieve difformità rispetto alla consistenza catastale.

Per l'adeguamento della planimetria catastale sono necessari costi per €500,00.

La legittimità dell'appartamento oggetto di esecuzione, così come per l'intero fabbricato, è data dalla Licenza Edilizia n. 185 del 10/08/1964, nonché dalla pratica di condono edilizio protocollo n. 12317 del 18/06/1987, ai sensi della Legge 47/85.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla legittimità urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano in quanto la disposizione degli ambienti interni è in parte diversa e inoltre la pratica di condono è ancora in fase di definizione.

Ai fini della regolarizzazione edilizia, sarà necessario, prima definire la pratica di Condono edilizio, per il quale saranno necessari circa €7.000,00, e poi procedere ai sensi degli artt. 36/37 del DPR 380/01, a mezzo di accertamento di conformità per la diversa distribuzione interna, in tal caso il costo da sostenere, viene quantificato in €1.000,00.

**PREZZO BASE € 74.066,06**

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

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

#### **Bene 1**

#### **Provenienze Ventennali**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>21/03/1973</b> al <b>07/04/1993</b>	FABOZZI GIOVANNI, nato a Caivano il 01/01/1927, per 500/1000 DI RONZA LUIGIA nata a Gricignano di Aversa il 13/10/1927, per 500/1000 (vedi copia atto allegato)	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PROF. BIANCA FUSCO	21/03/1973	81908	5611
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NAPOLI	05/04/1973	15066	13291
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
NAPOLI	29/03/1973	5678			
Dal <b>07/04/1993</b> Al <b>28/02/2014</b>	FABOZZI ROSA, nata a Caivano il 25/12/1962, per 1000/1000 (vedi copia atto allegato).	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PROF. BIANCA FUSCO	07/04/1993	127087	19565
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NAPOLI 2	19/04/1993	12687	9935
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
NAPOLI	22/04/1993	7660			
Dal <b>28/02/2014</b> all'attualità	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT. CLAUDIO DE VIVO	28/02/2014	250243	27570
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NAPOLI 2	04/03/2014	16189	6692
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

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

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

- a) copia della domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, protocollo n° 12317 del 18/06/1987 e relativi grafici;
- b) Attestazione circa la presenza di ulteriori titoli edilizi successivi a quelli di cui ai punti a), rilasciati [REDACTED] prima individuati.

Con riferimento al titolo di cui al punto a), lo scrivente ha ritirato documentazione in formato cartaceo che si allega alla presente perizia, riferimenti pratica, protocollo n°12317 del 18/06/1987.

Lo stato dei luoghi dell'unità abitativa oggetto di esecuzione non corrisponde alla legittimità urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano in quanto è stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre la pratica di condono è ancora in fase di definizione.

Non vi sono agli atti altri titoli edilizi successivi alla domanda di condono edilizio.

Ai fini della regolarizzazione edilizia, sarà necessario, prima definire la pratica di Condono edilizio, per il quale saranno necessari circa €7.000,00, e poi procedere ai sensi degli artt. 36/37 del DPR 380/01, a mezzo di accertamento di conformità per la diversa distribuzione interna, in tal caso il costo da sostenere, viene quantificato in €1.000,00.

**Di seguito si allega la sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico allegato alla domanda di condono edilizio.**



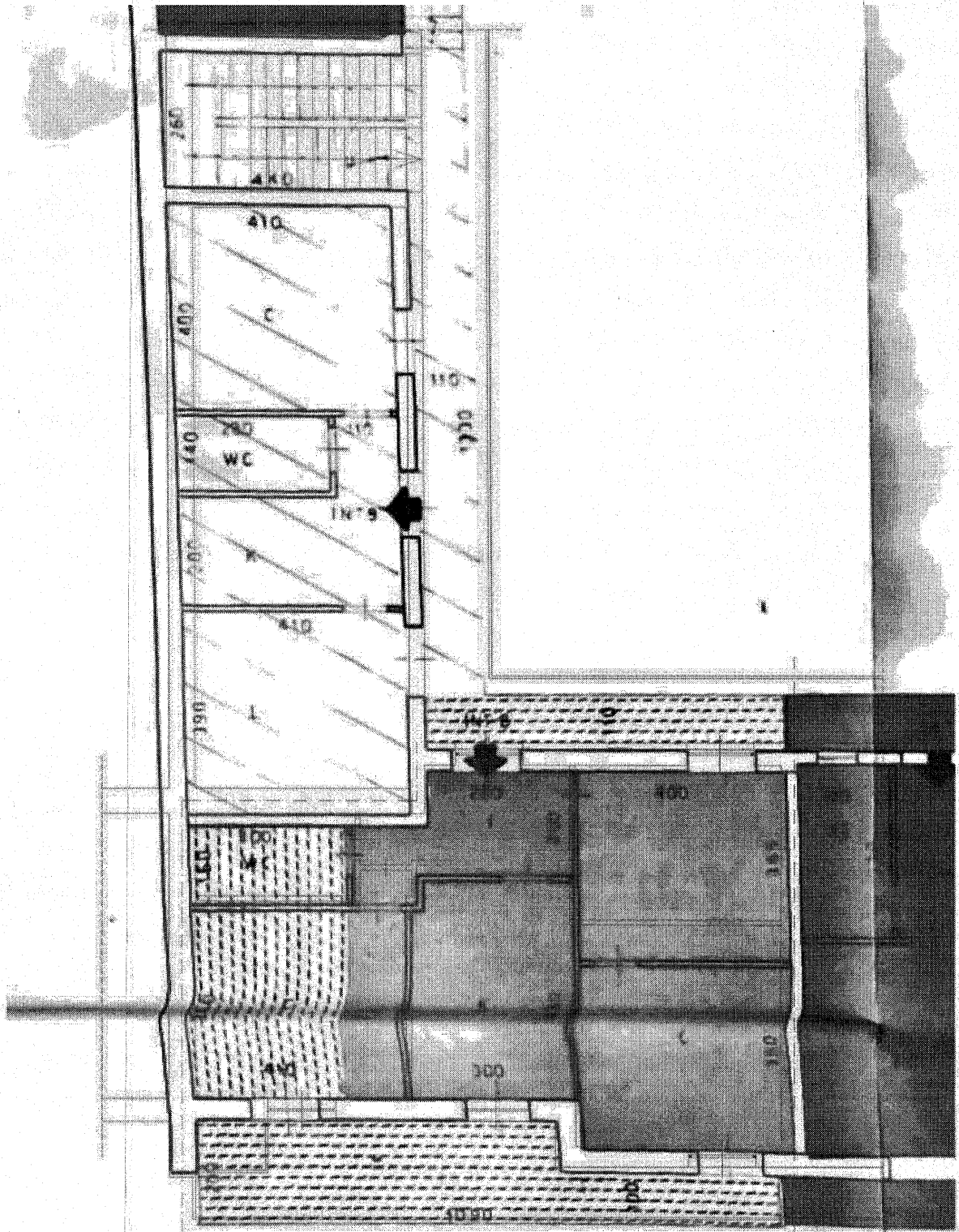
Salvatore Buonavolontà – Ingegnere Forense

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

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

PEC: [salvatore.buonavolonta@ordingna.it](mailto:salvatore.buonavolonta@ordingna.it) - Mail: [ing.salbuo@gmail.com](mailto:ing.salbuo@gmail.com)

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



VIA PIGNATELLI

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

L'immobile è nel possesso degli esecutati, come si evince dal certificato di residenza storica che si allega.

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

Dalle indagini ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di NAPOLI 2 aggiornate al 02/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto di stima:

**ATTO TRA VIVI per compravendita, per atto notarile pubblico del Notaio De Vivo Claudio del 28/02/2014, Repertorio n°250243, Raccolta n°27570, in favore degli esecutati e contro Fabozzi Rosa, trascritta in data 04/03/2014, Registro Particolare n°6692, Registro Generale n° 16189.**

**IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario, per atto notarile pubblico del Notaio De Vivo Claudio del 28/02/2014, Repertorio n°250244, Raccolta n°27571, in favore di Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale Spa, importo totale 184.000,00 Euro, importo capitale 92.000,00 Euro e contro gli esecutati, trascritta in data 04/03/2014, Registro Particolare n°719, Registro Generale n° 16190.**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, richiesto dall'Avv. Giuseppe Pedrizzi presso il Tribunale di Napoli Nord in data 08/06/2021 Repertorio n° 4316/2021, trascritto in data 15/07/2021 Registro particolare n°26825, Registro Generale n°36048, in favore di Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale Spa e contro gli esecutati.**

**In particolare, vengono indicati:**

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

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie; **SI**
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; **SI**
- 3) Difformità urbanistico-edilizie **SI**;
- 4) Difformità Catastali **SI**.

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

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

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

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

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

Gli immobili in questione non sono gravati da oneri condominiali.

**QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni**

Per ciascun lotto, viene eseguita la stima immobiliare:

**Bene N° 1** – appartamento posto al piano primo, interno 8, scala A, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano primo si raggiunge mediante due scale comuni (scala A e B), alle quali si accedono attraverso una corte di comune a tutto lo stabile. L'immobile ha l'accesso dalla quarta porta a destra per chi percorre il ballatoio a servizio dell'intero piano, provenendo dalla scala A.

L'unità abitativa ha una superficie interna pari a 73,45 mq ed è suddivisa in un ingresso, cucina/soggiorno, due camere e un locale wc.

L'appartamento è sito in Caivano, alla Via Costanza Pignatelli, n° 57, costituito da 4,5 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 21, Particella 41, subalterno n° 19.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Caivano.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

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

## **PREZZO BASE € 74.066,06**

Prima di entrare nel merito della stima dell'immobile è opportuno individuare il procedimento di stima che maggiormente si addice al caso di specie, in particolare, la Stima per valori tipici, o per **"punti di merito"**.

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

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

In termini analitici, detta relazione può così essere sintetizzata:

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

dove:

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

K<sub>i</sub> rappresenta la caratteristica immobiliare su cui si basa la comparazione, mentre la somma dei K<sub>i</sub> è un numero inferiore o uguale a 1.

Le caratteristiche K<sub>i</sub> considerate, incideranno in maniera diversa sulla formazione del prezzo di mercato.

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

- **Caratteristiche posizionali estrinseche:** definite tali in quanto non qualificano specificamente l'immobile bensì l'ambito urbano in cui esso ricade, sono dunque relative alle condizioni esterne, come ad esempio: prossimità ad

uffici e strutture pubbliche, centri commerciali, salubrità della zona (presenza di parchi e assenza di impianti di tipo inquinante), efficienza dei servizi e della viabilità, densità edilizia.

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

**Di seguito si riporta la tabella con le relative incidenze:**

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

Ai fini della determinazione dei prezzi unitari di riferimento, lo scrivente ha preso in esame i valori OMI, che nel caso di specie sono quelli per il comune di Caivano, I° semestre anno 2023, zona centrale più recente, destinazione edilizia abitazioni civili, i quali individuano un range di valori tra 1000 – 1550 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Caivano e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato Pmax è pari ad €1550,00/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,45 mq	86,72 mq	1,00	86,72 mq	3,00 m	1
Balconi	17,76 mq	18,11 mq	0,20	3,62 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,34mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,34 mq</b>		

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

Dati immobile	S. R.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	90,34	1.550,00	0,25	0,20	0,15	0,10	0,70	98 018,90

**Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 98.018,90.**

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

In proposito lo scrivente propone le seguenti riduzioni:

10% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

5% per il possesso dell'immobile da parte dell'esecutato,

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

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

€98.018,90 – 15% = €83.316,06

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

- a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €250,00;
- b) Regolarizzazione impiantistica: €500,00;
- c) Adeguamento catastale: € 500,00;
- d) Definizione pratica di condono: € 7.000,00;
- e) Regolarizzazione urbanistica: € 1.000,00.

**Valore finale LOTTO 1: € 74.066,06.**

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

Quesito non estrinsecabile.

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

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

L'esperto stimatore  
Ing. Salvatore Buonavolontà

## **Allegati**

- Allegato 1: copia atti di compravendita (2014, 1993, 1973) (3 files);
- Allegato 2: indagini ipotecarie (4 files);
- Allegato 3: certificato di stato civile;
- Allegato 4: residenza storica eseguiti;
- Allegato 5: visura catastale storica;
- Allegato 6: planimetria catastale;
- Allegato 7: mappa catastale;
- Allegato 8: rilievi stato attuale immobile;
- Allegato 9: documenti urbanistici (n°5 files)
- Allegato 10: sovrapposizione ortofoto – catastale;
- Allegato 11: pubblicazione OMI;
- Allegato 12: invio alle parti;

L'esperto stimatore  
Ing. Salvatore Buonavolontà

Salvatore Buonavolontà Ingegnere Forense  
SALVATORE BUONAVOLONTÀ  
INGEGNERE FORENSE  
INDUSTRIALE  
- SERVIZIO -  
N° ISCRIZIONE  
13019