

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 - Mail: ing.salbuo@gmail.com

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

TRIBUNALE DI NAPOLI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELEGATO - DOTT.SSA PAOLA CASERTA

RUOLO GENERALE ESECUZIONE- N°190/2022

PARTE PROCEDENTE: *****

PARTE ESECUTATA: *****

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buonavolontà Salvatore,
nell'Esecuzione Immobiliare 235/2021 del R.G.E.**

promossa da

contro

INCARICO

In data 29/11/2023, il sottoscritto Ing. Buonavolontà Salvatore, con studio in Via Giovanni XXIII, 39 - 80011 - Acerra (NA),

email: ing.salbuo@gmail.com

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it,

Tel. 081 0147 408,

Fax 081 19020001,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito a mezzo PCT, avanti al G.E. Dott.ssa Paola Caserta presso il Tribunale di Napoli Nord.

PREMESSA

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

Bene N° 1 – Unità abitativa posta al piano terra, all'interno della corte, dove insiste un altro fabbricato di maggiore consistenza indipendente dal cespite oggetto di pignoramento. La consistenza immobiliare oggetto della presente si raggiunge mediante un androne avente accesso diretto dalla via Castello, al civico 50 e che immette in una corte di comproprietà a tutto lo stabile.

L'unità abitativa è sita in Villa Literno, alla Via Castello n° 50, costituito da 3,5 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 23, Particella 449, subalterno n° 2.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Villa Literno.

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. Nicolò Tiecco del 26/08/2022 di Perugia (Pg), e come verificato dalle visure ipocatastali allegato, redatte dall'esperto stimatore in data 20/05/2024.

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

BENE 1

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

Regime patrimoniale: il sig. *** risulta coniugato 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 Villa Literno sono i seguenti:

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	449	2		A4	3	3,5 VANI	75 mq	144,61	T	

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 corte, p.lla 5168;
- a Sud con fabbricato altra ditta, p.lla 5259;
- a Ovest con traversa di via Modena;
- a Est con corte comune.

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 terra all'interno di una corte comune, dove insiste un altro fabbricato di maggiore consistenza indipendente dal cespite oggetto di pignoramento

L'unità abitativa si trova in un contesto familiare.

La consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è raggiungibile attraverso la corte comune ed è posizionato a ovest della particella alla quale si accede dall'androne comune prospettante via Castello al civico 50.

Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura, come verificabile dai rilievi fotografici e si evince una scarsa manutenzione effettuata negli anni. In alcuni punti è visibile la presenza di muffa e umidità sulle pareti e sul soffitto

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

I solai sono realizzati con putrelle in ferro e tavelloni in laterizio con sovrastante soletta in c.a. gettata in opera, mentre la copertura di detta unità è a doppia falda a spiovente realizzata con travi in legno e manto di tegole in cotto.

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 alluminio, con apertura a battente, mentre gli oscuranti sono formati da napoletane anch'esse in alluminio.

Gli impianti di servizi si presentano tutti funzionanti (elettrico, climatizzazione, sanitario e gas).

Il riscaldamento dell'acqua dell'impianto idrico sanitario è affidato a boiler elettrico.

Mancano le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/08 s.m.i, 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	95,70 mq	115,76 mq	1,00	115,76 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				115,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,76 mq		

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

Di seguito si allegano rilievi fotografici



VISTA ESTERNA LATO CORTE



VISTA ESTERNA SU TRAVERSA DI VIA MODENA



SOGGIORNO



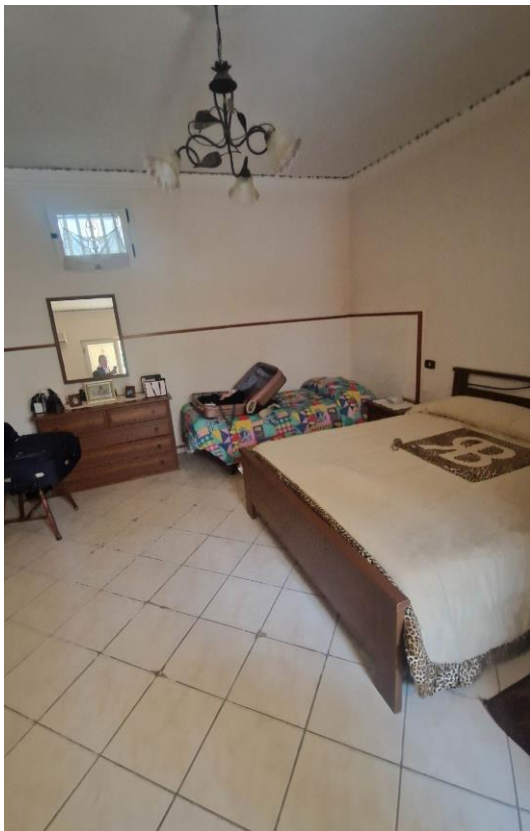
CUCINA



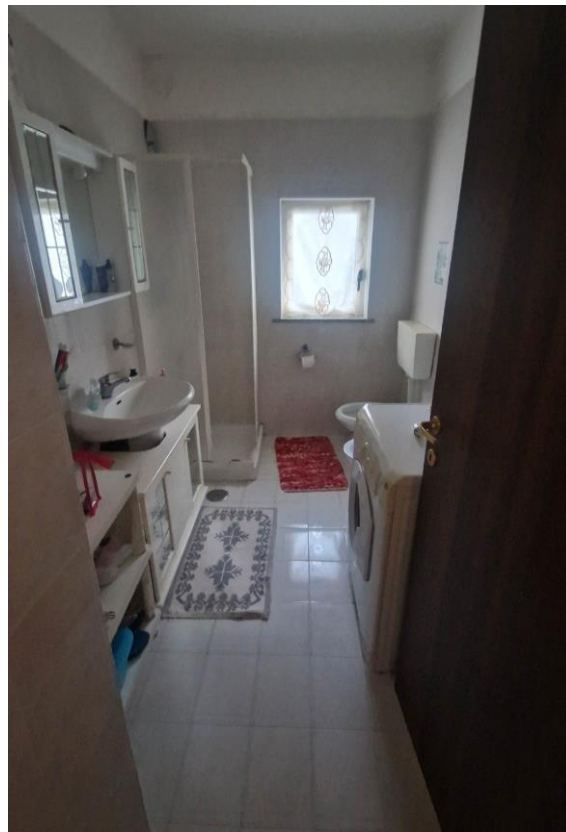
BAGNO 1



CAMERA 1



CAMERA 2



BAGNO 2

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

Tribunale di Napoli Nord

Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. P. Caserta - RGE: 290/2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ing. Salvatore Buonavolontà'

IDENTIFICATIVO CATASTALE

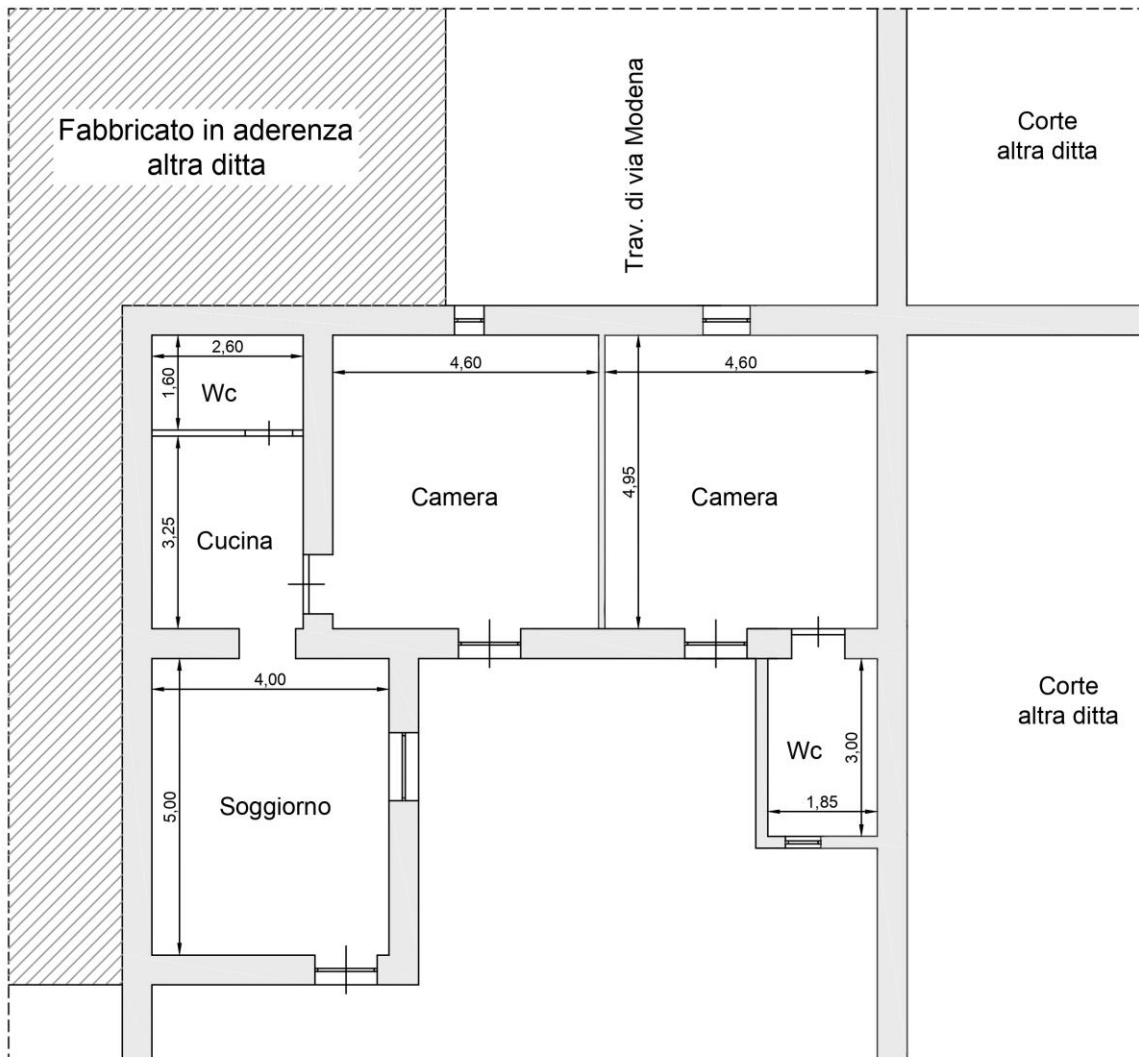
Comune: Villa Literno (Ce)

Foglio 23, P.lla 449, sub 2

1

TAVOLA

PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO



PARAMETRI DIMENSIONALI

Superficie netta: 95,70 mq

Superficie lorda: 115,76 mq



Scala 1:100

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

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

Bene 1 – Lotto 1**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	449	2		A4	3	3,5 VANI	75 mq	144,61	T		

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

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 21/09/2005	*****	Catasto Fabbricati Fog. 23, Part. 449, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 VANI Rendita € 144,61
Dal 21/09/2005 all'attualità	*****	Catasto Fabbricati Fog. 23, Part. 449, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 VANI Rendita € 144,61

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali vi sono evidenziate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

In particolare, si è riscontrato un ampliamento del fabbricato originario attraverso la realizzazione di due avanzamenti del corpo di fabbrica nella corte posti rispettivamente uno a Nord/est e l'altro a Sud/Est. Gli ampliamenti summenzionati hanno una superficie lorda di 24,75 mq e 6,56 mq e sono adibiti rispettivamente a soggiorno e a bagno.

Inoltre, si nota che rispetto alla planimetria catastale lo stato dei luoghi presenta due finestre lucifere (apertura realizzata per illuminare e arieggiare i locali impedendo la visione dalle stesse) nella parete ad ovest del fabbricato che non sono riportate sulla scheda catastale. Tale discrasia è irrilevante ed è dovuta al fatto che in passato le finestre lucifere non venivano riportate nella planimetria catastale.

Di seguito si allega planimetria catastale

Data presentazione: 11/08/1993 - Data: 28/12/2023 - n. T64876 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

MODULARIO
F. rig. rend. 487

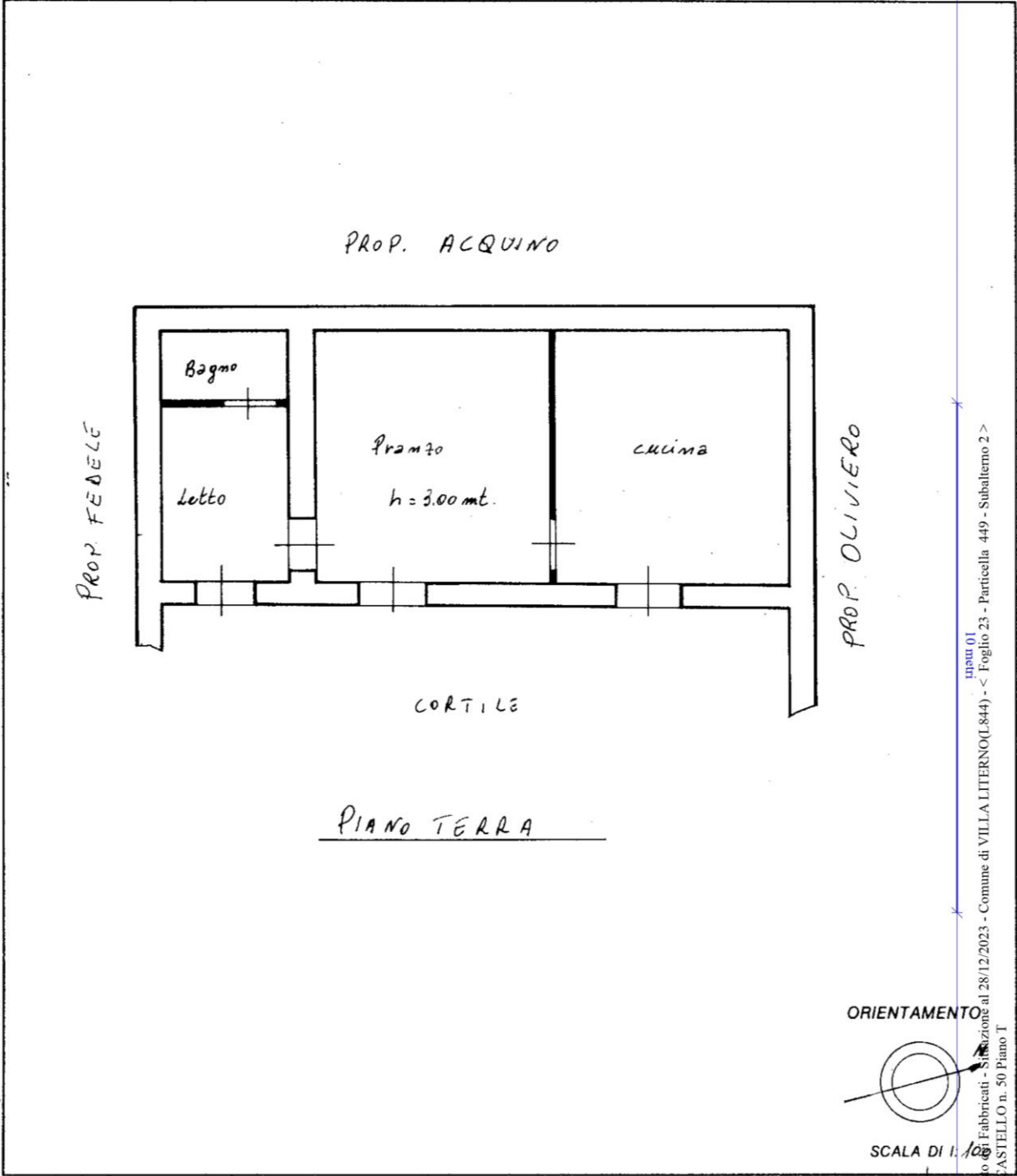


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

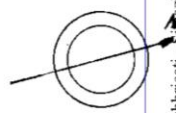
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLA LITERNO via CASTELLO civ. 50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/100

Catasto di Fabbricati - Situazione al 28/12/2023 - Comune di VILLA LITERNO(L.844) - < Foglio 23 - Particella 449 - Subalterno 2 >
inquad. 01
VIA CASTELLO n. 50 Piano T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geometra
OLIVIERO GIUSEPPE
(Titolo, cognome e nome)



RISERVATO ALL'UFFICIO

1932A
11-8-93

Data presentazione: 11/08/1993 - Data: 28/12/2023 - n. T64876 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U
Totale Sche. n. 11 sub 3 Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di AV Formato stampa: A4(210x297) data 11/08/93 Firma [Signature]

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

Tribunale di Napoli Nord

Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. P. Caserta - RGE: 290/2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ing. Salvatore Buonavolontà'

IDENTIFICATIVO CATASTALE

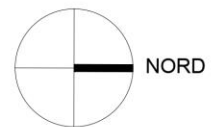
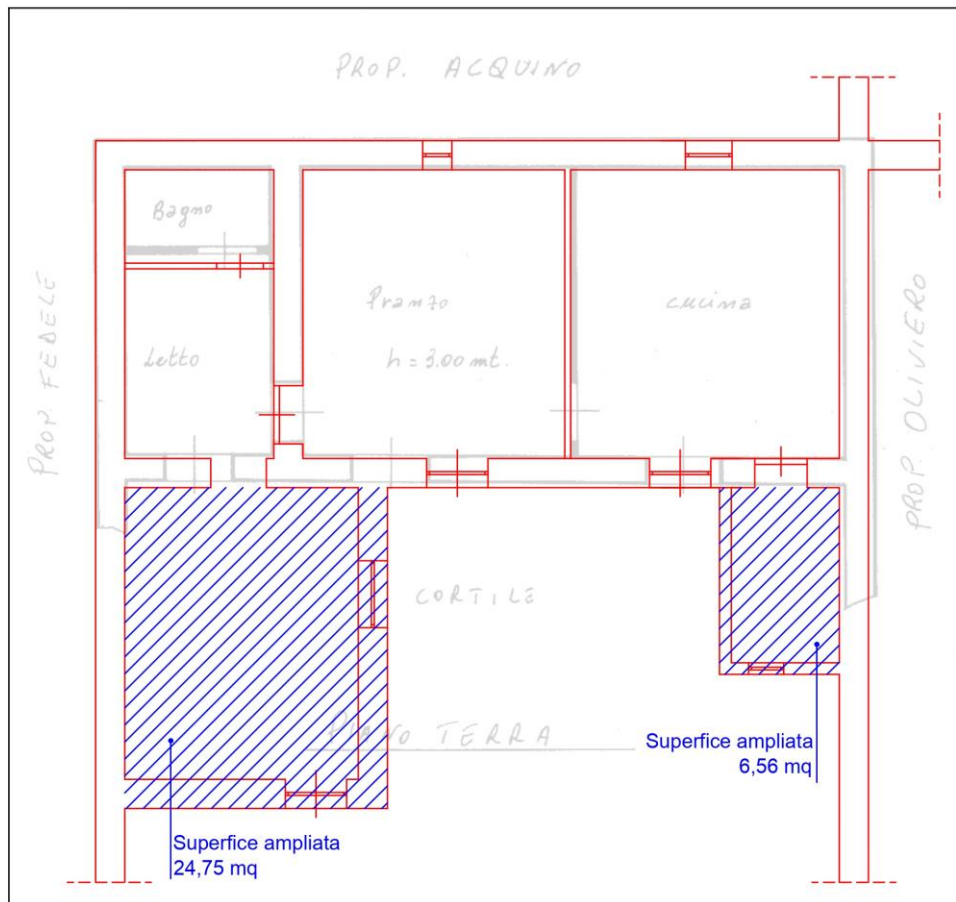
Comune: Villa Literno (Ce)

Foglio 23, P.IIa 449, sub 2

2

TAVOLA

SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI CON LA PLANIMETRIA CATASTALE



Scala 1:100

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

BENE N° 1 - Piena proprietà di un appartamento posto al piano terra all'interno di una corte comune, dove insiste un altro fabbricato di maggiore consistenza indipendente dal cespite oggetto di pignoramento

L'unità abitativa si trova in un contesto familiare.

La consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è raggiungibile attraverso la corte comune ed è posizionato a ovest della particella alla quale si accede dall'androne comune prospettante via Castello al civico 50.

L'unità abitativa ha una superficie interna pari a 95,70 mq ed è suddivisa in soggiorno, cucina, due camere e due locali wc.

Il cespite risulta confinato a Nord con via corte altra ditta p.lla 5168, a Sud con fabbricato altra ditta p.lla 5259, a Est con corte comune e ad Ovest con traversa di via Modena.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Villa Literno.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Il descritto stato dei luoghi presenta una difformità rispetto alla consistenza catastale, in quanto rispetto al fabbricato originario è stato effettuato un ampliamento prospettante la corte.

L'unità abitativa oggetto di esecuzione, così come riportato nell'atto di donazione del 21/09/2005 è stata realizzata in epoca anteriore al 1967 e come attestato dal comune di Villa Literno - Servizio Urbanistica ed Edilizia con certificato avente Prot. U.T.U. 250 del 16/05/2024, non vi sono titoli edilizi abilitativi sul cespite. In ogni caso gli ampliamenti riscontrati sulla planimetria catastale, sono da considerarsi altresì incrementi di volumetria assentita.

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**

Dal 19/07/1959 Al 21/09/2005	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. LUIGI MUSTO	19/07/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CESERTA	04/08/1959	22235/96	20063/98
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/09/2005 all'attualità	*****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA ARMIDA LOMBARDI	21/09/2005	35961	9950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASERTA	05/10/2005	53038	28568
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Lo scrivente ha reperito copia dei 2 atti che si allegano.

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

Con riferimento alla documentazione urbanistica del bene pignorato, lo scrivente, a seguito della richiesta inoltrata al Comune di Villa Literno - Servizio Urbanistica ed Edilizia di presa visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite, ha ricevuto certificato con Prot. U.T.U. 250 del 16/05/2024, il quale attesta l'assenza di titoli edilizi abilitativi sul cespite oggetto di esecuzione.

Inoltre dalla lettura dei titoli di proprietà allegati al procedimento in epigrafe risultano:

1. Un atto di compravendita del 19/07/1959 con il quale *****, padre dell'esecutato *****, acquistava "zona di terreno" sito in Villa Literno;
2. Un atto di donazione del 21/09/2005 con il quale *****, prima generalizzato, dona al figlio ***** la consistenza immobiliare oggetto di esecuzione e in tale atto si dichiara che la consistenza immobiliare è stata edificata dallo stesso ***** in data anteriore al primo settembre 1967.

Pertanto, alla luce di quanto appena descritto, dai riscontri catastali e dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, si può affermare che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore all'anno 1967, è stato censito di primo impianto al N.C.E.U. l'11/08/1993 e solo successivamente a tale data è stato realizzato un ampliamento del corpo di fabbrica originario prospettante la corte.

Detto ampliamento è da considerarsi illegittimo, e non sanabile, pertanto ai fini della stima saranno quantificate le opere di demolizione.

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi con indicazione del corpo di fabbrica ante 1967 e l'ampliamento realizzato.

Tribunale di Napoli Nord

Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. P. Caserta - RGE: 290/2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ing. Salvatore Buonavolontà'

IDENTIFICATIVO CATASTALE
Comune: Villa Literno (Ce)
Foglio 23, P.lla 449, sub 2

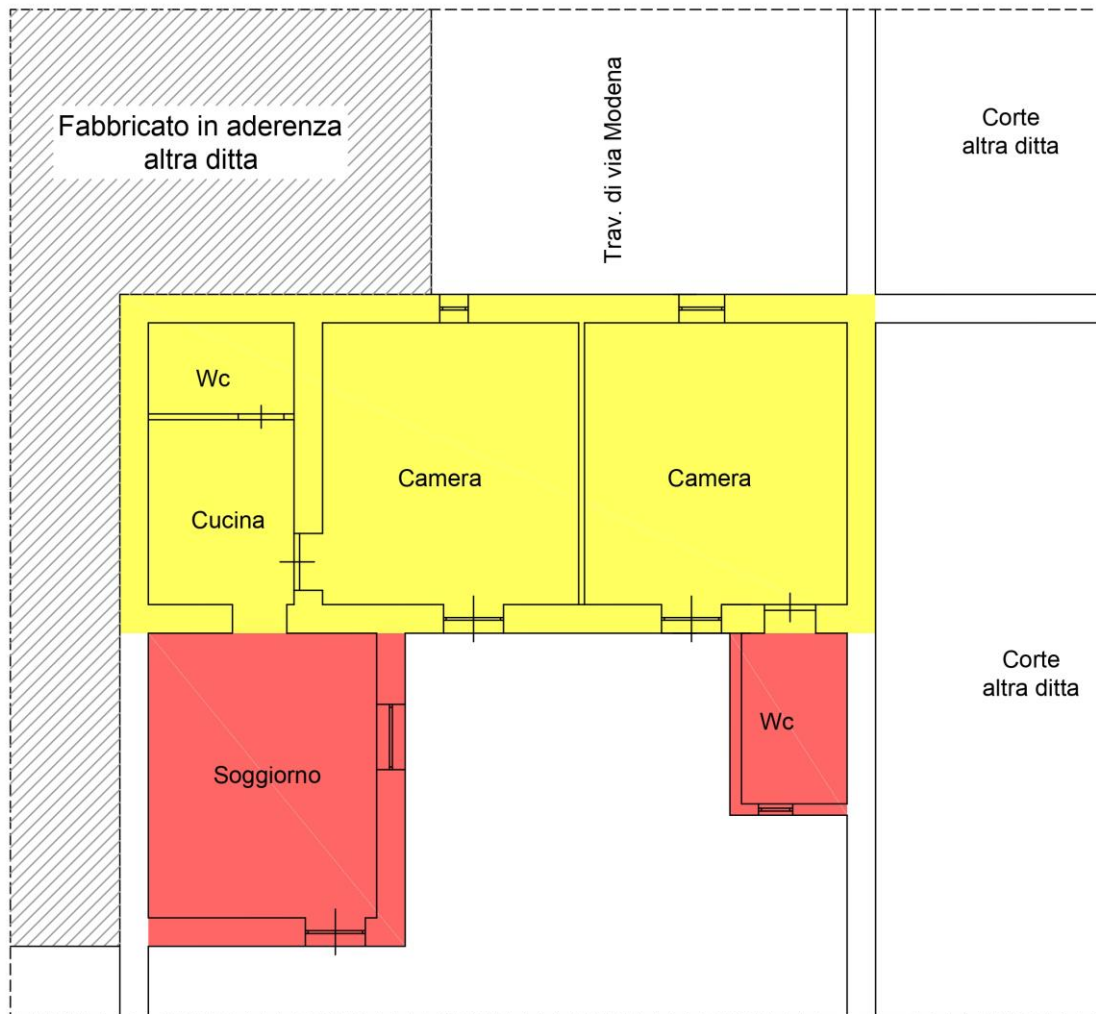
3

TAVOLA

PIANTA PIANO TERRA

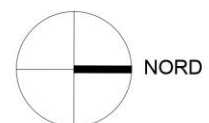
STATO DI FATTO

INDICAZIONE DEL CORPO DI FABBRICA ANTE 1967 E AMPLIAMENTO REALIZZATO



LEGENDA

- Fabbricato realizzato ante 1967
- Ampliamento realizzato post 1993



Scala 1:100

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

L'immobile è nel possesso di *****
padre dell'esecutato ***** che lo abita insieme alla moglie.

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

Dalle indagini ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CASERTA aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto di stima:

1.TRASCRIZIONE del 05/10/2005 - Registro Particolare 28568 Registro Generale 53038
Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 35961/9950 del 21/09/2005
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2.TRASCRIZIONE del 16/02/2011 - Registro Particolare 3709 Registro Generale 5113
Pubblico ufficiale CRICCHIO ELENA Repertorio 10315/6 310 del 04/02/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Documenti successivi correlati:
2.1. Annotazione n. 2586 del 05/07/2017 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2.2. Annotazione n. 2587 del 05/07/2017 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2.3. Annotazione n. 4049 del 02/07/2021 (INEFFICACIA RELATIVA)

3.ISCRIZIONE del 06/05/2011 - Registro Particolare 2341 Registro Generale 16794
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 928 del 07/04/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.TRASCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 13244 Registro Generale 17116
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 750 del 15/02/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 13245 Registro Generale 17117
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 750 del 15/02/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

6. ANNOTAZIONE del 05/07/2017 - Registro Particolare 2586 Registro Generale 22489
Pubblico ufficiale AGENZIA DEL TERRITORIO Repertorio 13244 del 24/05/2017
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3709 del 2011

7. ANNOTAZIONE del 05/07/2017 - Registro Particolare 2587 Registro Generale 22490

Pubblico ufficiale AGENZIA DEL TERRITORIO Repertorio 13245 del 24/05/2017

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3709 del 2011

8. TRASCRIZIONE del 27/06/2022 - Registro Particolare 19696 Registro Generale 24818

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5452/2022 del 20/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Vista la relazione notarile agli atti, non vi sono state variazioni, rispetto a quanto indicate in questa.

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 – Unità abitativa posta al piano terra, all'interno di una corte comune, dove insiste un altro fabbricato di maggiore consistenza indipendente dal cespite oggetto di pignoramento. La consistenza immobiliare oggetto della presente si raggiunge mediante un androne avente accesso diretto dalla via Castello e che immette in una corte di proprietà a tutto lo stabile.

L'unità abitativa è sita in Villa Literno, alla Via Castello, n° 50, costituito da 3,5 vani catastali, individuato in N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 449, subalterno n° 2. L'immobile ricade in zona centrale del comune di Villa Literno.

L'unità abitativa ha una superficie interna pari a 95,70 mq ed è suddivisa in un soggiorno, cucina, due camere e due locali wc.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

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

PREZZO BASE € 50.934,40.

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

Le caratteristiche K_i 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 prospicenza su vie e piazze principali, il soleggiamento, il livello di piano.
- **Caratteristiche tecnologiche:** ovvero il grado di finitura degli immobili, le dotazioni impiantistiche, lo stato d'uso e manutenzione, particolari materiali di pregio utilizzati.
- **Caratteristiche produttive:** influenti sulla redditività dell'immobile, come la situazione locativa, eventuali vincoli, esenzioni fiscali.

Di seguito si riporta la tabella con le relative incidenze:

	<i>K max</i>	<i>K min</i>	<i>Differenze</i>
<i>Caratteristiche posizionali estrinseche</i>	<i>0.35</i>	<i>0.10</i>	<i>0.25</i>
<i>Caratteristiche posizionali intrinseche</i>	<i>0.25</i>	<i>0.05</i>	<i>0.20</i>
<i>Caratteristiche tecnologiche</i>	<i>0.30</i>	<i>0.10</i>	<i>0.20</i>
<i>Caratteristiche produttive</i>	<i>0.10</i>	<i>0.05</i>	<i>0.05</i>
	<i>ΣKmax=1</i>	<i>ΣKmin=0.30</i>	<i>Δ= 0.70</i>

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 Villa Literno, I° semestre anno 2023, zona centrale/CENTRO URBANO, destinazione edilizia abitazione di tipo economico, i quali individuano un range di valori tra 550 – 800 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Villa Literno e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo

individuato Pmax è pari ad 800 €/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,70 mq	115,76 mq	1,00	115,76 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				115,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,76 mq		

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
	115,76	800,00	0,25	0,15	0,10	0,05	0,55	50.934,40

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 50.934,40.

Al valore complessivo così calcolato deve essere sottratto il costo della demolizione della parte realizzata in difformità.

STIMA COSTO ABBATTIMENTO AMPLIAMENTO

La stima del costo di abbattimento sarà effettuata secondo i prezzi unitari di cui alla tariffa delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente.

- 1) **Codice R.02.20.005.A** - Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in muratura e ferro, vuoto per pieno.
Volume = 17,28 mc X 240,00 €/mc = euro 4.147,20
- 2) oneri di discarica controllata si stimanoeuro 835,00
- 3) I.V.A sui lavori 22%.....euro 1.096,08

Totale importo per abbattimento euro 6.078,28

ONERI TECNICI

Oneri tecnici sull'importo lavori per istruttoria pratica edilizia, direzione lavori, ed eventuale coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione nella demolizione controllata.

4) a corpoEuro 2.000,00

5) Contributo Cassa Nazionale Architetti ed Ingegneri al 4% Euro 100,00

6) I.V.A su Oneri Tecnici 22%.....Euro 440,00

Totale oneri tecnici euro 2.540,00

TOTALE GENERALE euro 8.618,28

STIMA FINALE DEL BENE

In definitiva, avremo:

Valore complessivo del bene - costi di demolizione = Euro (50.934,40-8.618,28) =

Euro 42.316,12

In conclusione, il valore del bene pignorato, siti in Villa Literno, sarà:

Valore immobile = Euro 42.316,12

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

€ 42.316,12 - 15% = € 35.968,70

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

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

Valore finale LOTTO 1: € 35.218,70.

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 Villa Literno, 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



Stampa professionale con firma manoscritta. Il testo della stampa include: SALVATORE BUONAVOLONTÀ, INGEGNERE FORENSE, MODERNO, CIVILE, INDUSTRIALE, N° ISCRIZIONE: 13019.