
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Stabile Francesca**, nell'Esecuzione Immobiliare **33/2023 del R.G.E.**

promossa da

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

contro

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Marigliano, 11/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stabile Francesca

INCARICO

All'udienza del 11/05/2023, il sottoscritto Arch. Stabile Francesca, con studio in Corso Vittorio Emanuele III, 171 - 80034 - Marigliano (NA), email archfstabile@libero.it; PEC francesca.stabile@archiworldpec.it, Tel. 081 8856777, Fax 081 8856777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Viale Vesuvio n. 6, scala A, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento di tipo civile in Volla (Na) alla Via Viale Vesuvio n. 6.

Il comune di Volla fa parte della conurbazione napoletana e si trova in immediata adiacenza del capoluogo.

Confine a NORD con Casalnuovo di Napoli, ad EST con lo stesso Casalnuovo di Napoli e con Pollena Trocchia, a SUD con Cercola e ad OVEST con Napoli.

Il tessuto insediativo di Volla è, per buona parte, contiguo a quello di Cercola, al quale si unisce senza alcuna soluzione di continuità sia morfologica che insediativa. Viceversa, lungo il confine con il capoluogo e nelle immediate adiacenze, si riscontra la presenza di numerosi insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica che presentano la tipica organizzazione morfologica del tutto estranea al contesto locale. Il territorio comunale è compreso fra una quota massima di circa 50 metri s.l.m. ad EST e SUD ed una minima di circa 15 metri s.l.m. a NORD-OVEST e si presenta mediamente pianeggiante.

Il bene è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 1194 sub 9 Categoria A/2.

L'area in cui sorge il bene oggetto di pignoramento immobiliare è nella zona centrale lungo via Roma asse viario principale del territorio comunale. Il fabbricato è ubicato lungo viale Vesuvio nel punto in cui Viale Vesuvio fa angolo con via Roma. Viale Vesuvio è posto in una zona intensamente abitata, in questa zona sorgono numerosi complessi abitativi a carattere residenziale. L'area in oggetto è a prevalente carattere residenziale, nelle immediate vicinanze vi sono le scuole cittadine, attività commerciali e servizi essenziali, quali farmacia, uffici pubblici e a soli 2 Km vi sono gli imbocchi autostradali. E' presente in prossimità dell'abitazione un centro commerciale, l'area ospita numerose attività terziarie nonché attività commerciale dedite alla distribuzione alimentare e di ristorazione. L' area in cui sorge il fabbricato è a prevalente carattere residenziale, costituita da fabbricati a più piani costruiti nell' ultimo trentennio, oltre a fabbricati di vecchia fattura in parte ristrutturati e nuovi complessi edilizi. Il bene pignorato è ubicato all' interno di un complesso edilizio a carattere residenziale costituito da un piano rialzato e tre piani fuori terra ad angolo con via Roma. Dal portoncino caposcala posto su viale Vesuvio si accede all' atrio della scala condominiale Scala A dove è posto

anche l'ascensore. Dalla scala condominiale si accede al secondo piano interno 4 dove è posto frontalmente allo smonto della rampa di scale il portoncino di accesso all' appartamento pignorato.

Dal portoncino si accede nell'ingresso che immette frontalmente alla camera 1. Sul lato destro dell'ingresso mediante un corridoio si accede sulla destra di chi entra nel corridoio alla cucina e al wc 1. Entrambi gli ambienti affacciano sul balcone 1. Sul lato sinistro del corridoio è posto il soggiorno che presenta affaccio sul lato nord e sul balcone 2. Dal corridoio frontalmente si accede alla zona notte costituita da sinistra verso destra ad un wc 2 e alla camera da letto 1, entrambi con affacci diretti sul balcone 2. Sul lato destro del corridoio è posta una seconda camera letto 2 e un ripostiglio. La camera da letto 2 affaccia sul balcone 1.

Il giorno 20 settembre 2023 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recata sui luoghi di causa per un primo sopralluogo, non effettuato per le motivazioni riportate nel verbale allegato (Allegato 1). Successivamente in data 2 ottobre la scrivente unitamente al custode giudiziario si è recata sui luoghi di causa per un secondo sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale (Allegato 2). Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo fotografico (Allegato 3) ed il rilievo metrico (Allegato 4) dell'intero bene pignorato oggetto della presente perizia. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Viale Vesuvio n. 6, scala A, interno 4, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il caso dei coniugi comproprietari, senza quote: quello che dei due non è debitore diventa soggetto passivo dell'espropriazione e avrà diritto a metà del ricavato.

CONFINI

Il bene confina: a nord con interno 5; a sud con interno 6 scala B; ad est con viale Vesuvio; ad ovest con corte interna fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	3,00 m	2
Balcone coperto	27,40 mq	27,40 mq	0,40	10,96 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				155,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1974 al 01/01/1992	[REDACTED] [REDACTED], proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 1194, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Piano 2
Dal 01/01/1992 al 04/03/1998	[REDACTED] [REDACTED], proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 1194, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 506,13 Piano 2 interno 4
Dal 04/03/1998 al 08/11/2015	[REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni; [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 1194, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 506,13 Piano 2 interno 4

Dal 09/11/2015 al 31/12/2023	<p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni;</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1194, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 158 mq Rendita € 506,13 Piano 2 interno 4</p>
	<p>████████████████████</p> <p>████████████████████</p> <p>Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni</p>	

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1194	9		A2	2	7 vani	158 mq	506,13 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

NESSUNA

PATTI

NON PRESENTI

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, non ha subito recenti lavori di ristrutturazione e si presenta in mediocre stato manutentivo. L'unità non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE), pertanto ai fini dell'acquisizione dello stesso occorre incaricare un tecnico che mediamente per la sua redazione richiederà un compenso onnicomprensivo di circa € 300,00.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato Rilievo metrico e Rilievo fotografico, per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni del fabbricato del quale il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 codice civile e dai titoli di provenienza dei beni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON PRESENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un più ampio fabbricato residenziale costituito da un piano rialzato e tre piani fuori terra a carattere residenziale e da un corpo scala condominiale con ascensore. All'appartamento si accede mediante scala condominiale a doppia rampa che si diparte dal piano terra ed è posta frontalmente al portoncino d'ingresso posto su viale Vesuvio, sul lato sinistro di chi entra nell'androne d'ingresso è posto il vano ascensore.

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano secondo interno 4 del fabbricato, il portoncino d'ingresso all'appartamento è posto frontalmente allo smonto della rampa scala. Il bene presenta affacci sia sul lato est che sul lato ovest. Da un'analisi visiva il fabbricato si presenta realizzato in c.a. con pilastri e solai laterocementizi. Mediante scala condominiale realizzata in cemento armato rivestita in marmo si accede all'alloggio mediante un portoncino in legno a doppio battente, che immette nell'ingresso. Frontalmente al portoncino d'ingresso è posta una prima camera (studio) con un affaccio diretto mediante finestra su Viale Vesuvio. Dall'ingresso mediante un corridoio si accede ad una seconda camera destinata a soggiorno posta a sinistra, la camera ha due affacci diretti, una finestra su Viale Vesuvio e una porta balcone sul balcone 2. Sul lato destro del corridoio si accede al wc 1 con doccia e alla cucina, entrambi con affaccio diretto sul balcone 1. La cucina ha una finestra che affaccia sul lato ovest verso corte comune e una porta balcone che affaccia sul balcone 1. Frontalmente al corridoio è posto un disimpegno che immette nella zona notte. Sul lato sinistro di chi entra è posta la porta del wc 2 con vasca, dotato di porta balcone con affaccio diretto sul balcone 2 posto ad est, dove affaccia anche la camera da letto 1. Sul lato destro del disimpegno è posta una seconda camera letto 2 con affaccio mediante porta balcone sul balcone 1. Sempre sul lato ovest dell'alloggio è posto un ripostiglio.

Tutti gli ambienti presentano mediocri rifiniture, con pavimenti maiolicati colorati. Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro, gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica; sia le finestre che i balconi presentano grate in ferro antintrusione. Tutte le pareti interne sono rifinite e tinteggiate in tinte chiare e scure, i soffitti sono piani con altezza di 3 metri. Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico tipo sottotraccia a 220 V, è inoltre presente impianto idrico sanitario. In cucina e camera da letto sono presenti due climatizzatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1974 al 04/03/1998	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per quota e diritto di 1/1 [REDACTED] [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	15/11/1974	39569	
Dal 04/03/1998 al 31/12/2023	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per quota e diritto di 1/1; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] comproprietario per quota e diritto di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	04/03/1998	15443	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]	07/03/1998	7164	5640		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio estratto di mappa (Allegato ..) in cui è identificata la particella 1194. Per consentire l'esatta identificazione del bene l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google maps. Il Comune di Volla rientra nella zona rossa ad alto rischio vulcanico della pianificazione nazionale d' emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile-prefettura di Napoli- osservatorio vesuviano. La zona sismica per il territorio di Volla, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002 è "Zona sismica 2 Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi

forti terremoti". Il Comune di Volla è dotato di Piano Regolatore Generale la cui redazione risale al 1980 adottato con delibera del Presidente della Giunta regionale n. 7616 del 16/07/1991 pubblicato sul BURC n. 40 del 30/09/1991. L' area in cui ricade il bene pignorato è in zona A3 "conservativa esistente", e in zona " tessuto edilizio esistente da potenziare/ristrutturare" nel Piano Urbanistico Strutturale (P.U.C.) adottato con deliberazione del commissario straordinario con poteri di giunta n. 17 del 23/09/2021 per il quale sono in vigore le norme di salvaguardia così come previsto dall' articolo 10 della vigente Legge regionale 22 dicembre 2004 n.16

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Concessione edilizia n. 1395 del 19 dicembre 1972 il Comune di Volla rilasciava [REDACTED] licenza per esecuzioni lavori edili per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni. In data 18 dicembre 1981 il sindaco protempore rilasciava per il fabbricato in questione Autorizzazione di abitabilità.

Dal confronto dell'attuale stato dei luoghi, così come rilevato durante l'accesso, con gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n. 1395 del 19 dicembre 1972, si rilevano difformità consistenti nella realizzazione di verande in vetro e alluminio realizzate sul balcone prospettante su Viale Vesuvio lato est e su parte del balcone lato ovest.

La difformità descritta determina un aumento di volume che non risulta sanabile pertanto si prevede doversi presentare apposita pratica edilizia per riportare lo stato dei luoghi preesistente, pertanto dovendo ripristinare lo stato dei luoghi, si è provveduto a "quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso". Si è considerato pertanto il ripristino dello status quo ante mediante la rimozione e trasporto a rifiuto a discarica autorizzata dei materiali provenienti dalla demolizione di dette opere. Di ciò si è tenuto conto nella stima dei cespiti oggetto della presente procedura esecutiva, detraendo i costi afferenti il predetto ripristino, pertanto si è provveduto a quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione degli abusi che ammontano ad € 500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 588,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.176

Importo spese straordinarie già deliberate: € 10.596,50

A seguito di formale richiesta, l'Amministrazione di Condominio ha comunicato che "dall'esame delle bollette condominiali, della quota residua dei lavori di ristrutturazione del fabbricato e delle bollette dell'acqua non

pagate al 31/12/2023 risulta un debito dei signori [REDACTED] di €10.596,50
(Diecimilacinquecento Novantasei,50)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO IN VOLLA (NA) - Viale Vesuvio n. 6, interno 4, piano secondo
Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Classe/tipologia: Abitazione di tipo civile
Dati catastali: foglio: 6, particella: 1194, subalterno: 9, Classe 2, categoria A2, consistenza vani 7.

Il valore commerciale dei beni oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il prezzo di mercato all'attualità è stato determinato analizzando il mercato immobiliare nel Comune di Volla (Na), relativo alla compravendita di unità immobiliari ad uso residenziale. Sono stati presi a riferimento n. 10 immobili (comparabili) (*Allegato 10*) i cui dati sono stati acquisiti presso Agenzie Immobiliari operanti nel territorio (Tettocasa, ImmobiliareRete, Remax, La Tua Casa, Tecnocasa, ecc) comparando gli stessi con i dati con la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale Territorio (O.M.I.) (*Allegato 11*) prendendo in esame il valore medio O.M.I. per stato conservativo normale in considerazione dell'attuale crisi del mercato immobiliare dell'intera area.

Sono stati presi a riferimento comparabili che avessero le stesse o simili caratteristiche tipologiche dell'immobile oggetto di perizia immobiliare. Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza del compendio immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto avviene attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e diversità tra questo ed i beni di riferimento (comparabili).

Nel nostro caso, considerato che i beni di riferimento presentano delle differenze rispetto al bene oggetto di stima, è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni.

Per cui il **valore probabile di mercato** sarà dato dalla seguente formula:

- $V_{pm} = (P_1 \cdot K_1) + (P_2 \cdot K_2) + (P_n \cdot K_n) / n$;

P_1, P_2, P_n rappresentano i prezzi unitari dei beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche;
 K_1, K_2, K_n sono i coefficienti di ponderazione sintetici ottenuti dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica;

n è il numero dei prezzi unitari rilevati.

Il coefficiente K ha lo scopo di normalizzare il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e si calcola tenendo conto delle:

- **a)** caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro);
- **b)** caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

In prima istanza è stata effettuata l'analisi di mercato per il reperimento dei prezzi P riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche.

A partire dall'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparabili, è stato applicato un coefficiente di ponderazione estrinseco ed intrinseco come di seguito specificato:

- **a) caratteristiche posizionali estrinseche - localizzazione rispetto al centro** - Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al comparabile il coefficiente è maggiore di 1;
- **b) caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo)** - Viceversa se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al comparabile il coefficiente è minore di 1.

Il coefficiente sintetico di ponderazione K , ottenuto dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica, normalizzerà il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto della relazione di stima determinando il valore di mercato.

Preliminarmente si è proceduto a stabilire il valore di mercato di un immobile a destinazione non residenziale, le cui risultante sono riassunte nella seguente tabella:

Beni comparabili	Localizzazione	Stato manutentivo	Consistenza mq	Prezzo totale (euro)	Prezzo parametrico (euro/mq)
1	Centrale	Ottimo / Ristrutturato	210	€ 350.000	1666,667
2	Centrale	Ottimo / Ristrutturato	120	€ 299.000	2491,667
3	Centrale	Da ristrutturare	115	€ 105.000	913,043
4	Centrale	Buono/Abitabile	116	€ 220.000	1896,552
5	Centrale	Ottimo / Ristrutturato	104	€ 275.000	2644,231
6	Centrale	Da ristrutturare	110	€ 210.000	1909,091
7	Centrale	Buono/Abitabile	221	€ 249.000	1126,697

8	Centrale	Buono/Abitabile	90	€ 145.000	1611,111
9	Centrale	Ottimo / Ristrutturato	126	€ 239.000	1896,825
10	Centrale	Buono/Abitabile	140	€ 169.000	1207,143

A partire dall'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparabili, è stato applicato un coefficiente di ponderazione estrinseco ed intrinseco come di seguito specificato:

- **a) caratteristiche posizionali estrinseche -localizzazione rispetto al centro** - Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al comparabile il coefficiente è maggiore di 1;
- **b) caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo)** - Viceversa se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al comparabile il coefficiente è minore di 1.

Il coefficiente sintetico di ponderazione K, ottenuto dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica, normalizzerà il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto della relazione di stima determinando il valore di mercato come di seguito riporto:

Beni comparabili	Prezzo parametrico (euro/mq) P	C. posizionali estrinseche	C. intrinseche	Coefficiente sintetico K	Valori ponderati
1	1666,667	1	0,60	0,60	1000,0002
2	2491,667	1	0,60	0,60	1495,0002
3	913,043	1	1,05	1,05	958,69515
4	1896,552	1	0,75	0,75	1422,414
5	2644,231	1	0,6	0,6	1586,5386
6	1909,091	1	1,05	1,05	2004,54555
7	1126,697	1	0,75	0,75	845,02275
8	1611,111	1	0,75	0,75	1208,33325
9	1896,825	1	0,60	0,60	1138,095
10	1207,143	1	0,75	0,75	905,35725
				MEDIA	12564,00195/10
Il più probabile valore di mercato unitario				Vpm	1256,40

Il prezzo di vendita desunto dai comparativi, è stato ulteriormente ridotto del 20% considerandolo come margine di sconto durante una trattativa di compravendita. Il risultato finale del più probabile valore di mercato unitario è pari ad **€ 1.005,12*mq**

Dai dati dell'Agenzia del Territorio (*Allegato 11*) si riscontrano valori al mq riferiti ad immobili aventi caratteristiche e stato manutentivo normali:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: VOLLA

Fascia/zona: Centrale/EDILIZIA INTENSIVA: VIA ROMA, VIA ROSSI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2050

Il valore di mercato unitario così come innanzi determinato in € 1005,12*mq è stato rapportato al valore minimo della banca dati valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio pari ad € 1350*mq in considerazione della crisi del mercato immobiliare registrata nell'ultimo quinquennio, seppure si sia registrata un leggerissimo incremento nel primo semestre 2022, così come evidenziato nel grafico che segue:



Valore MINIMO Agenzia del Territorio	Valore di mercato unitario	VALORE UNITARIO FINALE
1350 *mq	1005,12 *mq	2.355,12 /2= 1.177,56 *mq

Avendo determinato “il valore unitario a mq”, pari ad € 1.177,56 il valore finale del bene sarà dato dalla seguente formula: superficie commerciale/convenzionale complessiva del bene x valore unitario/mq = **valore complessivo del cespite oggetto di stima.**

Il valore finale di stima, risulta pertanto, così determinato:

Identificativo LOTTO UNICO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento in VOLLA (NA) – Viale Vesuvio n. 6, interno 4, piano secondo	155,96 mq	€ 1.177,56	€ 183.652,26	100%	€ 183.652,26

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene pignorato è di proprietà di entrambi i coniugi in comunione legale dei beni.

Una delle principali differenze rispetto alla comunione ordinaria è l'assenza di quote, nel senso che all'interno della comunione ai singoli coniugi non spetta una specifica “porzione” di bene, di cui ciascuno possa disporre, ma una “contitolarità”, sì che entrambi sono titolari dell'intero. Non è ammessa, inoltre, la partecipazione di estranei, trattandosi di una comunione finalizzata, a differenza di quella ordinaria, non già alla tutela della

proprietà individuale ma a quella della famiglia.

L'assenza di quote, e l'impossibilità che nella comunione legale rientri a farne parte un estraneo, comportano la necessità per il procedente, che agisce per il soddisfacimento di un credito personale vantato nei confronti di uno solo dei coniugi, di sottoporre a pignoramento l'intero diritto di proprietà. Ne deriva che il coniuge non debitore è soggetto passivo dell'espropriazione con diritti e doveri identici a quelli dell'esecutato, con la conseguenza che il bene facente parte della comunione legale deve essere pignorato per l'intero anche quando ad agire è il creditore particolare del coniuge.

Il coniuge non debitore andrà a percepire, in sede di distribuzione, la metà del ricavato della vendita del bene al lordo delle spese di procedura (Cass., Civ., Sez. III, 14/03/2013, n. 6575), senza la necessità di spiegare un atto di intervento, trovando applicazione l'art. 510 ultimo comma cpc.

TABELLA RIEPILOGATIVA					
Identificativo LOTTO UNICO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento in VOLLA (NA) - Viale Vesuvio n. 6, interno 4, piano secondo	155,96 mq	€ 1.177,56	€ 183.652,26	100%	€ 183.652,26
Catasto Fabbricati Comune di VOLLA (Na)	Foglio 6	Particella 1194	Sub 9	Categoria A/2 Classe 2	
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA					€ 183.656,26
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA					
<i>Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato con il Decreto Legge n. 83/2015 convertito in L. 6/08/2015 n. 132</i>					
Correzioni di stima	Percentuale di correzione		Correzione Applicata		
<i>(a) per mancata operatività della garanzia: "assenza della garanzia per vizi del bene venduto"</i>	5%		€ 9.182,613		
<i>(b) per regolarità urbanistica: costi per la regolarità urbanistica</i>			€ 800		
<i>(c) per stato d'uso e manutenzione: In considerazione dello stato d'uso, è stato applicato un correttivo del 5%</i>	5%		€ 9.182,613		
<i>(d) per lo stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore</i>	3%		€ 5.509,68		
<i>(e) oneri condominiali</i>			€ 11.772,50		
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA SULLA QUOTA DI VENDITA	19,84 %		€ 36.447,4		
IL VALORE FINALE (PREZZO A BASE D'ASTA) sulla quota di vendita è dato dal valore commerciale del bene stimato della quota di vendita pari ad € 183.656,26 meno il totale degli "adeguamenti e correzioni alla stima" pari ad € 36.447,40 = € 147.208,86					
VALORE FINALE (PREZZO A BASE D'ASTA) SULLA QUOTA DI VENDITA - LOTTO UNICO			€ 147.208,86		

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Marigliano, 11/01/2024

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

Arch. Stabile Francesca