

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

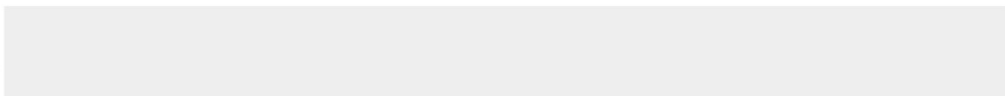
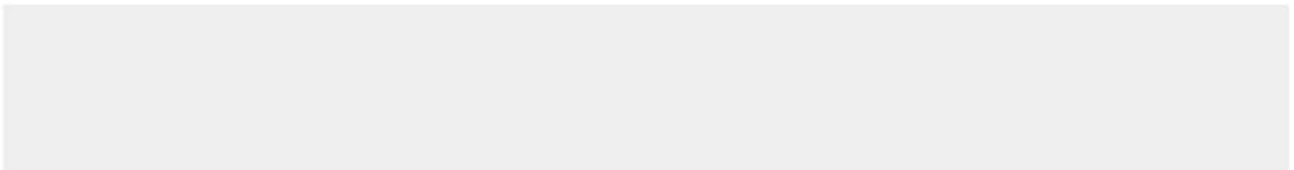
P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U

TRIBUNALE DI NAPOLI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELEGATO - DOTT.SSA BUFFARDO ANNAMARIA

RUOLO GENERALE ESECUZIONE- N°488/2024



**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buonavolontà Salvatore,
nell'Esecuzione Immobiliare 488/2024 del R.G.E.**

promossa da

XXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

INCARICO

In data 28/04/2025, 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

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it,

Tel. 081 0147 408,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito a mezzo PCT, avanti al G.E. Dott.ssa BUFFARDO Annamaria 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 immobiliare a destinazione d'uso commerciale, posta al Piano Terra, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano terra si raggiunge mediante una corte con affaccio diretto su via Domiziana, confinante con immobile altro fabbricato, con androne di accesso e corte comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 610, sub. 1, Via Domiziana n. 226, piano Terra, cat. C/1; L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Bene n°2

Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale, posta al Piano Terra, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano terra si raggiunge mediante una corte con affaccio diretto su via Domiziana, confinante con immobile altro fabbricato, con androne di accesso e corte comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 610, sub. 12, Via Domiziana n. 226, piano Terra, cat. C/1; L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Bene n°3

Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale, posta al Piano Terra, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano terra si raggiunge mediante una corte con affaccio diretto su via Domiziana, confinante con immobile altro fabbricato, con androne di accesso e corte comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 610, sub. 11, Via Domiziana n. 226, piano Terra, cat. C/1; L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Nota Bene: gli immobili, Beni 1, 2, 3, di fatto costituiscono un unico immobile e costituiranno un unico lotto.

Bene n°4

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, posta al Piano 1°, scala B, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano terzo si raggiunge mediante scala comune (scala B), alla quale si accede attraverso una corte di comproprietà a tutto il complesso immobiliare, confinante con immobile adiacente su ballatoio comune, con vano scala, e corte comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 610, sub. 25, Via Domiziana n. 228, piano 1, cat. A/2;

L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Bene n°5

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, posta al Piano 1°, scala B, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano primo si raggiunge mediante scala comune (scala B), alla quale si accede attraverso una corte di comproprietà a tutto il complesso immobiliare, confinante con immobile adiacente su ballatoio comune, con vano scala, e corte comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 610, sub. 26, Via Domiziana n. 228, piano 1, cat. A/2;

L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Bene n°6

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, posta al Piano 2°, scala B, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano secondo si raggiunge mediante scala comune (scala B), alla quale si accede attraverso una corte di comproprietà a tutto il complesso immobiliare, confinante con immobile adiacente su ballatoio comune, con vano scala, e corte comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 610, sub. 27, Via Domiziana n. 228, piano 2, cat. A/2;

L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Bene n°7

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, posta al Piano 2°, scala B, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano secondo si raggiunge mediante scala comune (scala B), alla quale si accede attraverso una corte di comproprietà a tutto il

complesso immobiliare, confinante con immobile adiacente su ballatoio comune, con vano scala, e corte comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 610, sub. 28, Via Domiziana n. 228, piano 2, cat. A/2; L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania. In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Bene n°8

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, posta al Piano 3°, scala B, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano terzo si raggiunge mediante scala comune (scala B), alla quale si accede attraverso una corte di comproprietà a tutto il complesso immobiliare, confinante con immobile adiacente su ballatoio comune, con vano scala, e corte comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 610, sub. 29, Via Domiziana n. 228, piano 3, cat. A/2; L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania. In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Bene n°9

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, posta al Piano 3°, scala B, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano terzo si raggiunge mediante scala comune (scala B), alla quale si accede attraverso una corte di comproprietà a tutto il complesso immobiliare, confinante con immobile adiacente su ballatoio comune, con vano scala, e corte comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 610, sub. 30, Via Domiziana n. 228, piano 3, cat. A/2; L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania. In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Nota Bene: gli immobili, Beni 8, 9, di fatto costituiscono tre unità immobiliari, in quanto all'attualità sono presenti 3 subalterni (43, 44, 45) e saranno individuati 3 lotti.

Bene n°10

Unità immobiliare (Lastrico Solare), posta al Piano 4°, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il piano quarto si raggiunge mediante scala comune (scala B), alla quale si accede attraverso una corte di comproprietà a tutto il complesso immobiliare. Riportato

nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 610, sub.31, Via Domiziana n. 228, piano quarto, cat. F/5;

L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Con riferimento a detto immobile, questo sarà comune a tutti gli appartamenti, dal primo al terzo piano, ad esclusione del piano terra, avente destinazione commerciale, privo di accesso alla scala comune.

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, redatta dal Notaio, Dott. DI CAPRIO Onofrio iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Caserta (CE) al Corso Trieste n° 3, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 29/10/2024, e come verificato dalle visure ipocatastali allegare, redatte dall'esperto stimatore in data 01/10/2025.

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

BENE n°1

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stato libero.

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 Giugliano in Campania sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Grattato
	72	610	1		C/1	5		33,00mq	697,06	T	

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

BENE n°2

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stato libero.

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 Giugliano in Campania 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	
	72	610	11		C/1	5		34,00mq	718,19	T		

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

BENE n°3

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stato libero.

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 Giugliano in Campania 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	
	72	610	12		C/1	5		34,00mq	718,19	T		

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

Nota Bene: gli immobili, Beni 1, 2, 3, di fatto costituiscono un unico immobile e costituiranno un unico lotto.

BENE n°4

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stato libero.

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 Giugliano in Campania 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
	72	610	25		A/2	4	6,0 VANI	153,00mq	371,85	1	

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

BENE n°5

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stato libero.

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 Giugliano in Campania 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
	72	610	26		A/2	4	6,0 VANI	153,00mq	371,85	1	

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

BENE n°6

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stato libero.

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 Giugliano in Campania 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
	72	610	27		A/2	4	6,0 VANI	153,00mq	371,85	2	

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

BENE n°7

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stato libero.

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 Giugliano in Campania 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
	72	610	28		A/2	4	6,0 VANI	153,00mq	371,85	2	

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

BENE n°8

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stato libero.

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 Giugliano in Campania 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
	72	610	29		A/2	4	6,0 VANI	153,00mq	371,85	3	

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

BENE n°9

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stato libero.

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 Giugliano in Campania 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
	72	610	30		A/2	4	6,0 VANI	151,00mq	371,85	3	

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

Con riferimento ai beni 8 e 9, nella realtà sono state riscontrate 3 unità immobiliari, di cui di seguito si riportano i dati catastali:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	43		A/2	4	5,0 VANI	105,00mq	309,87	3	

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	44		A/2	4	4,0 VANI	95,00mq	247,90	3	

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	45		A/2	4	4,0 VANI	95,00mq	247,90	3	

BENE n°10

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta in regime di separazione dei beni; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stato libero.

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 Giugliano in Campania 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	
	72	610	31		F/5					T		

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

Con riferimento a detto immobile, questo sarà comune a tutti gli appartamenti, dal primo al terzo piano, ad esclusione del piano terra, avente destinazione commerciale, privo di accesso alla scala comune.

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 più lotti distinti, avendo le unità immobiliari, oggetto di esecuzione una propria autonomia.

I confini dei beni oggetto di stima sono i seguenti:

- a Nord con Fabbricato particella 730;
- a Sud con Fabbricato stessa particella 610;
- a Ovest con Fabbricato stessa particella 610;
- a Est con Via Domiziana.

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

Lotto n°1 - Bene n°4

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

Il piano primo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a sinistra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala.

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

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come le pareti esterne.

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

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

Gli impianti tecnologici si presentano tutti funzionanti (elettrico, 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 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	122,29 mq	145,27mq	1,00	145,27 mq	2,90 m	1
Balcone	18,28 mq	18,28 mq	0,20	3,65 mq		3
Totale superficie convenzionale:				148,92mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,92mq		

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare uso abitazione è pari a circa 2,90 metri al piano primo.

Di seguito si allegano rilievi fotografici



Vista Ingresso



Vista Camera



Vista Camera



Vista Bagno



Vista Cucina



Vista Wc



Vista Camera



Vista Camera



Vista Wc



Vista Ripostiglio

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

Tribunale di Napoli Nord G.I.: Dott.ssa BUFFARDO Annamaria R.G.E. 488/2024	ESECUZIONE IMMOBILIARE Ing. Salvatore Buonavolontà Esperto Estimatore	TAVOLA 1
	Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA Via Domiziana n.228 Foglio 72 P.IIa 610 sub 25	

PARAMETRI DIMENSIONALI

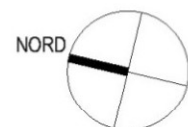
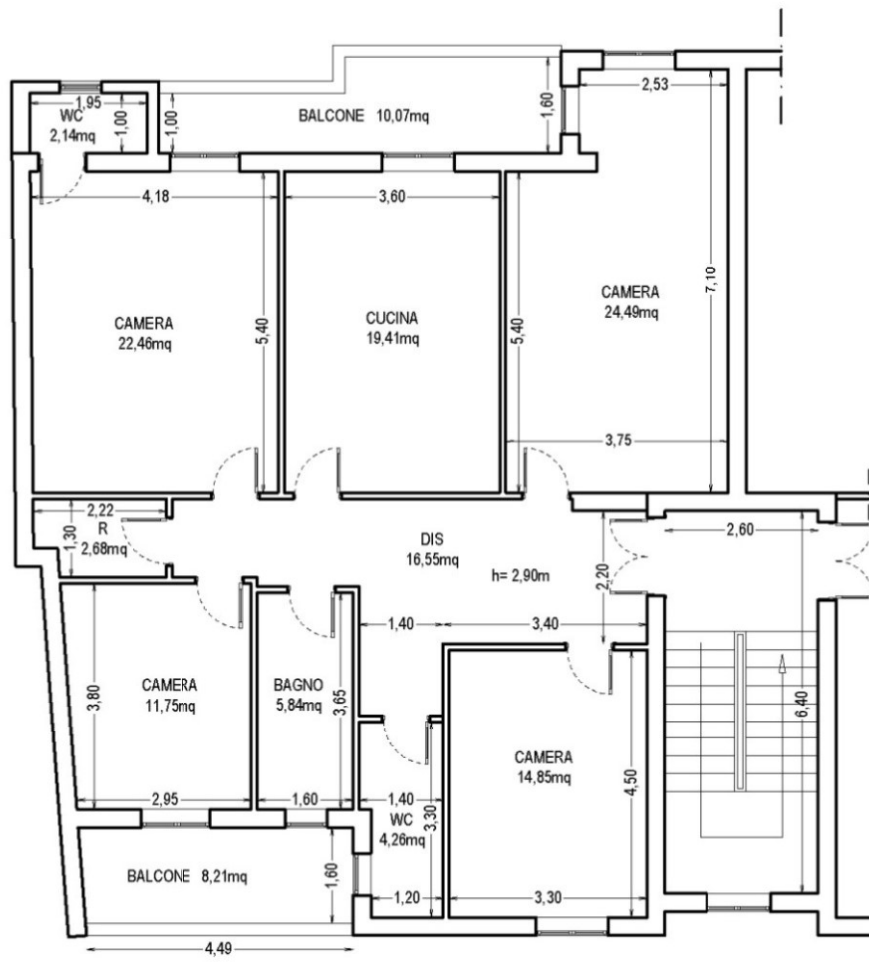
Superficie Utile Abitabile: 122,29 mq

Superficie Lorda: 145,27 mq

Superficie Non Residenziale: 18,28 mq

PIANTA PIANO PRIMO

STATO DI FATTO



Scala 1:100

Lotto n°2 - Bene n°5

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

Il piano primo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a destra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala.

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

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come le pareti esterne.

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

Gli infissi interni sono in legno vetro singolo, con apertura a battente, mentre gli oscuranti sono formati da avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici si presentano tutti funzionanti (elettrico, 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 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	125,36mq	144,79mq	1,00	144,79mq	2,90m	1
Balcone	16,08mq	16,08mq	0,20	3,22mq		1

Totale superficie convenzionale:	148,01mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	148,01mq	

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare uso abitazione è pari a circa 2,90 metri al piano primo.

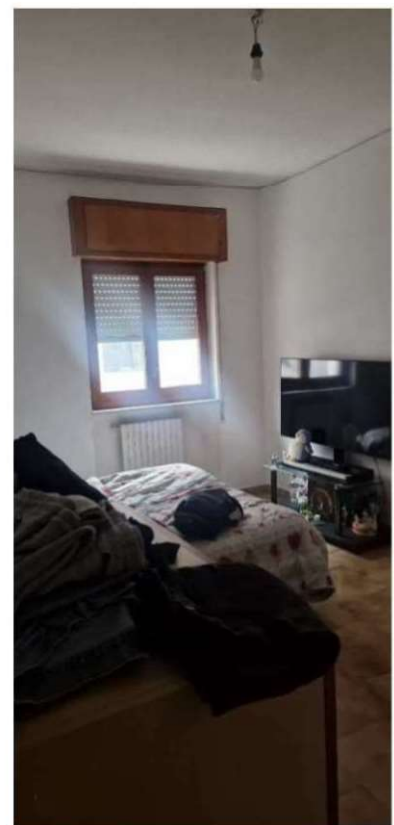
Di seguito si allegano rilievi fotografici



Vista Soggiorno



Vista Camera



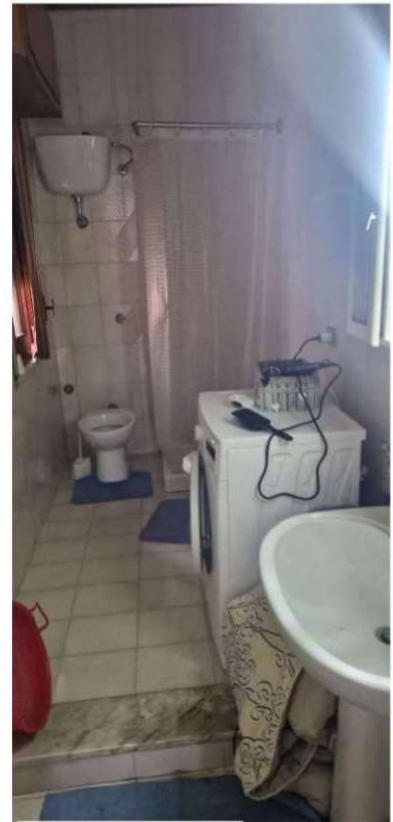
Vista Camera



Vista Camera



Vista Bagno



Vista Wc



Vista Disimpegno



Vista Ingresso



Vista Ripostiglio

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

Tribunale di Napoli Nord G.I.: Dott.ssa BUFFARDO Annamaria R.G.E. 488/2024	ESECUZIONE IMMOBILIARE Ing. Salvatore Buonavolontà Esperto Estimatore	TAVOLA 2
	Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA Via Domiziana n.228 Foglio 72 P.IIa 610 sub 26	

PARAMETRI DIMENSIONALI

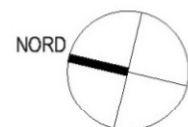
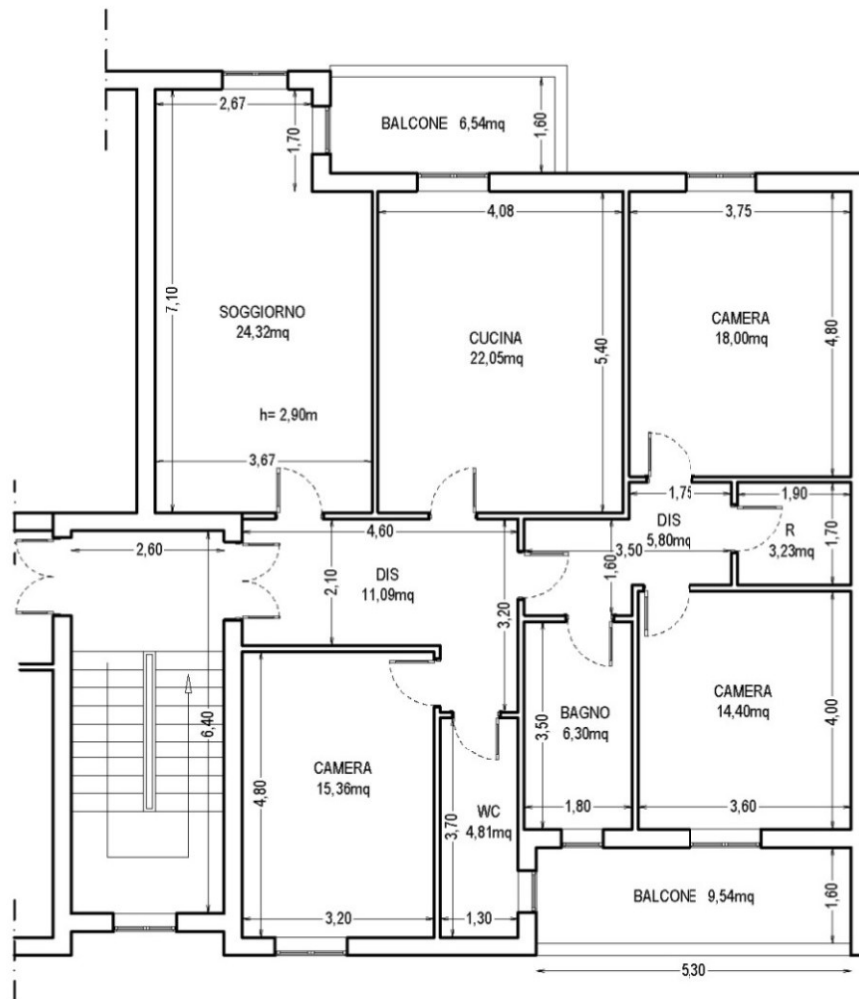
Superficie Utile Abitabile: 125,36 mq

Superficie Lorda: 144,79 mq

Superficie Non Residenziale: 16,08 mq

PIANTA PIANO PRIMO

STATO DI FATTO



Scala 1:100

Lotto n°3 - Bene n°6

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento posto al secondo piano, di un edificio di maggiore consistenza.

Il piano secondo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla porta posta in posizione frontale per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala.

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

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come le pareti esterne.

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

Gli infissi interni sono in legno vetro singolo, con apertura a battente, mentre gli oscuranti sono formati da avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici si presentano tutti funzionanti (elettrico, 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 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 non è in linea con quanto descritto nell'atto di pignoramento, l'appartamento risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto riportato su planimetria catastale.

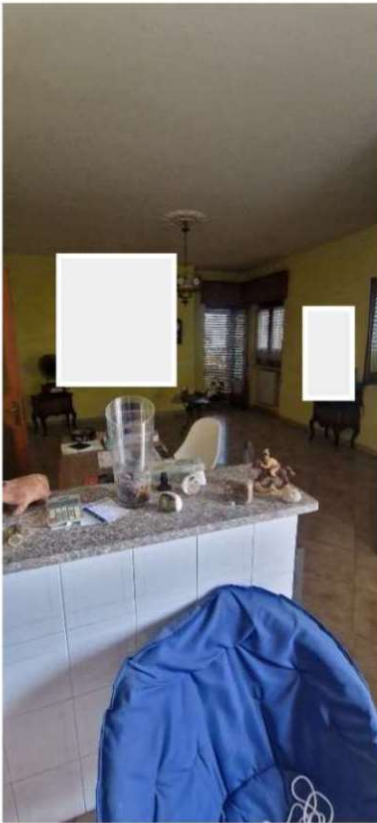
In termini di superfici, si allega la presente tabella:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	173,05mq	197,28mq	1,00	197,28mq	2,90m	2
Balcone	24,82mq	24,82mq	0,20	4,96mq		2

Totale superficie convenzionale:	202,24mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	202,24mq	

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare uso abitazione è pari a circa 2,90 metri al piano secondo.

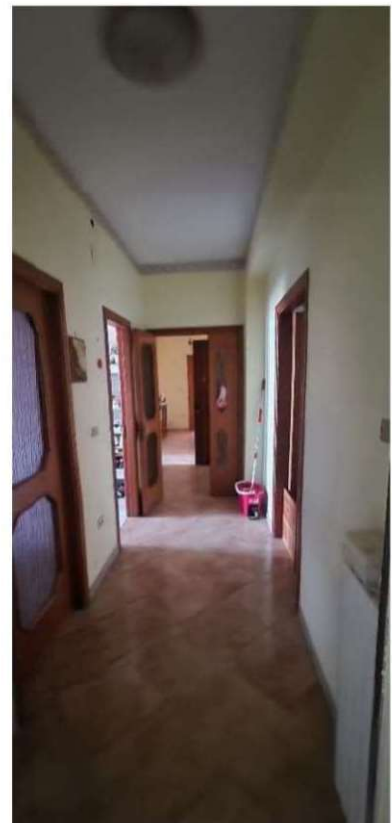
Di seguito si allegano rilievi fotografici



Vista Soggiorno



Vista Cucina



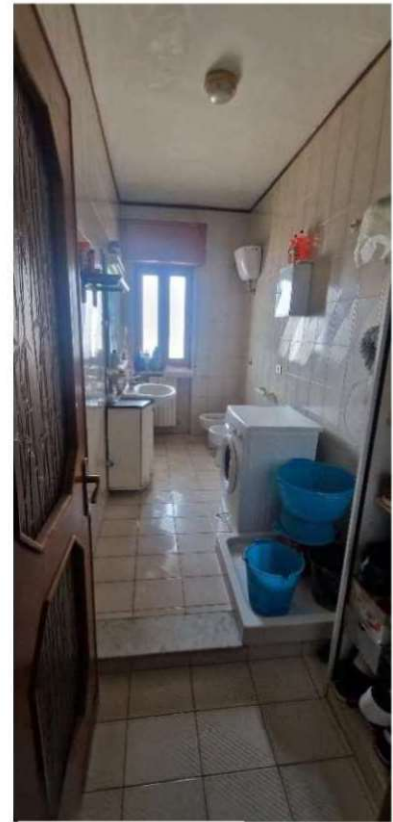
Vista Disimpegno



Vista Camera



Vista Bagno



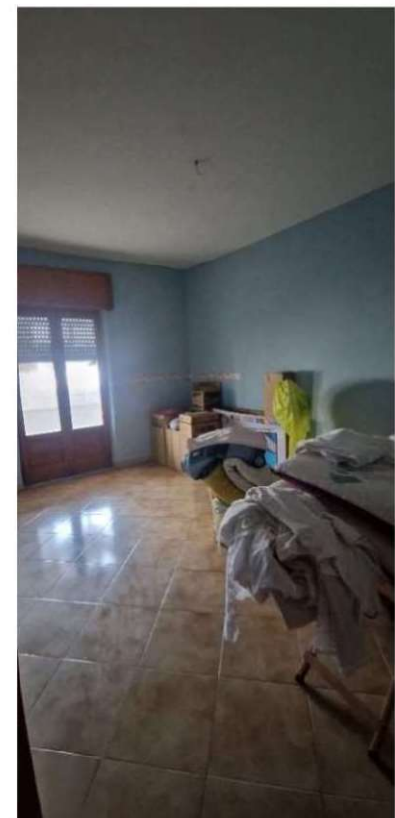
Vista Bagno



Vista Disimpegno



Vista Camera



Vista Camera

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

Tribunale di Napoli Nord G.I.: Dott.ssa BUFFARDO Annamaria R.G.E. 488/2024	ESECUZIONE IMMOBILIARE Ing. Salvatore Buonavolontà Esperto Estimatore	TAVOLA 3
	Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA Via Domiziana n.228 Foglio 72 P.IIa 610 sub 27	

PARAMETRI DIMENSIONALI

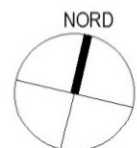
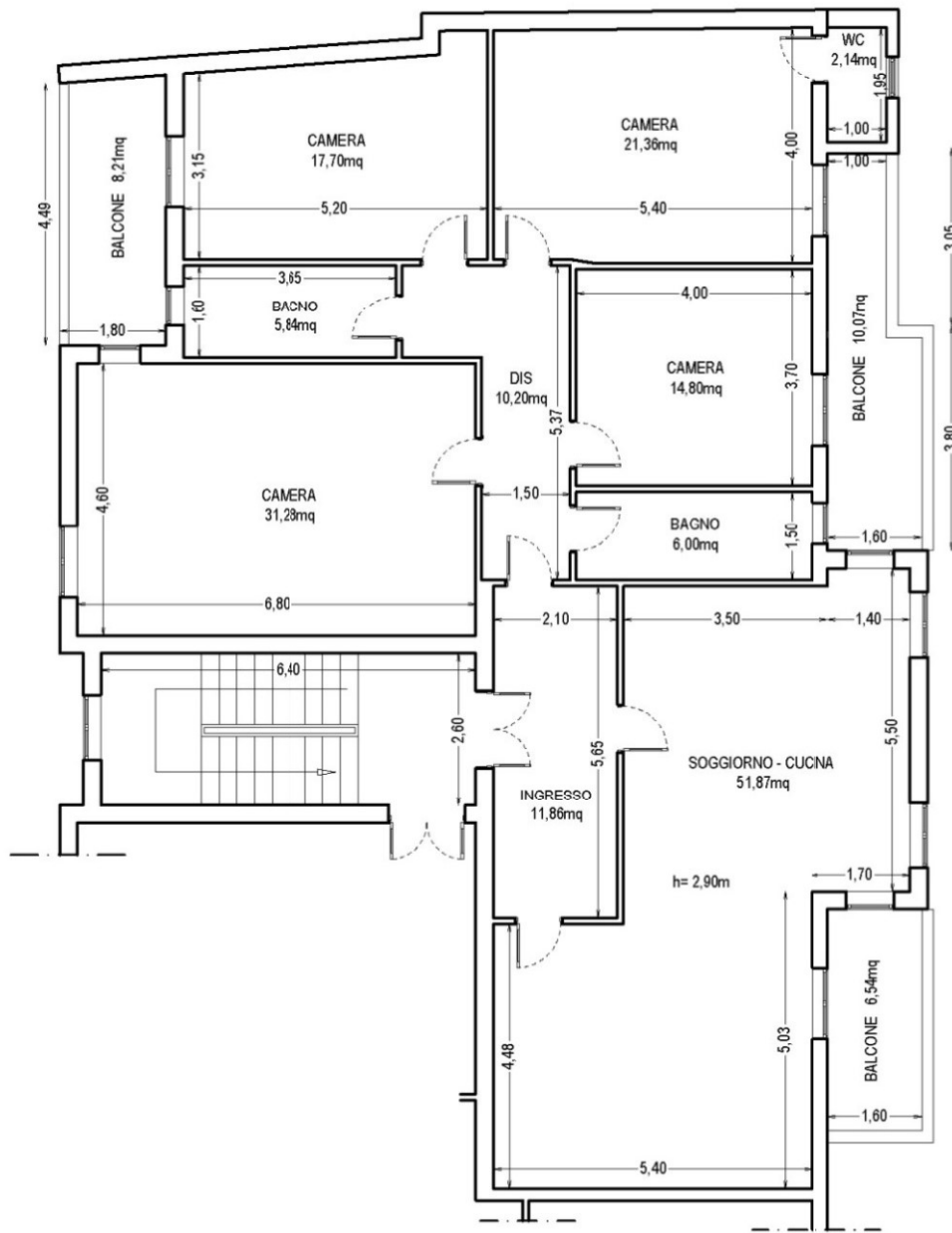
Superficie Utile Abitabile: 173,05 mq

Superficie Lorda: 197,28 mq

Superficie Non Residenziale: 24,82 mq

PIANTA PIANO SECONDO

STATO DI FATTO



Scala 1:100

Lotto n°4: Bene n°7

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento posto al secondo piano, di un edificio di maggiore consistenza.

Il piano secondo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla porta posta alla sinistra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala.

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

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come le pareti esterne.

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

Gli infissi interni sono in legno vetro singolo, con apertura a battente, mentre gli oscuranti sono formati da avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici si presentano tutti funzionanti (elettrico, 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 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 non è in linea con quanto descritto nell'atto di pignoramento, l'appartamento risulta di dimensioni minori rispetto a quanto riportato su planimetria catastale.

In termini di superfici, si allega la presente tabella:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,94mq	92,79mq	1,00	92,79mq	2,90m	2
Balcone	9,54mq	9,54mq	0,20	1,91mq		2

Totale superficie convenzionale:	94,70mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	94,70mq	

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare uso abitazione è pari a circa 2,90 metri al piano secondo.

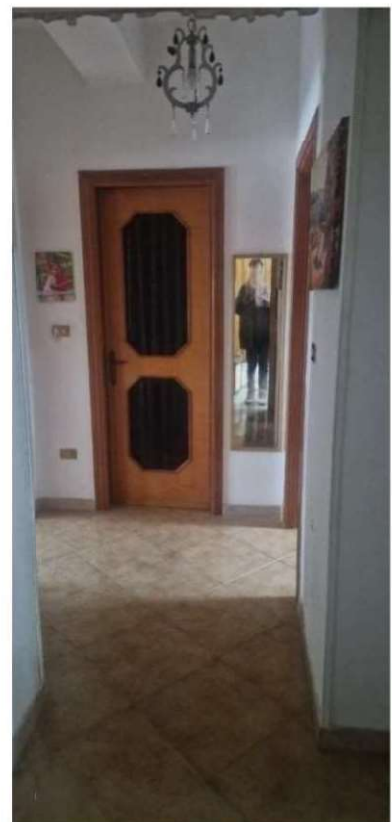
Di seguito si allegano rilievi fotografici



Vista Soggiorno



Vista Cucina



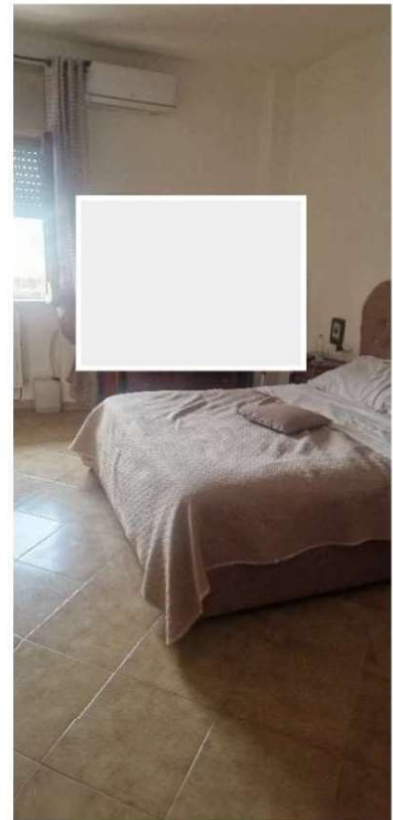
Vista Disimpegno



Vista Camera



Vista Bagno



Vista Camera



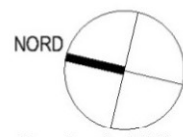
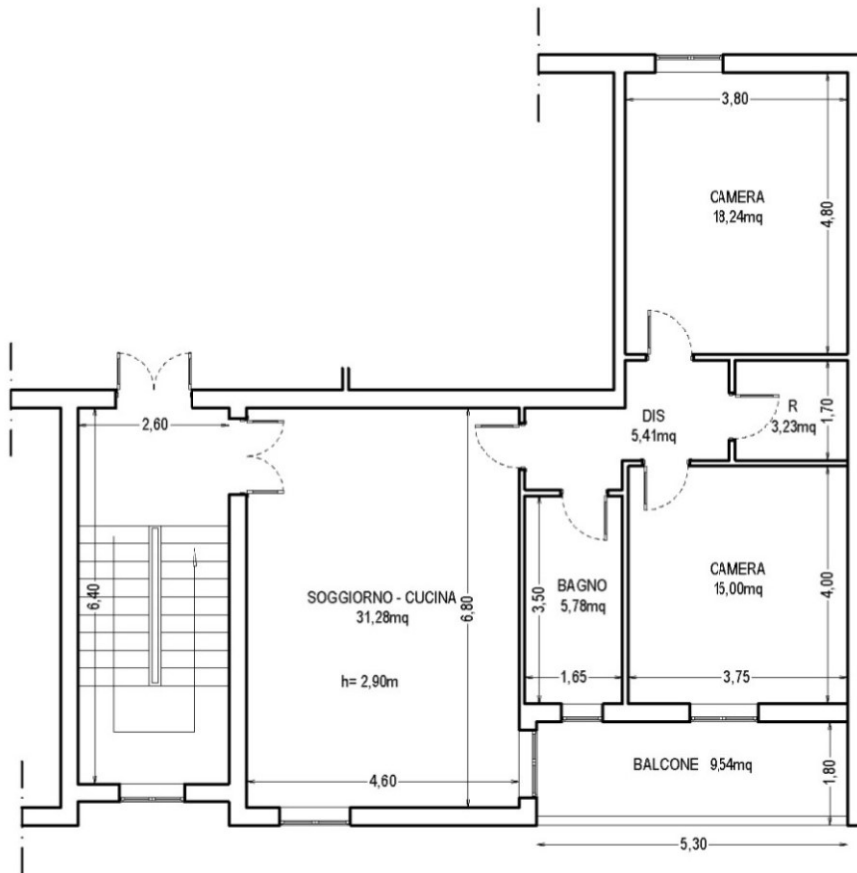
Vista Angolo Cottura

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

Tribunale di Napoli Nord G.I.: Dott.ssa BUFFARDO Annamaria R.G.E. 488/2024	ESECUZIONE IMMOBILIARE Ing. Salvatore Buonavolontà Esperto Estimatore	TAVOLA 4
	Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA Via Domiziana n.228 Foglio 72 P.IIa 610 sub 28	

PARAMETRI DIMENSIONALI
 Superficie Utile Abitabile: 78,94 mq
 Superficie Lorda: 92,79 mq
 Superficie Non Residenziale: 9,54 mq

PIANTA PIANO SECONDO
 STATO DI FATTO



Scala 1:100

Lotto n°5: porzione Bene n° 8

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento posto al terzo piano, di un edificio di maggiore consistenza.

Il piano terzo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta posta alla destra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala.

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

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come le pareti esterne.

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

Gli infissi interni sono in legno vetro singolo, con apertura a battente, mentre gli oscuranti sono formati da avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici si presentano tutti funzionanti (elettrico, 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 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	86,44mq	101,76mq	1,00	101,76mq	2,90m	3
Balcone	15,40mq	15,40mq	0,20	3,08mq		2

Totale superficie convenzionale:	104,84mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	104,84mq	

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare uso abitazione è pari a circa 2,90 metri al piano terzo.

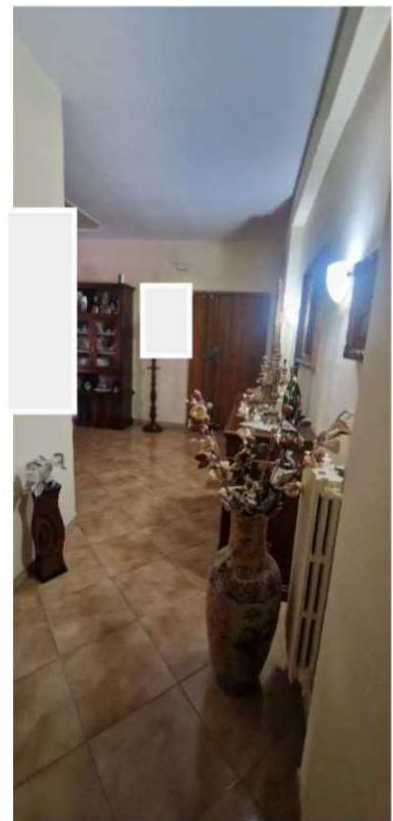
Di seguito si allegano rilievi fotografici



Vista Soggiorno



Vista Cucina



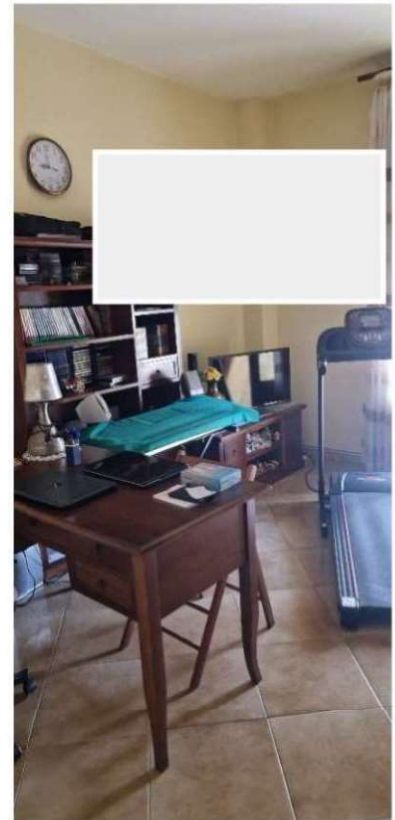
Vista Disimpegno



Vista Camera



Vista Bagno



Vista Camera



Vista Ripostiglio



Vista Disimpegno

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

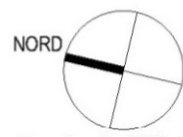
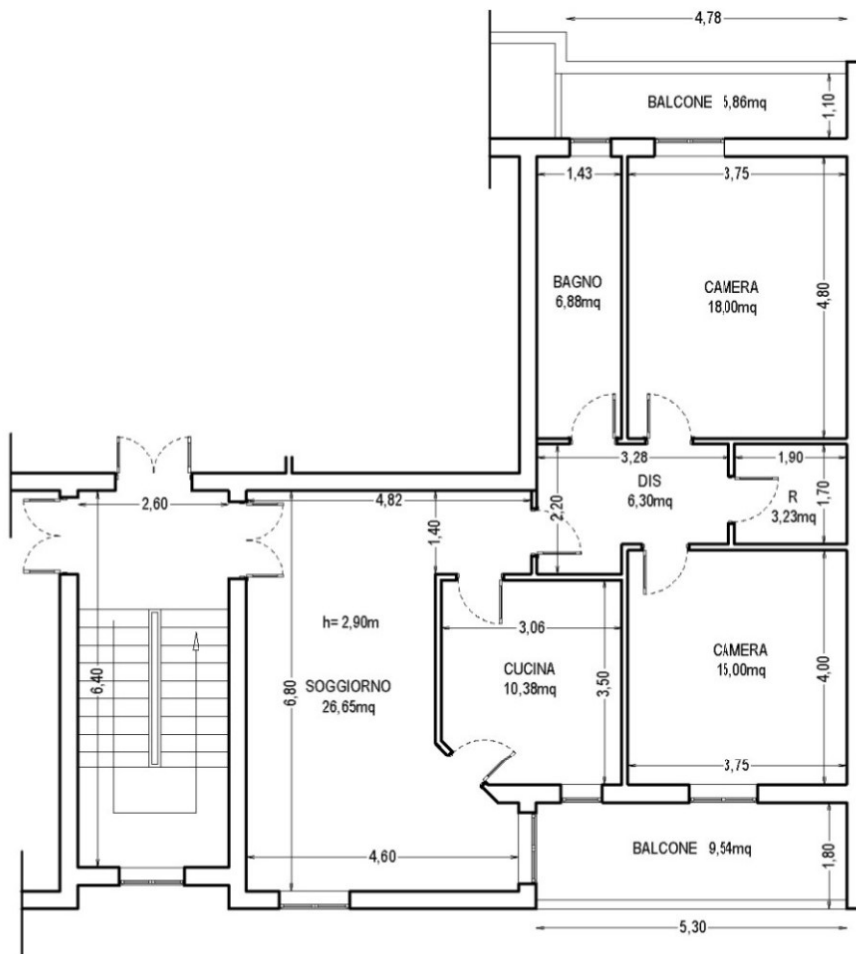
Tribunale di Napoli Nord G.I.: Dott.ssa BUFFARDO Annamaria R.G.E. 488/2024	ESECUZIONE IMMOBILIARE Ing. Salvatore Buonavolontà Esperto Estimatore	TAVOLA 5
	Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA Via Domiziana n.228 Foglio 72 P.IIa 610 sub 43	

PARAMETRI DIMENSIONALI

Superficie Utile Abitabile: 86,44 mq
 Superficie Lorda: 101,76 mq
 Superficie Non Residenziale: 15,40 mq

PIANTA PIANO TERZO

STATO DI FATTO



Scala 1:100

Lotto n°6: porzione Bene n° 8, 9

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento posto al terzo piano, di un edificio di maggiore consistenza.

Il piano terzo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla porta posta in posizione frontale per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala.

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

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come le pareti esterne.

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

Gli infissi interni sono in legno vetro singolo, con apertura a battente, mentre gli oscuranti sono formati da avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici si presentano tutti funzionanti (elettrico, 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 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	79,21mq	91,22mq	1,00	91,22mq	2,90m	3
Balcone	9,83mq	9,83mq	0,20	1,96mq		3
Totale superficie convenzionale:				93,18mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,18mq		

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare uso abitazione è pari a circa 2,90 metri al piano terzo.

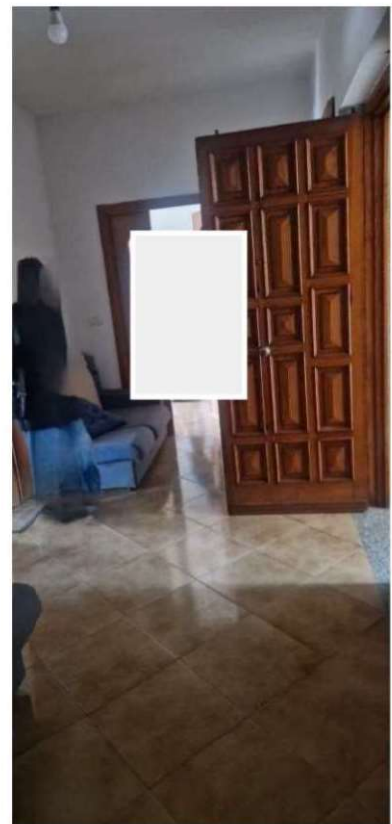
Di seguito si allegano rilievi fotografici



Vista Soggiorno



Vista Cucina



Vista Ingresso



Vista Camera



Vista Bagno



Vista Camera



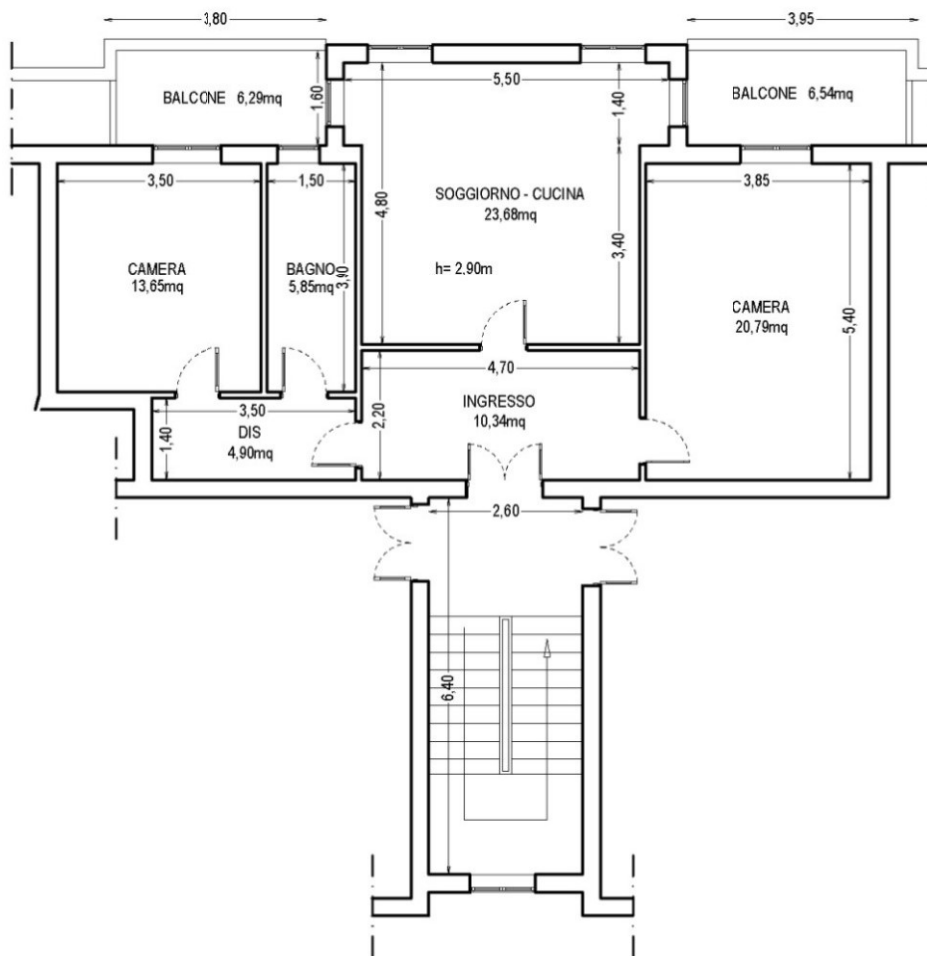
Vista Disimpegno

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

Tribunale di Napoli Nord G.I.: Dott.ssa BUFFARDO Annamaria R.G.E. 488/2024	ESECUZIONE IMMOBILIARE Ing. Salvatore Buonavolontà Esperto Estimatore	TAVOLA 6
	Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA Via Domiziana n.228 Foglio 72 P.IIa 610 sub 44	

PARAMETRI DIMENSIONALI
 Superficie Utile Abitabile: 79,21 mq
 Superficie Lorda: 91,22 mq
 Superficie Non Residenziale: 9,83 mq

PIANTA PIANO TERZO
 STATO DI FATTO



Scala 1:100

Lotto n°7: porzione Bene n° 9

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento posto al terzo piano, di un edificio di maggiore consistenza.

Il piano terzo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta posta alla sinistra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala.

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

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come le pareti esterne.

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

Gli infissi interni sono in legno vetro singolo, con apertura a battente, mentre gli oscuranti sono formati da avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici si presentano tutti funzionanti (elettrico, 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 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	83,50mq	97,16mq	1,00	97,16mq	2,90m	3
Balcone	11,99mq	11,99mq	0,20	2,39mq		3
Totale superficie convenzionale:				99,55mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,55mq		

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare uso abitazione è pari a circa 2,90 metri al piano terzo.

Di seguito si allegano rilievi fotografici



Vista Soggiorno Cucina



Vista Bagno



Vista Camera



Vista Camera

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

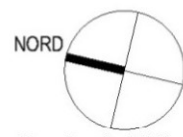
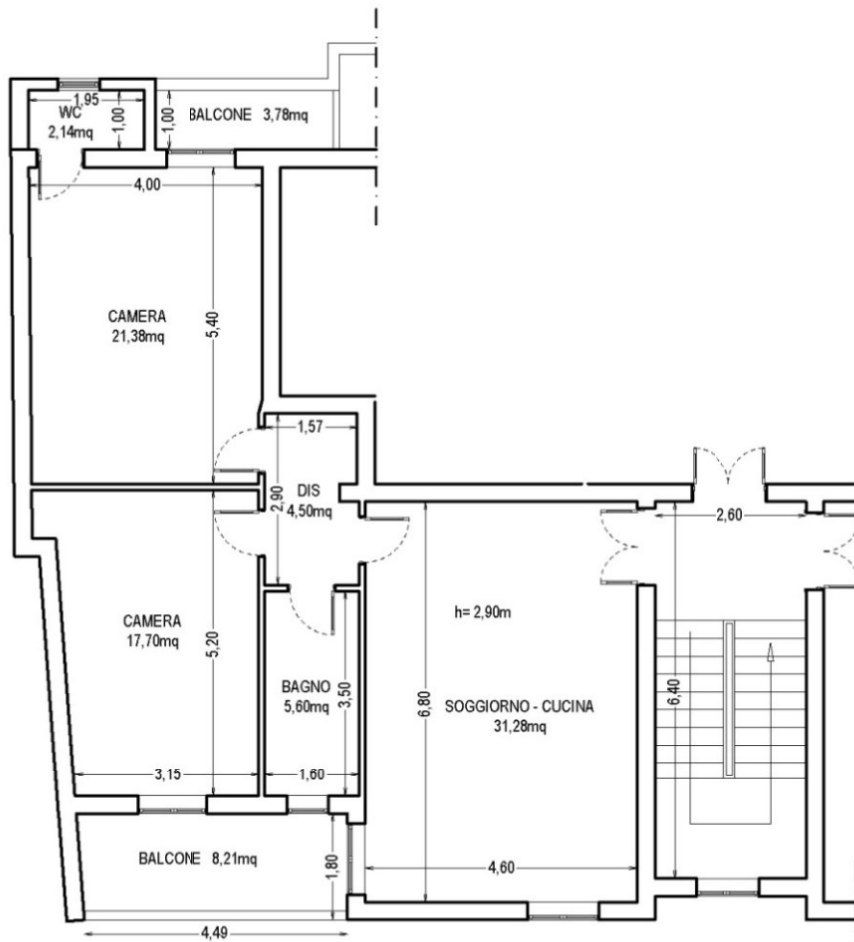
Tribunale di Napoli Nord G.I.: Dott.ssa BUFFARDO Annamaria R.G.E. 488/2024	ESECUZIONE IMMOBILIARE Ing. Salvatore Buonavolontà Esperto Estimatore	TAVOLA 7
	Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA Via Domiziana n.228 Foglio 72 P.IIa 610 sub 45	

PARAMETRI DIMENSIONALI

Superficie Utile Abitabile: 83,50 mq
 Superficie Lorda: 97,16 mq
 Superficie Non Residenziale: 11,99 mq

PIANTA PIANO TERZO

STATO DI FATTO



Scala 1:100

Lotto n°8: Beni n°1, 2, 3

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un locale adibito ad attività commerciale, composto da uffici e deposito posto al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza.

Il piano terra del fabbricato è raggiungibile attraverso accesso diretto dal cortile che si affaccia su via Domiziana.

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

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 3,30 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come le pareti esterne.

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

Gli infissi interni sono in alluminio vetro singolo, con apertura a battente, e fissa, mentre gli oscuranti sono formati da tende interne, solo per la zona uffici, sono presenti le chiusure esterne con serrande in metallo. Gli impianti tecnologici si presentano tutti funzionanti (elettrico, riscaldamento, sanitario). 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 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 oggetto di esecuzione ed è stato constatato che la consistenza originaria della suddetta unità non è in linea con quanto descritto nell'atto di pignoramento, non sono definibili le tre unità immobiliari descritte, in quanto lo stato attuale dei luoghi presenta una singola unità immobiliare adibita ad attività commerciale.

In termini di superfici, si allega la presente tabella:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici	81,50	95,03mq	1,00	95,03mq	3,30m	T
Negozi	108,00mq	122,04mq	1,00	122,04mq	3,30m	T
Totale superficie convenzionale:				217,07mq		

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

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	217,07mq	

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare uso abitazione è pari a circa 3,30 metri al piano terra.

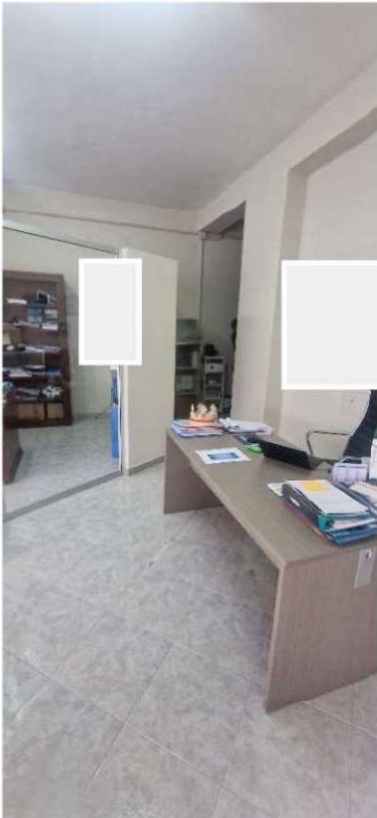
Di seguito si allegano rilievi fotografici



Vista Esterna



Vista Esterna



Vista Ufficio



Vista Ufficio



Vista Bagno



Vista Negozio



Vista Negozio



Vista Negozio

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

Tribunale di Napoli Nord

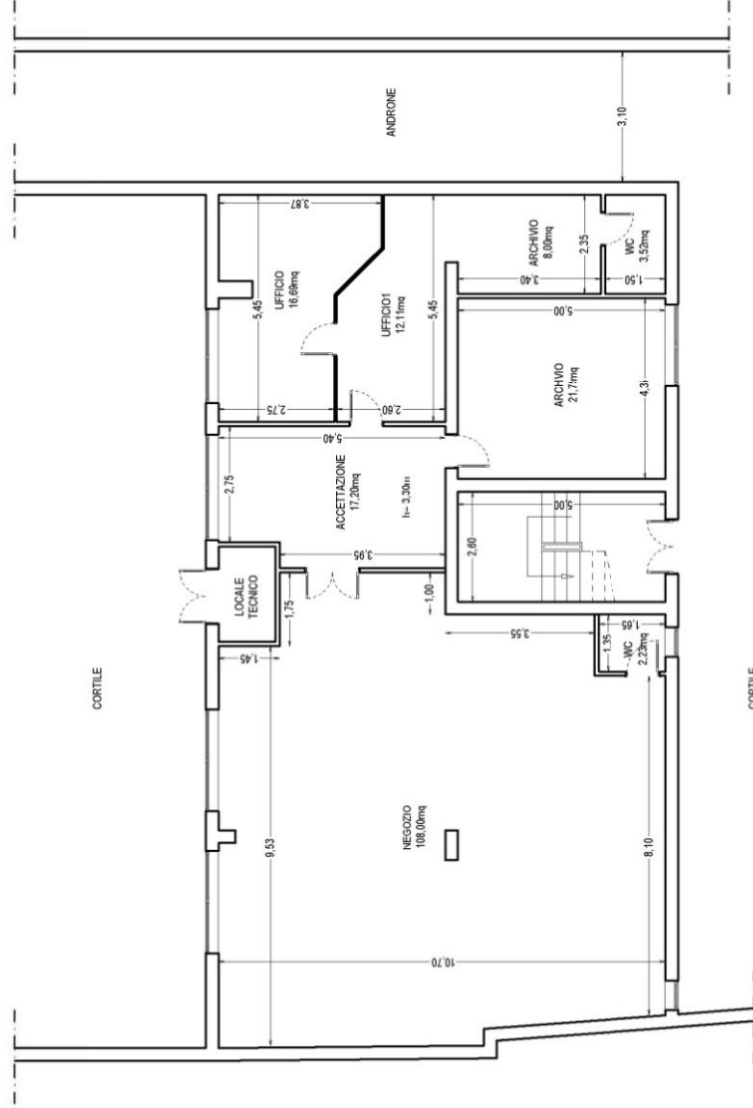
G.L. Dott.ssa BUFFARDO Annamaria
R.G.E. 488/2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ing. Salvatore Buonavolontà
Esperto Estimatore
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA
Via Domiziana n.226
Foglio 72 P.lla 610 sub 1-11-12

TAVOLA
8

PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO

PARAMETRI DIMENSIONALI
Superficie Utile: 190,01 mq
Superficie Lorda: 215,48 mq



Scala 1:100

Lotto n°9: Bene n°10

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un lastrico solare posto al quarto piano, di un edificio di maggiore consistenza.

Il piano quarto del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana.

L'accesso al lastrico solare avviene dalla porta posta al centro per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

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 immobiliare 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
Lastrico Solare	343,73mq	343,73mq	0,10	34,37mq		3
Totale superficie convenzionale:				34,37mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,37mq		

Di seguito si allegano rilievi fotografici

Vista Esterna

Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.

Tribunale di Napoli Nord

G.I. Dott.ssa BIUFFARDO Annamaria
R.GE. 488/2024

TAVOLA

9

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ing. Salvatore Buonavolontà

Esperto Estimatore

Comune: GIUGLIANICO IN CAMPANIA

Via Domiziana n 228

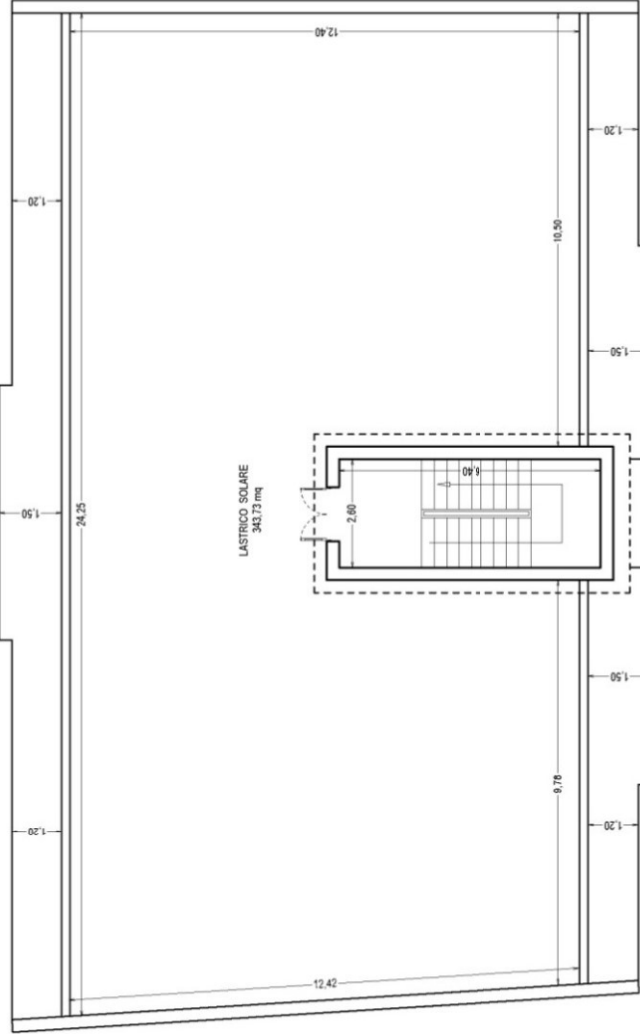
Foglio 72^o lla 610 sub 31

PIANTA PIANO QUARTO

STATO DI FATTO

PARAMETRI DIMENSIONALI

Superficie Lastrico Solare: 343,73 mq



Scala 1:100

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

Di seguito si riportano gli identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento e di stima immobiliare riferiti a ciascun lotto:

LOTTO n°1 – Bene n°4**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	25		A/2	4	6,0 VANI	153,00mq	371,85	1	

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

Cronistoria Dati Catastali Fg. 72 P.Illa 610 sub.25



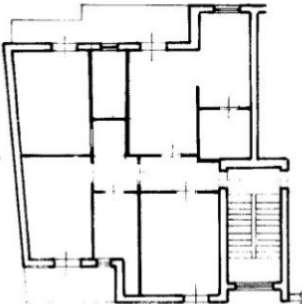

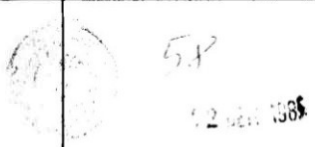
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 01/02/2007		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Illa 610, Sub.25,
Dal 01/02/2007 al 01/12/2013		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Illa 610, Sub.25, Categoria A/2, Cl.4, Cons. 6,0Vani, Rendita €371,85
Dal 01/12/2013 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Illa 610, Sub.25, Categoria A/2, Cl.4, Cons. 6,0Vani, Rendita €371,85

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali sono evidenziate difformità interne ed esterne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Di seguito si allega planimetria catastale

Data presentazione: 12/01/1985 - Data: 20/05/2025 - n. T104944 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

MODULARIO F. fig. rend. 487		 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 459)</small>		Mod. B - Nuovo Catasto Edilizio Urbano 	
Piantina dell'immobile situata nel Comune di <u>GIUGLIANO</u> Via <u>Domitiana Km 46.00 (P.co S. Nicola)</u>					
D. <u>[redacted]</u>					
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>NAPOLI</u>					
<p><u>Pianta Piano Primo</u> H=3.00</p> <p>SCALA "B", INT. 1</p> <p>Via Domitiana</p>  <p>largo di Cortile</p> <p>Fol. 72/B p/la 6/0</p> <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			Compilata dal Geom. <i>Caccigusti Anton</i> <small>(Firma, nome e cognome dell'incaricato)</small> Iscritto all'Albo dei Geom. della Provincia di <u>Napoli</u> DATA Firma: <i>[Signature]</i>		
DATA PROT. N°					

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2025 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA(E054) - < Foglio 72 - Particella 610 - Subalterno 25 >
Liquori 01
VIA DOMITIANA - Scala B Interno 1 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/01/1985 - Data: 20/05/2025 - n. T104944 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Salvatore Buonavolontà - Ingegnere Forense

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

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 1902001

PEC: salvatore.buonavolontà@ordingna.it - Mail: ing.salvuo@gmail.com

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

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

MODULARIO
F. 109 (art. 497)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 45)

Mod. B - Nuovo Catasto Edilizio Urbano

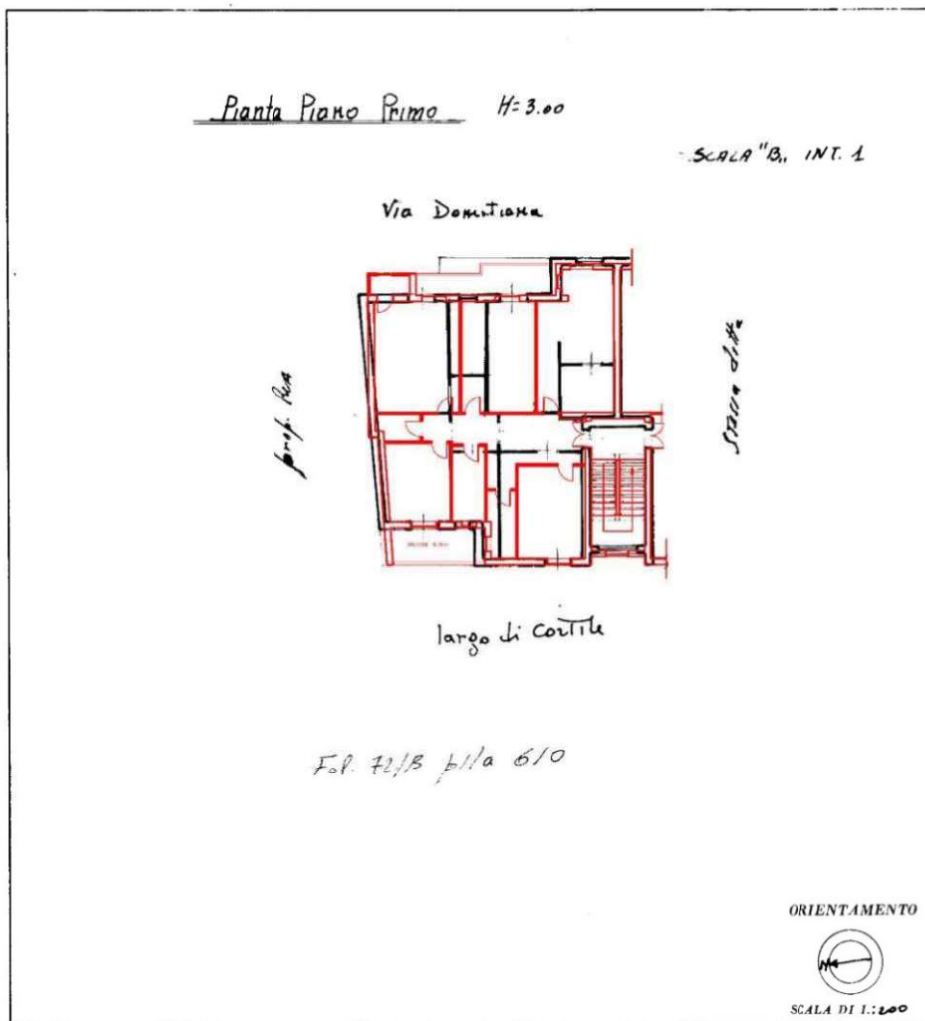
Lire
100

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di GIUGLIANO

Via Domitiana Km 4,00 (Pia. S. Nicola)

L. _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



5.1

12/01/1985

Compilata dal Geom. _____

(Indicare nome e cognome del tecnico)

Cacciopoli Antonio

Inscritto all'Albo dei Geom. _____

della Provincia di Napoli

DATA _____

Firma: _____

LOTTO n°2 – Bene n°5**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	26		A/2	4	6,0 VANI	153,00mq	371,85	1	

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

Cronistoria Dati Catastali Fg. 72 P.Ila 610 sub.26


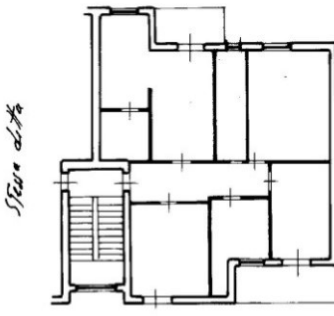

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 01/02/2007		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Ila 610, Sub.26,
Dal 01/02/2007 al 01/12/2013		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Ila 610, Sub.26, Categoria A/2, Cl.4, Cons. 6,0Vani, Rendita €371,85
Dal 01/12/2013 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Ila 610, Sub.26, Categoria A/2, Cl.4, Cons. 6,0Vani, Rendita €371,85

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali sono evidenziate difformità interne ed esterne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Di seguito si allega planimetria catastale

Data presentazione: 12/01/1985 - Data: 20/05/2025 - n. T104945 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

<p>VOLUBANO P. Ing. n. 487</p>  <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p> <p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 457)</p> <p>Min. P. Nuova Cartografia Edilizia 1979</p> <p>L. 100</p>	
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GIUGLIANO Via DOMITIANA Km. 46.00 (P.co S. Nicola)</p>	
<p>Ditta _____</p>	
<p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI</p>	
<p><i>Planta Piano Primo</i> H=3.00 <i>SCALA 'B', INT. 2</i></p> <p><i>Via Domitiana</i></p>  <p><i>Scala di ditta</i> <i>Scala di ditta</i></p> <p><i>largo di Cortile</i></p> <p><i>Fol. 72/B p.lla 610</i></p> <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>	
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>	
<p>DATA PROT. N°</p>	<p>58</p>
<p>Compilata dal <u>Geom. Cacciapuoti Antonio</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo dei <u>Geom.</u> della Provincia di <u>NAPOLI</u></p> <p>DATA _____</p> <p>Firma: <u>Cacciapuoti Antonio</u></p>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/01/1985 - Data: 20/05/2025 - n. T104945 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1990, N. 612)</small></p>		<p>Min. P. - Direzione Generale Edilizia Urbana L. 100</p>
Pla	GLIANO	Via DOMITIANA km. 96,00 (P.za S. Nicola)
Dit	56-42-4/64	
All	co Erariale di NAPOLI	

<p><u>Pianta Piano Primo</u> H=3.00 <u>SCALA "B", INT. 2</u></p> <p>Via Domitiana</p> <p>Stesse ditte Stesse ditte</p> <p>Largo di Costile</p> <p>Fol. 72/B fo. 1/a 6/10</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:200</p>		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>Geom.</u> <u>Cacciapuoti Antonio</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small>
DATA	58	Iscritto all'Albo de i Geom. della Provincia di <u>NAPOLI</u>
PROT. N°		DATA _____ Firma: <u>Cacciapuoti Antonio</u>

LOTTO n°3 – Bene n°6**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	27		A/2	4	6,0 VANI	153,00mq	371,85	2	

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

Cronistoria Dati Catastali Fg. 72 P.IIa 610 sub.27


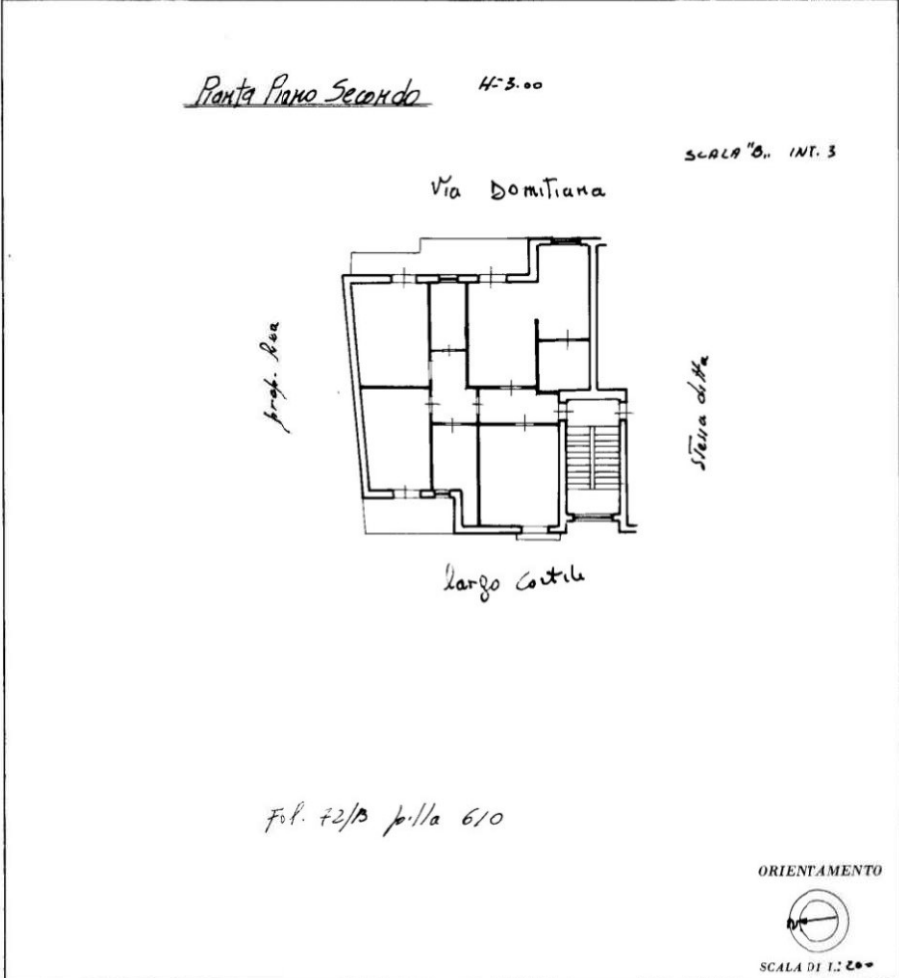

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 01/02/2007		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.27,
Dal 01/02/2007 al 01/12/2013		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.27, Categoria A/2, Cl.4, Cons. 6,0Vani, Rendita €371,85
Dal 01/12/2013 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.27, Categoria A/2, Cl.4, Cons. 6,0Vani, Rendita €371,85

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali sono evidenziate difformità interne ed esterne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Di seguito si allega planimetria catastale

Data presentazione: 12/01/1985 - Data: 20/05/2025 - n. T104946 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

MODULARIO P. 79 - rev. 497				MINISTERO DELLE FINANZE		M.M. P. - Numero Catastro 60110177/0001	
				DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Lire 100	
				NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO			
				<small>(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1980, N. 452)</small>			
Planimetria Edilizia situata nel Comune di <u>GUGLIANO</u>		Via <u>DOMITIANA</u>		<u>46,66</u>		<u>P. Co. S. Maria</u>	
Ditta <u>MA POLI</u>							
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>MA POLI</u>							
							
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				Compilata dal Geom. <u>Cacciabasti Antonio</u> <small>(Titolo, nome e cognome del richiedente)</small>			
DATA				Iscritto all'Albo dei Geom. della Provincia di <u>Napoli</u>			
PROT. N°				DATA			
				Firma <u>Salvatore Buonavolontà</u>			

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/01/1985 - Data: 20/05/2025 - n. T104946 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

MODULARIO F. 10/10/1997 497

Mon. P. Nuovo Catasto "Edilizio Urbano"

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 43)

Lire 100

Plan _____ Via Domitiana 14/a.46,50 (P.O.S. Via)

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

Pianta Piano Secondo H=3.00

Via Domitiana

SCALA "B" INT. 3

prop. Rea

Scala ditta

largo Cortile

Fol. 72/B pilla 6/0

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____

PROT. N° _____

58

Compilata dal Geom. _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Cacciabusti Antonio

Iscritta all'Albo di Geom. _____
della Provincia di Napoli

DATA _____

Firma: *Antonio Cacciabusti*

LOTTO n°4 – Bene n°7**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	28		A/2	4	6,0 VANI	153,00mq	371,85	2	

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

Cronistoria Dati Catastali Fg. 72 P.Ila 610 sub.28


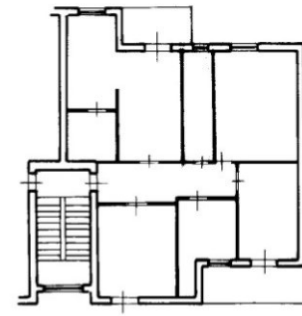

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 01/02/2007		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Ila 610, Sub.28,
Dal 01/02/2007 al 01/12/2013		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Ila 610, Sub.28, Categoria A/2, Cl.4, Cons. 6,0Vani, Rendita €371,85
Dal 01/12/2013 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Ila 610, Sub.28, Categoria A/2, Cl.4, Cons. 6,0Vani, Rendita €371,85

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali sono evidenziate difformità interne ed esterne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Di seguito si allega planimetria catastale

Data presentazione: 12/01/1985 - Data: 20/05/2025 - n. T104947 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U


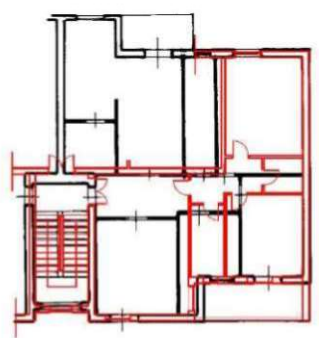

<p>MOD. AR. 497</p> <p> MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p> <p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGE 12 APRILE 1939, N. 402)</small></p>		<p>Min. R. - Numero Progressivo Edilizio Urbanistico</p> <p>100</p>
<p>P Via Domitiana Km. 4,100 (Po S. Nicola)</p> <p>D</p> <p>A li NAPOLI</p>		
<p><i>Scala B. INT. L</i></p> <p><i>Planta Piano Secondo H=3.00</i></p> <p><i>Via Domitiana</i></p>  <p><i>Scala di Costile</i></p> <p><i>Scala di Costile</i></p> <p><i>largo di Costile</i></p> <p>Fol. 72/B p.lla 610</p> <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:500</p>		
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <p>DATA</p> <p>PROT. N°</p> <p><i>58</i></p> <p><i>10 FEB 1985</i></p>		<p>Compilata dal <i>Geom. Caccipuoti Lutent</i></p> <p><small>(Indirizzo, nome e cognome dell'incaricato)</small></p> <p>Iscritto all'Albo dei <i>Geom.</i></p> <p>della Provincia di <i>Napoli</i></p> <p>DATA</p> <p>Firma: <i>[Firma]</i></p>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/01/1985 - Data: 20/05/2025 - n. T104947 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

MONITORIA P. 497				MINISTERO DELLE FINANZE		Man. N. Nuova Catasto Edilizio Urbano	
				DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI			
				NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO			
				<small>(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 661)</small>			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>GIUGLIANO</u>		Via <u>Domitiana</u>		Km. qtro <u>Pos. (Nicola)</u>			
Dit <u>46-12-1966</u>							
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio tecnico Erariale di <u>NAPOLI</u>							
<p><i>Scala 1/500 INT. 4</i></p> <p><i>Planta Piano Secondo H=3.00</i></p> <p><i>Via Domitiana</i></p>  <p><i>Scala di 1/500</i></p> <p><i>Scala di 1/500</i></p> <p><i>Largo di Coctile</i></p> <p><i>Fol. 72/B p.lla 610</i></p> <p>ORIENTAMENTO</p>  <p><i>SCALA DI 1:500</i></p>							
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				Compilata dal <u>Gen. Cacciopoli</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small>			
DATA		<u>5.8</u>		Iscritto all'Albo de <u>Gen. Cacciopoli</u>			
PROT. N°				della Provincia di <u>Napoli</u>			
				DATA			
				Firma: <u>[Signature]</u>			

LOTTO n°5 – porzione Bene n°8 originario**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	43		A/2	4	5,0 VANI	105,00mq	309,87	3	

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

Cronistoria Dati Catastali Fg. 72 P.IIa 610 sub.43

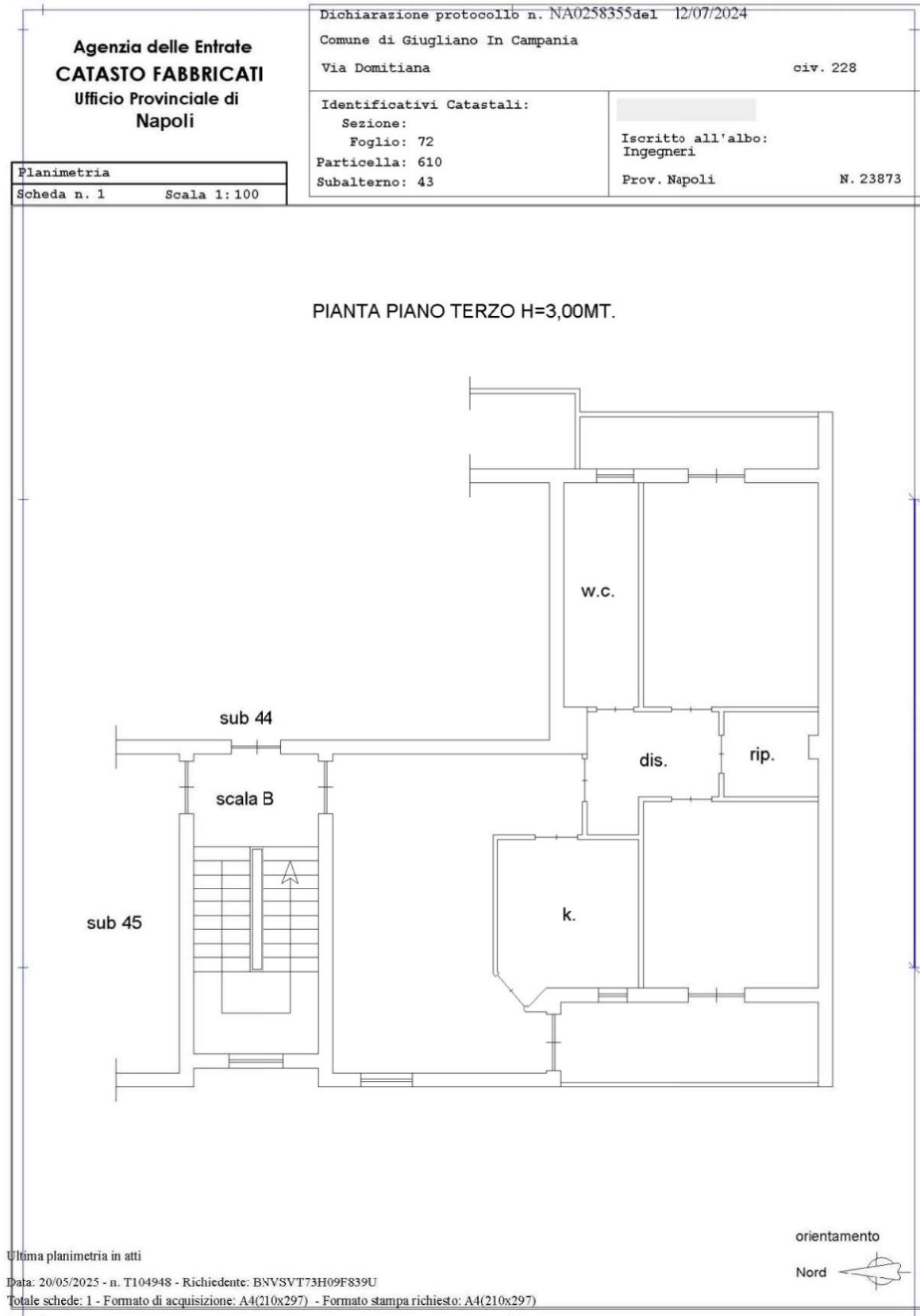
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 01/02/2007		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.29, Fg.72, P.IIa 610, Sub.30,
Dal 01/02/2007 al 01/12/2013		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.29, Fg.72, P.IIa 610, Sub.30,
Dal 01/12/2013 al 12/07/2024		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.29, Fg.72, P.IIa 610, Sub.30,
Dal 12/07/2024 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.43, Categoria A/2, Cl.4, Cons. 5,0Vani, Rendita €309,87

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali non sono evidenziate difformità interne ed esterne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Di seguito si allega planimetria catastale

Data: 20/05/2025 - n. T104948 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U



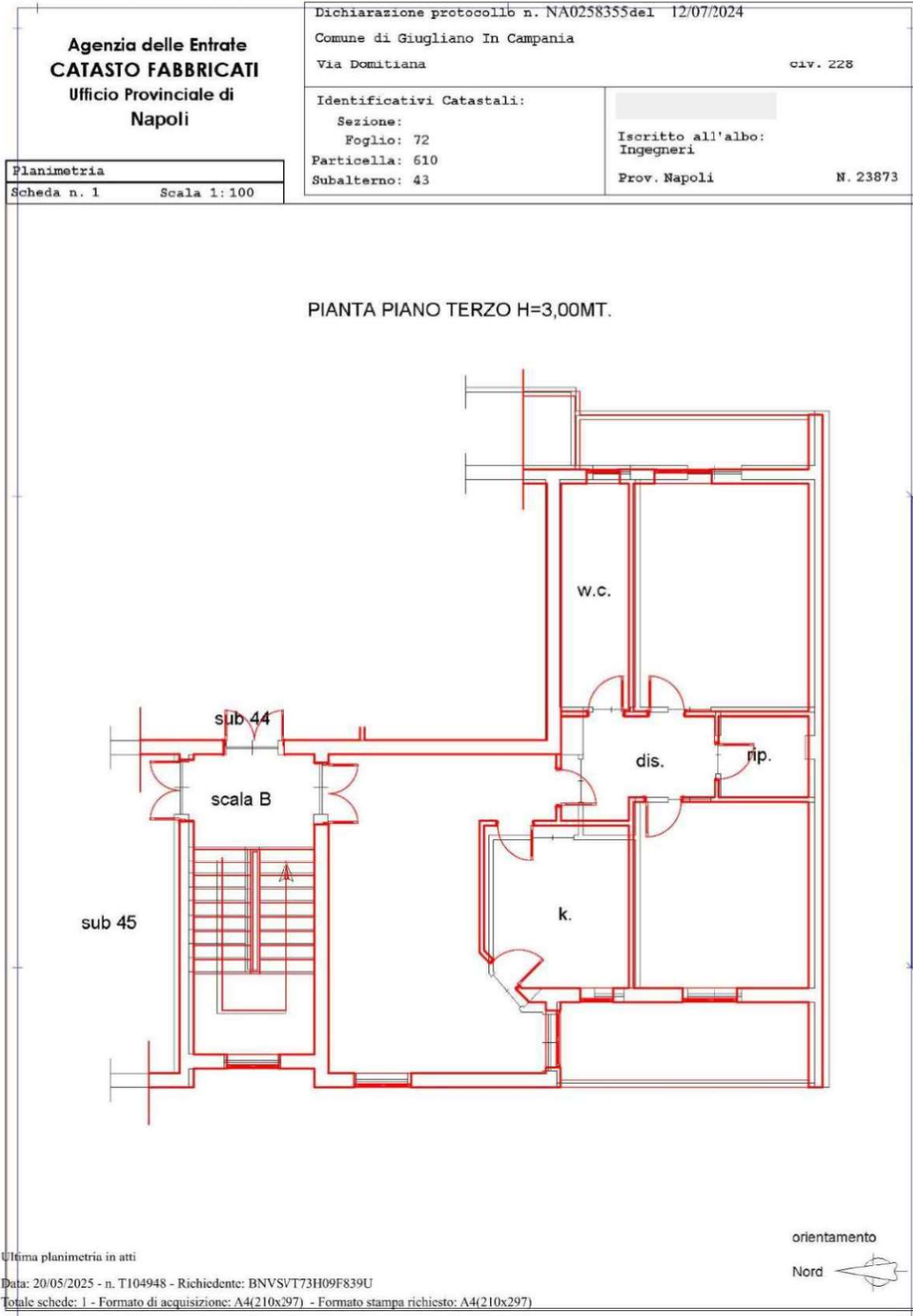
Ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2025 - n. T104948 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Data: 20/05/2025 - n. T104948 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U



LOTTO n°6 – Porzione Bene n°8/9**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	44		A/2	4	4,0 VANI	95,00mq	247,90	3	

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

Cronistoria Dati Catastali Fg. 72 P.IIa 610 sub.44

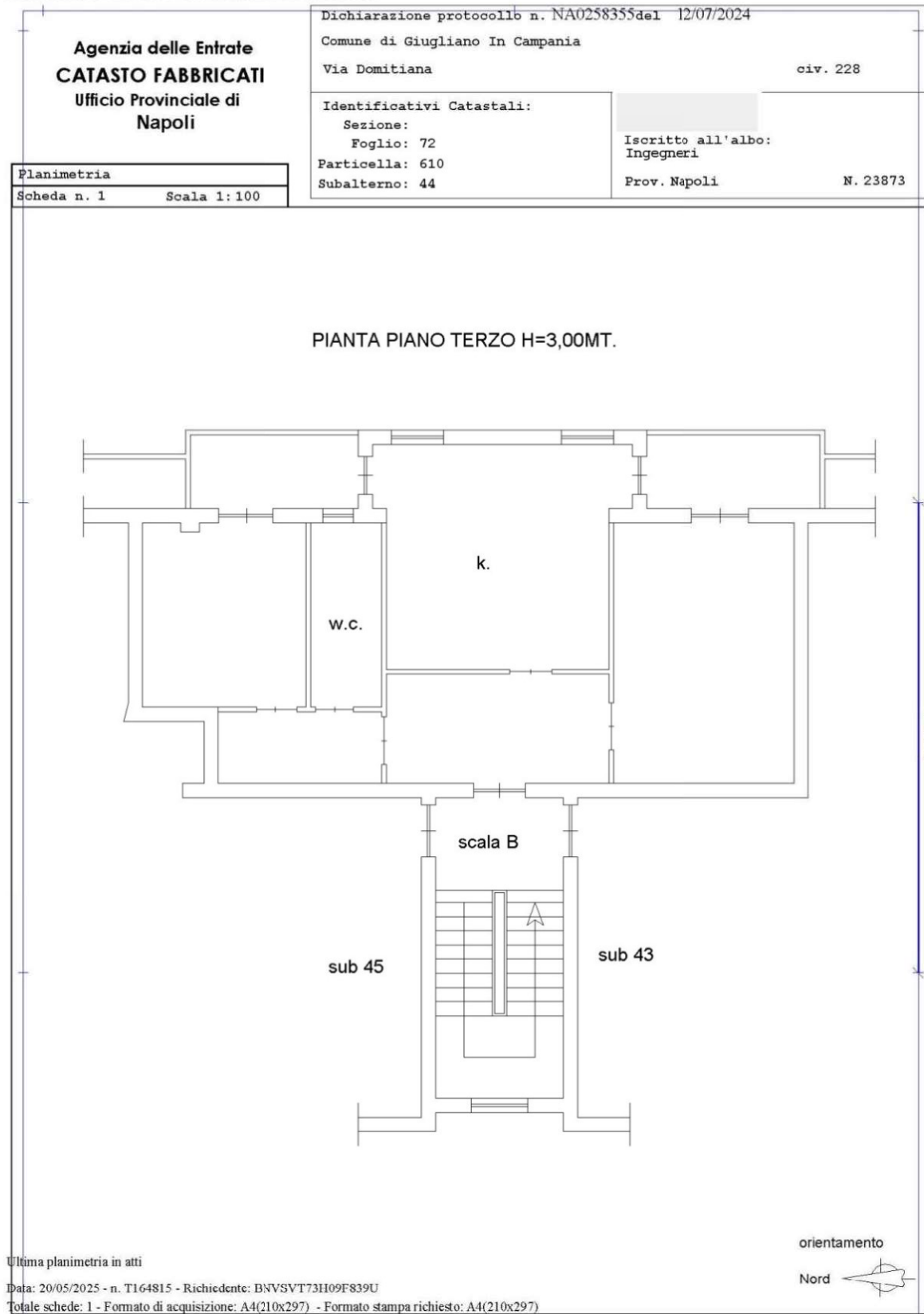
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 01/02/2007		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.29, Fg.72, P.IIa 610, Sub.30,
Dal 01/02/2007 al 01/12/2013		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.29, Fg.72, P.IIa 610, Sub.30,
Dal 01/12/2013 al 12/07/2024		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.29, Fg.72, P.IIa 610, Sub.30,
Dal 12/07/2024 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.44, Categoria A/2, Cl.4, Cons. 4,0Vani, Rendita €247,90

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali non sono evidenziate difformità interne ed esterne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

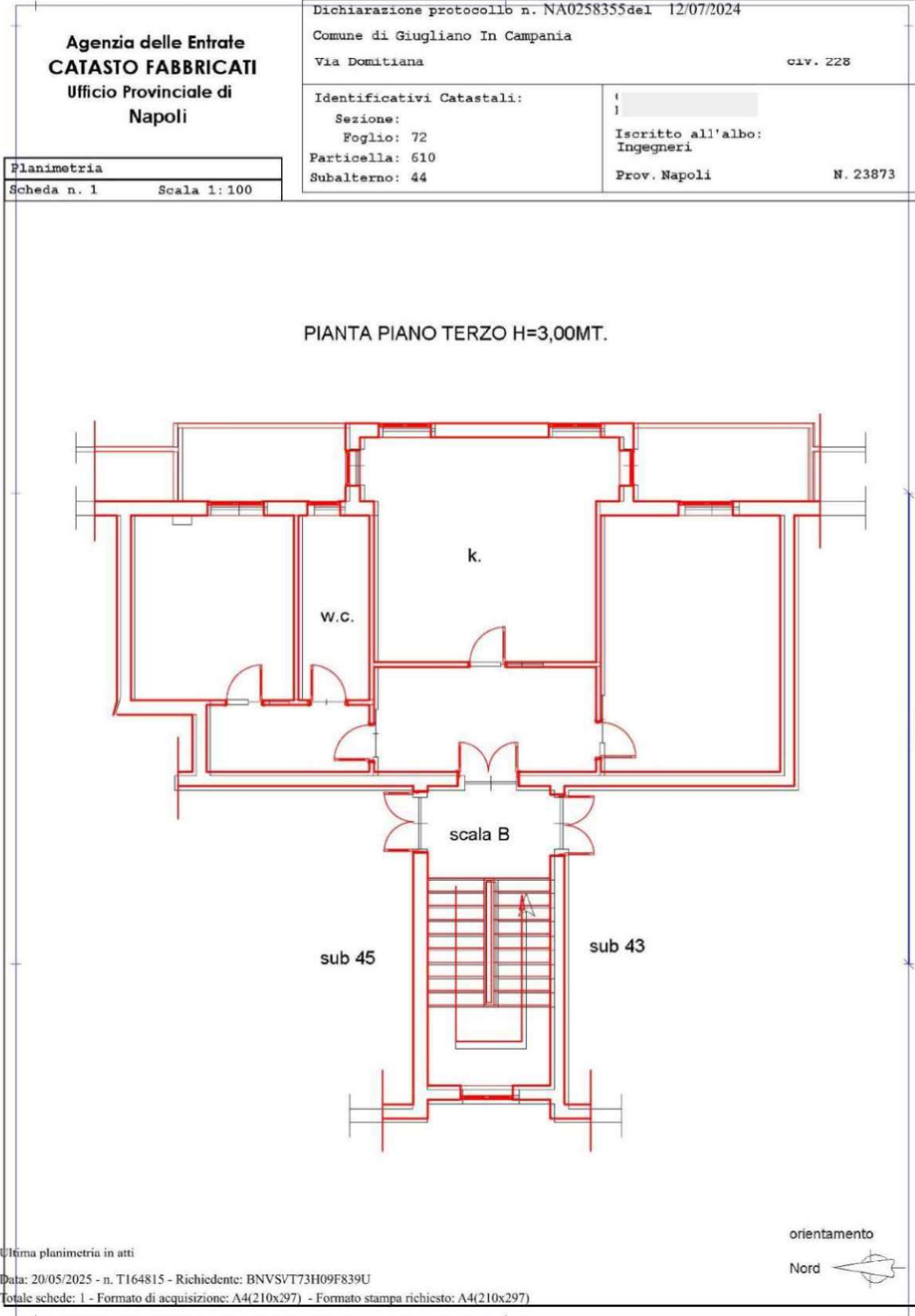
Di seguito si allega planimetria catastale

Data: 20/05/2025 - n. T164815 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U



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

Data: 20/05/2025 - n. T164815 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U



Ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2025 - n. T164815 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO n°7 – Porzione Bene n°9**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	45		A/2	4	4,0 VANI	95,00mq	247,90	3	

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

Cronistoria Dati Catastali Fg. 72 P.IIa 610 sub.45

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 01/02/2007		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.29, Fg.72, P.IIa 610, Sub.30,
Dal 01/02/2007 al 01/12/2013		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.29, Fg.72, P.IIa 610, Sub.30,
Dal 01/12/2013 al 12/07/2024		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.29, Fg.72, P.IIa 610, Sub.30,
Dal 12/07/2024 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.45, Categoria A/2, Cl.4, Cons. 4,0Vani, Rendita €247,90

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali non sono evidenziate difformità interne ed esterne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

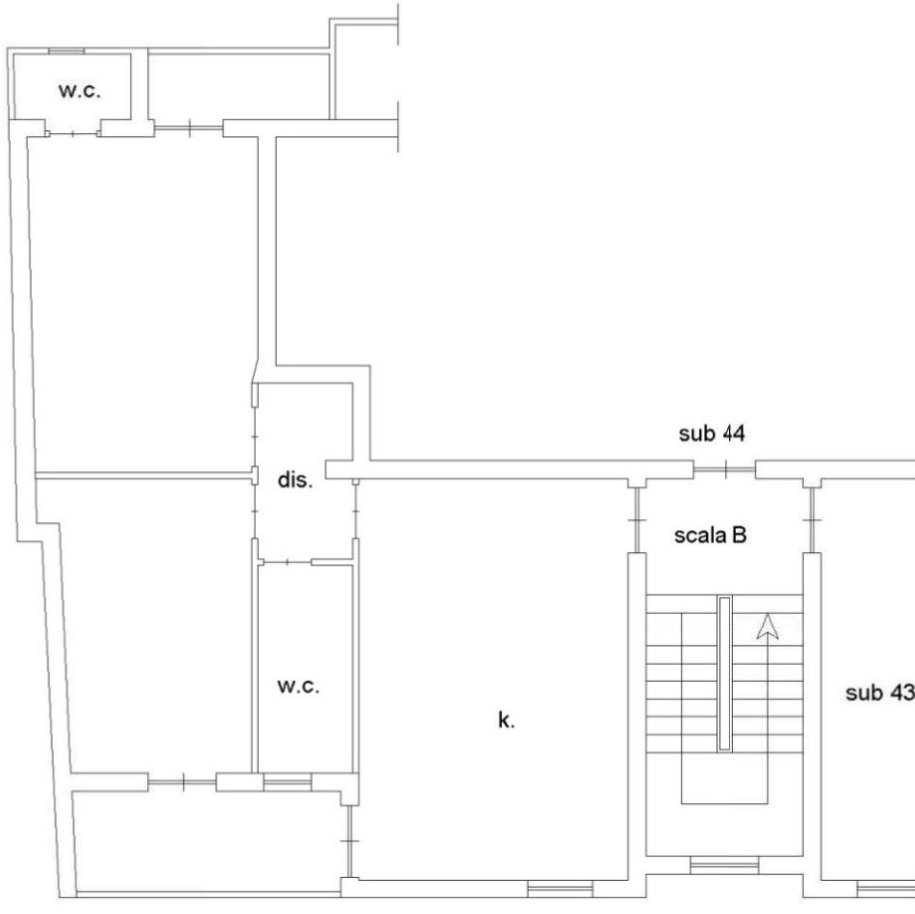
Di seguito si allega planimetria catastale

Data: 20/05/2025 - n. T104949 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0258355 del 12/07/2024	
	Comune di Giugliano In Campania	
	Via Domitiana	civ. 228
	Identificativi Catastali:	
	Sezione:	
	Foglio: 72	Iscritto all'albo: Ingegneri
	Particella: 610	
	Subalterno: 45	Prov. Napoli N. 23873

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO TERZO H=3,00MT.



orientamento

Nord

Ultima planimetria in atti

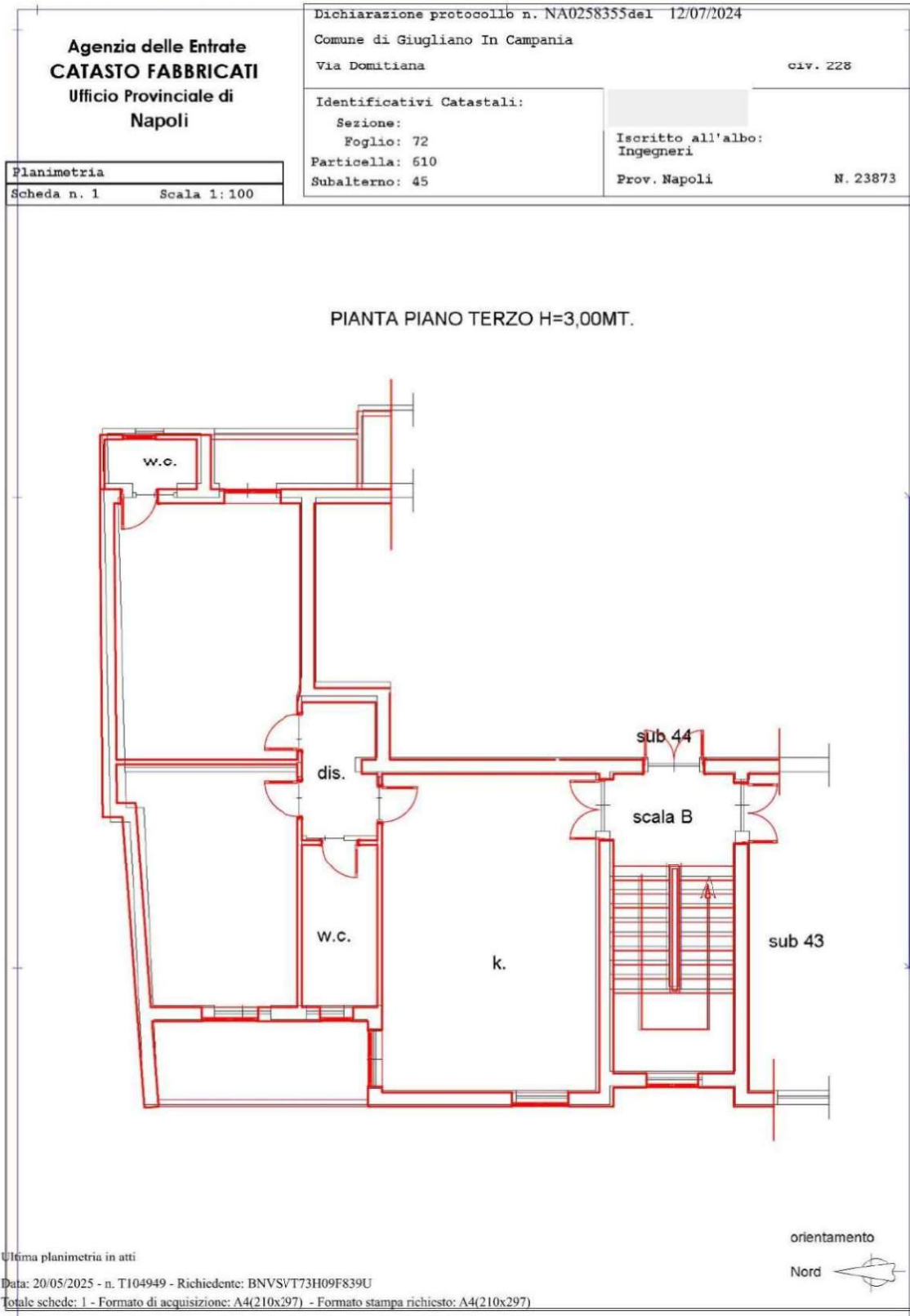
Data: 20/05/2025 - n. T104949 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2025 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio 72 - Particella 610 - Subalterno 45 >
VIA DOMITIANA n. 228 - Scala B Piano 3

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

Data: 20/05/2025 - n. T104949 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U



LOTTO n°8 – Beni n°1,2,3**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	1		C/1	5	33,00mq	33,00mq	697,06	T	
	72	610	11		C/1	5	34,00mq	34,00mq	718,19	T	
	72	610	12		C/1	5	33,00mq	33,00mq	697,06	T	

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

Cronistoria Dati Catastali Fg. 72 P.IIa 610 sub.1 sub.11 sub.12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 25/05/1984		Catasto Fabbricati P 1984 16701 C00
Dal 25/05/1984 01/02/2007		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.1, Categorià C/1 Cl.5 33,00mq Rendita £ 1.349.700 Fg.72, P.IIa 610, Sub.11 Categorià C/1 Cl.5 34,00mq Rendita £ 1.390.600 Fg.72, P.IIa 610, Sub.12 Categorià C/1 Cl.5 34,00mq Rendita £ 1.390.600
Dal 01/02/2007 al 01/12/2013		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.1, Categorià C/1 Cl.5 33,00mq Rendita € 697,06 Fg.72, P.IIa 610, Sub.11 Categorià C/1 Cl.5 34,00mq Rendita € 718,19 Fg.72, P.IIa 610, Sub.12 Categorià C/1 Cl.5 34,00mq Rendita € 718,19
Dal 01/12/2013 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg.72, P.IIa 610, Sub.1, Categorià C/1 Cl.5 33,00mq Rendita € 697,06 Fg.72, P.IIa 610, Sub.11 Categorià C/1 Cl.5 34,00mq Rendita € 718,19 Fg.72, P.IIa 610, Sub.12 Categorià C/1 Cl.5 34,00mq Rendita € 718,19

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

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali si è constatato che non vi sono planimetrie catastali in atti presso l'Agencia del Territorio.

LOTTO n°9 – Bene n°10**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	72	610	31		F/5					4	

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

Cronistoria Dati Catastali Fg. 72 P.Illa 610 sub.1 sub.11 sub.12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 01/02/2007		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Illa 610, Sub.31, Categpria F/5
Dal 01/02/2007 al 01/12/2013		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Illa 610, Sub.31, Categpria F/5
Dal 01/12/2013 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg.72, P.Illa 610, Sub.31, Categpria F/5

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali si è constatato che non vi sono planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia del Territorio.

Con riferimento a detto immobile, questo sarà comune a tutti gli appartamenti, dal primo al terzo piano, ad esclusione del piano terra, avente destinazione commerciale, privo di accesso alla scala comune.

QUESITO n°4: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo dei Lotti

LOTTO n°1 - BENE n°4 – Piena proprietà di un appartamento posto al primo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano primo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a sinistra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 122,29mq ed è suddivisa in un ingresso, cucina, quattro camere, due bagni, e un ripostiglio, superficie balcone pari a 18,28mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano primo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 6,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 25. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Il presente bene ha diritto di accesso al lastrico solare, bene comune a tutti gli immobili residenziali dal primo al terzo piano.

La legittimità dell'appartamento oggetto di esecuzione è data dalla **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16979/San/95 del 21/05/2009**

PREZZO BASE € 119.980,00, arrotondato ad €120.000,00.

LOTTO n°2 - BENE n°5 – Piena proprietà di un appartamento posto al primo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano primo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a destra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 125,36mq ed è suddivisa in un ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, e un ripostiglio, superficie balcone pari a 16,08mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano primo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 6,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 26. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Il presente bene ha diritto di accesso al lastrico solare, bene comune a tutti gli immobili residenziali dal primo al terzo piano.

La legittimità dell'appartamento oggetto di esecuzione, **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16980/San/95 del 21/05/2009**

PREZZO BASE € 119.650,00, arrotondato ad €120.000,00.

LOTTO n°3 - BENE n°6 – Piena proprietà di un appartamento posto al secondo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano secondo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla porta al centro del ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 173,05mq ed è suddivisa in un ingresso, soggiorno-cucina, quattro camere, e tre bagni, superficie balcone pari a 24,82mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano secondo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 6,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 27. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana; la superficie dell'appartamento risulta nella realtà, maggiore rispetto alla superficie risultante dalla planimetria catastale.

L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Il presente bene ha diritto di accesso al lastrico solare, bene comune a tutti gli immobili residenziali dal primo al terzo piano.

La legittimità dell'appartamento oggetto di esecuzione, **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16981/San/95 del 21/05/2009**

PREZZO BASE €166.100,00, arrotondato ad €166.000,00.

LOTTO n°4 - BENE n°7 – Piena proprietà di un appartamento posto al secondo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano secondo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a destra percorrendo il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 78,94mq ed è suddivisa in un soggiorno-cucina, due camere, un bagno, e un ripostiglio, superficie balcone pari a 9,54mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano secondo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 6,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 28. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana; la superficie dell'appartamento risulta nella realtà, minore rispetto alla superficie risultante dalla planimetria catastale.

L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Il presente bene ha diritto di accesso al lastrico solare, bene comune a tutti gli immobili residenziali dal primo al terzo piano.

La legittimità dell'appartamento oggetto di esecuzione, **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16966/San/95 del 21/05/2009** richiesta

PREZZO BASE € 74.450,00, arrotondato ad €74.500,00.

LOTTO n°5 – Porzione BENE n°8 – Piena proprietà di un appartamento posto al terzo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano terzo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a destra, percorrendo il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 86,44mq ed è suddivisa in soggiorno, cucina, due camere, un bagno, e un ripostiglio, superficie balconi pari a 15,40mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano terzo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 5,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 43. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana; L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Il presente bene ha diritto di accesso al lastrico solare, bene comune a tutti gli immobili residenziali dal primo al terzo piano.

La legittimità dell'appartamento oggetto di esecuzione: allo stato attuale l'appartamento non risulta legittimato da alcun titolo abilitativo, dato che deriva dalla fusione di due unità immobiliari sub29 e sub30 realizzati con **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16978/San/95** del 21/05/2009

e con **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16982/San/95** del 21/05/2009

PREZZO BASE €83.650,00, arrotondato ad €83.500,00.

LOTTO n°6 - Porzione BENI n°8/9 – Piena proprietà di un appartamento posto al terzo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano terzo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla porta al centro, del ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 79,21mq ed è suddivisa in ingresso, soggiorno-cucina, due camere, e un bagno, superficie balconi pari a 9,83mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano terzo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 4,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 44. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana; L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Il presente bene ha diritto di accesso al lastrico solare, bene comune a tutti gli immobili residenziali dal primo al terzo piano.

La legittimità dell'appartamento oggetto di esecuzione: allo stato attuale l'appartamento non risulta legittimato da alcun titolo abilitativo, dato che deriva dalla fusione di due unità immobiliari sub 29 e sub 30 realizzati con **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16978/San/95** del 21/05/2009

22/09/1970 e con **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16982/San/95** del 21/05/2009

PREZZO BASE € 73.650,00, arrotondato ad €73.500,00

LOTTO n°7– Porzione BENE n°9, Piena proprietà di un appartamento posto al terzo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano terzo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a sinistra, percorrendo il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 83,50mq ed è suddivisa in soggiorno-cucina, due camere, e un bagno, superficie balconi pari a 11,99mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano terzo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 4,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 45. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Il presente bene ha diritto di accesso al lastrico solare, bene comune a tutti gli immobili residenziali dal primo al terzo piano.

La legittimità dell'appartamento oggetto di esecuzione: allo stato attuale l'appartamento non risulta legittimato da alcun titolo abilitativo, dato che deriva dalla fusione di due unità immobiliari sub29 e sub30 realizzati con **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16978/San/95** del 21/05/200:

con **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16982/San/95** del 21/05/2009 richiesta

PREZZO BASE € 79.150,00, arrotondato ad €79.000,00.

LOTTO n°8 - BENI n°1, 2, 3 – Piena proprietà di un locale commerciale, posto al piano terra, di un edificio di maggiore consistenza. Il cespite è raggiungibile attraverso un cortile con affaccio diretto su via Domiziana. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

Il locale commerciale ha superficie interna netta pari a 190,01mq ed è suddiviso in due uffici, due archivi e due bagni, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 3,30 m per i locali al piano terra. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°226, scala B, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterni 1, 11 e 12. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana; L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

Sono presenti tutti i servizi generali.

La legittimità dell'immobile oggetto di esecuzione: allo stato attuale risulta un unico locale commerciale che dovrebbe contenere tutti i sub del piano terra e precisamente: il **sub1** legittimato dalla **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16979/San/95** del 21/05/2009

il **sub11** legittimato dalla **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16981/San/95** del 21/05/2009

il **sub12** legittimato dalla **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16980/San/95** del 21/05/2009

PREZZO BASE € 183.350,00, arrotondato ad €183.500,00.

LOTTO n°9 - BENE n°10 – Piena proprietà di un Lastrico Solare, posto al piano quarto, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano quarto del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla porta posta al centro, percorrendo il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

Il lastrico solare ha superficie netta pari a 343,73mq. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 31. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

L'immobile ricade in zona semicentrale del comune di Giugliano in Campania.

Sono presenti tutti i servizi generali.

La legittimità dell'immobile oggetto di esecuzione non è indicata nei titoli edilizi reperiti.

Con riferimento a detto immobile, lotto n°9, questo sarà comune a tutti gli appartamenti, dal primo al terzo piano, ad esclusione del piano terra, avente destinazione commerciale, privo di accesso alla scala comune.

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.

Lotto 1 - Bene n°4:	Fg. 72 P.IIa 610 sub25
Lotto 2 - Bene n°5:	Fg. 72 P.IIa 610 sub26
Lotto 3 - Bene n°6:	Fg. 72 P.IIa 610 sub27
Lotto 4 - Bene n°7:	Fg. 72 P.IIa 610 sub28
Lotto 5 - Porzione Bene n°8:	Fg. 72 P.IIa 610 sub43
Lotto 6 - Porzione Beni n°8/9:	Fg. 72 P.IIa 610 sub44
Lotto 7 - Porzione Bene n°9:	Fg. 72 P.IIa 610 sub45
Lotto 8 Beni 1/2/3:	Fg. 72 P.IIa 610 sub1; sub11; e sub12
Lotto 9 - Bene n°10:	Fg. 72 P.IIa 610 sub31

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
fino al al 01/12/2013		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2013 all'attualità		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Di Nardo	01/12/2013	12587	9081
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI2	02/01/2024	125	70
		Registrazione			

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento: quanto alla provenienza precedente, a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come anche dichiarato nell'atto di donazione del Notaio Pietro di Nardo, pervenne per possesso continuato, esclusivo, ininterrotto, pacifico e non clandestino per oltre venti anni, concretizzandosi pertanto l'usucapione degli immobili, ai sensi dell'art. 1158 C.C.

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 PEC, in data 27/08/2025, richiesta dei seguenti documenti:

- a) Licenza Edilizia/Concessioni Edilizie/Permessi di costruire;
- b) Attestazione circa la presenza di ulteriori titoli edilizi successivi a quelli di cui ai punti a), rilasciati.

Per quanto riguarda il punto a) è attestato che risulta una:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16979/San/95 del 21/05/2009**
[redacted] per le unità immobiliari contraddistinte con sub1, negozio al piano terra e sub 25 abitazione al piano primo.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16980/San/95 del 21/05/2009**
[redacted] per le unità immobiliari contraddistinte con sub12, negozio al piano terra e sub 26 abitazione al piano primo.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16981/San/95 del 21/05/2009**
[redacted] per le unità immobiliari contraddistinte con sub 11, negozio al piano terra e sub 27 abitazione al piano secondo.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16966/San/95 del 21/05/2009**
[redacted] per l'unità immobiliare contraddistinta con sub 28, abitazione al piano secondo.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16978/San/95 del 21/05/2009**
[redacted], per l'unità immobiliare contraddistinta con sub29, abitazione al piano terzo.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 16982/San/95 del 21/05/2009**
[redacted] per l'unità immobiliare contraddistinta con sub30, abitazione al piano terzo.

Per quanto riguarda il punto b), è attestato che non vi sono altri titoli autorizzativi successivi alla Licenza Edilizia di cui al punto a)

Con riferimento alla regolarizzazione successiva alla vendita, per i singoli lotti dovranno essere sostenuti i seguenti costi:

Lotto 1: conformità urbanistica presente.

Lotto 2: conformità urbanistica presente.

Lotto 3: accertamento di conformità artt. 36/37 DPR 380/01 smi, costi da sostenere €5.000,00.

Lotto 4: accertamento di conformità artt. 36/37 DPR 380/01 smi, costi da sostenere €5.000,00.

Lotto 5: accertamento di conformità artt. 36/37 DPR 380/01 smi, costi da sostenere €5.000,00.

Lotto 6: accertamento di conformità artt. 36/37 DPR 380/01 smi, costi da sostenere €5.000,00.

Lotto 7: accertamento di conformità artt. 36/37 DPR 380/01 smi, costi da sostenere €5.000,00.

Lotto 8: accertamento di conformità artt. 36/37 DPR 380/01 smi, costi da sostenere €10.000,00.

Lotto 9: per il lastrico solare non sono stati rilasciati titoli edilizi specifici, pertanto, lo stesso sarà un bene comune agli immobili di cui ai lotti da 1 a 7.

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

Le Unità Immobiliari risultano dati in locazione e precisamente:

1. Appartamento al Piano Primo sub 25: [REDACTED]
[REDACTED] contratto stipulato il 10/04/2022 mensilità €250,00, antecedente la data del pignoramento (08/11/2024).
2. Appartamento al Piano Primo sub 26: [REDACTED]
[REDACTED] contratto stipulato il 15/02/2024 mensilità € 300,00, antecedente la data del pignoramento (08/11/2024).
3. Appartamento al Piano Secondo sub 27: [REDACTED]
[REDACTED] contratto stipulato il 01/04/2024, mensilità € 300,00, , antecedente la data del pignoramento (08/11/2024).
4. Appartamento al Piano Secondo sub 28: [REDACTED]
[REDACTED] contratto stipulato il 01/04/2012 mensilità € 250,00, antecedente la data del pignoramento (08/11/2024).
5. Appartamento al Piano Terzo sub 29: [REDACTED]
[REDACTED] contratto stipulato il 01/06/2024 mensilità € 250,00, antecedente la data del pignoramento (08/11/2024).
6. Appartamento al Piano Terzo sub 30: [REDACTED]
[REDACTED] contratto stipulato il 11/02/2024 mensilità € 300,00, antecedente la data del pignoramento (08/11/2024).
7. Immobile a destinazione non residenziale (commerciale), al Piano Terra, subb.1, 11, 12, contratto stipulato il 11/02/2024 mensilità € 500,00, antecedente la data del pignoramento (08/11/2024).

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 02/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto di stima:

ATTO TRA VIVI DONAZIONE al rogito del Notaio Pietro di Nardo di Marano di Napoli del 01 dicembre 2023, Repertorio n. 12857, Raccolta n°9081, trascritto il 02 gennaio 2024 ai nn.125/70, con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé in favore della figlia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed ivi residente alla Via Nuova Sant'Antonio n. 3, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che presente accettava, donava al nipote XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che accettava, la nuda proprietà delle unità immobiliari.

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 08 luglio 2024 ai nn.34690/4583, derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Napoli in data 18 aprile 2024, Rep. N°4170, per euro 942.990,00 di cui euro 508.891,73 in sorta capitale, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, e la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante, fra altro, relativamente alle unità immobiliari in oggetto.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Napoli Nord di Aversa (CE) trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli2 in data 09 dicembre 2024 al numero generale 59495 e al numero particolare 46736 a favore del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Napoli, codice fiscale 107001060636, a carico di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per 1000/1000, riportato in NCEU a Foglio 72 Particella 610 Subalterni: 1; 11; 12; 25; 26; 27; 28; 43; 44; 45; e 31, siti nel comune di Giugliano in Campania (NA) di cui alla procedura.

In particolare, vengono indicati:

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

- 1) Domande giudiziali; **SI**
- 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, non vi sono tabelle millesimali, non vi è un regolamento di condominio.

QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni

Per ciascun lotto, viene eseguita la stima immobiliare:

LOTTO n°1 - BENE n°4 – Piena proprietà di un appartamento posto al primo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano primo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a sinistra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Da sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 122,29mq ed è suddivisa in un ingresso, cucina, quattro camere, due bagni, e un ripostiglio, superficie balcone pari a 18,28mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano primo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 6,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 25. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

L'immobile ricade in zona Suburbana/Varcaturo, del comune di Giugliano in Campania. Sono presenti tutti i servizi generali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

PREZZO BASE € 119.980,00, arrotondato ad €120.000,00.

Il sottoscritto perverrà in conclusione, ad una valutazione del cespite ragionando oggettivamente sullo stato esistente.

Tanto premesso si relaziona in ordine alla stima.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto procederà in due modi distinti, ed in particolare:

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

2) metodo della stima analitica o per comparazione indiretta.

Per verificare l'oggettività del metodo di stima, in entrambi i casi non dovrà verificarsi un elevato scarto percentuale tra i due valori.

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

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 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:

	K max	K min	Differenze
Caratteristiche posizionali estrinseche	0.35	0.10	0.20
Caratteristiche posizionali intrinseche	0.25	0.05	0.10
Caratteristiche tecnologiche	0.30	0.10	0.20
Caratteristiche produttive	0.10	0.05	0.05
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta= 0.55$

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 GIUGLIANO IN CAMPANIA, II° semestre anno 2024, zona E5 Suburbana/VARCATURO, destinazione Residenziale, i quali individuano un range di valori tra 1.100,00 – 1.700,00 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Giugliano in Campania e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato Pmax è pari ad €1.700,00/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,29 mq	145,27mq	1,00	145,27 mq	2,90 m	1
Balcone	18,28 mq	18,28 mq	0,20	3,65 mq		3
Totale superficie convenzionale:				148,92mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,92mq		

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

<i>Dati immobile</i>	<i>Sup. Conv.</i>	<i>Pmax</i>	<i>Kcle</i>	<i>Kcli</i>	<i>Ktec</i>	<i>Kprod</i>	<i>Ktot</i>	<i>V.Mercato</i>
	148,92mq	€ 1.700,00	0,20	0,10	0,20	0,05	0,55	€ 139.240,20

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 139.240,20.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, pertanto, va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.

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

€ 139.240,20 -15% = **€ 118.354,17**

2) Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- *determinazione del reddito medio annuo lordo ordinario;*
- *determinazione delle quote dettrattive medie ordinarie;*
- *determinazione del reddito medio annuo netto ordinario;*
- *determinazione del saggio di capitalizzazione;*
- *determinazione del più probabile valore di mercato.*

Nell'ambito del comune di Giugliano in Campania, sono facilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni, attraverso notizie ricevute da affermate società di intermediazione immobiliare, il mercato locativo degli immobili a destinazione residenziale valuta come "ordinario", il valore di (3,70-5,70)€/mq per mensilità, nel caso in esame riferendosi alla media dei valori, pari a 4,70€/mq x 148,92mq da cui si

ricava 699,92€ per mese, e che in dodici mesi determina una rendita lorda annua pari a € 8.399,08.

Per determinare il reddito netto da prendere come base per la capitalizzazione del reddito, la sottoscritta si riferisce al testo ("Estimo Civile", Vol. II Marcello Orefice, UTET Libreria, pag.51, Torino, 1995),

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,00%	6,00%
Spese per servizi ed amministrazione	2,00%	3,50%
Alee per sfitti e inesigibilità	-	2,00%
Spese per assicurazioni	1,00%	2,50%
Spese di ammortamento	0,50%	5,00%
Aliquote per imposte e tasse	10,00%	30,00%
Totali	16,50%	49,00%

in cui l'ammontare percentuale delle spese sostenute dal proprietario per la gestione dell'immobile può oscillare tra il 16,50 – 49,00%; nel caso in esame, si adotta il valore medio, pari al 32,75%.

Per cui le spese medie annue risultano pari a:

$$€ 8.399,08 \times 32,75/100 = \mathbf{€ 2.750,70}$$

Pertanto il reddito medio netto annuo risulta essere pari a:

$$€ 8.399,08 - € 2.750,70 = \mathbf{€ 5.648,38}$$

Determinata la rendita media netta annua, per conoscere il valore di un bene, si applica la formula della capitalizzazione del reddito, ed espressa dalla relazione: $V = Rn/r$, dove V è il valore del bene, Rn è il reddito netto annuo fornito dal bene, r il tasso di capitalizzazione definibile.

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto. E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di reale mercato, sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura

e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Il metodo proposto (Marcello Orefice, Estimo Civile) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
<i>Centri di grande dimensione</i>	<i>0,50%</i>	<i>4,50 %</i>
<i>Centri di media dimensione</i>	<i>1,50%</i>	<i>5,50%</i>
<i>Centri di limitata dimensione</i>	<i>2,00%</i>	<i>6,00%</i>

Sul piano pratico, si precisa che i dati storici dei saggi rilevati nei centri urbani di media dimensione, per immobili a destinazione abitativa, indichino un valore medio pari a **3,50%**. Partendo dal saggio medio, come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Queste caratteristiche (aggiunte e/o detrazioni) possono essere espresse in quattro tipologie:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (k loc.)		
- Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....		
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) a distanza pedonale		
- Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di miglioramenti o peggioramenti ambientali.....		
- Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.....		
- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,70%	+0,70%

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (k pos.) <ul style="list-style-type: none"> - Caratteristiche di panoramicità..... - Caratteristiche di prospicienza e di luminosità..... - Quota rispetto al piano stradale..... - Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti..... 	-0,70%	+0,70%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (k tec.) <ul style="list-style-type: none"> - Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza dei servizi..... - Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. - Sicurezza delle situazioni strutturali - Età dell'edificio..... 	-0,40%	+0,40%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (k prod.) <ul style="list-style-type: none"> - Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) - Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione 	-0,20%	+0,20%
Totali	-2,00%	+2,00%

Da quanto sopra riportato, al tasso di capitalizzazione iniziale va sommato un valore compreso in un Range del tipo $\pm 2,00\%$, tale quantità la denoteremo con **$K_t = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod}$** ; pertanto la relazione da esplicitare sarà:

$$r_{\text{finale}} = r_{\text{iniziale}} + K\text{-tot};$$

Analizzando le caratteristiche di cui sopra, con riferimento al termine (K-loc) questo è poco sfavorevole, dato che l'immobile insiste su via Domiziana, è situata in posizione semicentrale della città, con collegamenti pubblici, ed attrezzature collettive (scuole, farmacie, ect.) distanti di un raggio di 500 metri, buona la presenza di spazi a verde privato e spazi per parcheggio, per cui si pone **$K\text{-loc} = +0,15\%$** ; con riferimento al termine (K-pos) questo è favorevole, perché l'immobile in oggetto è situato al piano primo del fabbricato, con l'affaccio prevalente sul cortile comune, per cui si pone **$K\text{-pos} = -0,10\%$** ; con riferimento al termine (K-tec) questo è poco sfavorevole, per il sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli impianti tecnologici, e le rifiniture, per cui si pone **$K\text{-tec} = +0,15\%$** ; con riferimento al termine

K-prod., questo è sfavorevole, in quanto l'immobile potrebbe non essere suscettibile di eventuali trasformazioni e modifiche di destinazione, per cui si pone **$K\text{ prod} = +0,20\%$**
 $K\text{-tot.} = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod} = +0,15 - 0,10 + 0,15 + 0,20 = +0,40\%$;
da cui si ottiene:

$r\text{ finale} = r\text{ iniziale} + Kt = 3,50\% + 0,40\% = 3,90\%$;

Applicando la formula inversa della capitalizzazione esposta a inizio di quesito, si perviene al canone netto annuo, si ha:

$V = € 5.648,38 : 0,039 = € 144.830,25$

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 144.830,25.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

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

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

$€ 144.830,25 - 15\% = € 123.105,71$

Raffrontando i due termini, si ottiene che lo scarto percentuale tra i due valori risulta essere pari all'0,97%, confermando in modo oggettivo la coerente e corretta applicazione di entrambi i metodi di stima.

Considerando il valore medio tra i due diversi criteri di stima, si ha:

$(€ 123.105,71 + € 118.354,20) : 2 = € 120.729,95$

Il più probabile Valore di Mercato dell'immobile al Piano Primo identificato con Fg.72 P.IIa 610 sub.25 oggetto di stima è di: € 120.729,95 approssimabile a: € 120.730,00 (diconsi Euro centoventimilasettecentotrenta,00).

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

- a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €250,00;
- b) Regolarizzazione impiantistica: €500,00;
- c) Adeguamento catastale: € 0,00;
- d) Regolarizzazione urbanistica: € 0,00.

Valore finale LOTTO n°1: € 120.730,00 - €750,00 = € 119.980,00.

LOTTO n°2 - BENE n°5 – Piena proprietà di un appartamento posto al primo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano primo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a destra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 125,36mq ed è suddivisa in un soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, e un ripostiglio, superficie balcone pari a 16,08mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano primo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 6,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 26. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

L'immobile ricade in zona Suburbana/Varcaturò, del comune di Giugliano in Campania. Sono presenti tutti i servizi generali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

PREZZO BASE € 119.650,00, arrotondato ad €120.000,00.

Il sottoscritto, perverrà in conclusione, ad una valutazione del cespite ragionando oggettivamente sullo stato esistente.

Tanto premesso si relaziona in ordine alla stima.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto procederà in due modi distinti, ed in particolare:

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

2) metodo della stima analitica o per comparazione indiretta.

Per verificare l'oggettività del metodo di stima, in entrambi i casi non dovrà verificarsi un elevato scarto percentuale tra i due valori.

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

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 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:

	<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>0.20</i>
<i>Caratteristiche posizionali intrinseche</i>	<i>0.25</i>	<i>0.05</i>	<i>0.10</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>
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta= 0.55$

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 GIUGLIANO IN CAMPANIA, II° semestre anno 2024, zona E5 Suburbana/VARCATURO, destinazione Residenziale, i quali individuano un range di valori tra 1.100,00 – 1.700,00 €/mq. Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Gigliano in Campania e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato P.max è pari ad €1.700,00/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,36mq	144,79mq	1,00	144,79mq	2,90m	1
Balcone	16,08mq	16,08mq	0,20	3,22mq		1
Totale superficie convenzionale:				148,01mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,01mq		

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

Dati immobile	Sup. Conv.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	148,01mq	€ 1.700,00	0,20	0,10	0,20	0,05	0,55	€ 138.389,35

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 138.389,35.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, pertanto, va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.
- Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015
 € 138.389,35 -15% = **€ 117.630,95**

2) Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- determinazione del reddito medio annuo lordo ordinario;
- determinazione delle quote dettrattive medie ordinarie;
- determinazione del reddito medio annuo netto ordinario;
- determinazione del saggio di capitalizzazione;
- determinazione del più probabile valore di mercato.

Nell'ambito del comune di Giugliano in Campania, sono facilmente reperibili beni similari oggetto di recenti contrattazioni, attraverso notizie ricevute da affermate società di intermediazione immobiliare, il mercato locativo degli immobili a destinazione residenziale valuta come "ordinario", il valore di (3,70-5,70)€/mq per mensilità, nel caso in esame riferendosi alla media dei valori, pari a 4,70€/mq x 148,01mq da cui si ricava 695,65€ per mese, e che in dodici mesi determina una rendita lorda annua pari a € 8.347,80.

Per determinare il reddito netto da prendere come base per la capitalizzazione del reddito, la sottoscritta si riferisce al testo ("Estimo Civile", Vol. II Marcello Orefice, UTET Libreria, pag.51, Torino, 1995),

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,00%	6,00%
Spese per servizi ed amministrazione	2,00%	3,50%
Alee per sfitti e inesigibilità	-	2,00%
Spese per assicurazioni	1,00%	2,50%
Spese di ammortamento	0,50%	5,00%
Aliquote per imposte e tasse	10,00%	30,00%
Totali	16,50%	49,00%

in cui l'ammontare percentuale delle spese sostenute dal proprietario per la gestione dell'immobile può oscillare tra il 16,50 – 49,00%; nel caso in esame, si adotta il valore medio, pari al 32,75%.

Per cui le spese medie annue risultano pari a:

$$€ 8.347,80 \times 32,75/100 = \mathbf{€ 2.733,90}$$

Pertanto il reddito medio netto annuo risulta essere pari a:

$$€ 8.347,80 - € 2.733,90 = \mathbf{5.613,90}$$

Determinata la rendita media netta annua, per conoscere il valore di un bene, si applica la formula della capitalizzazione del reddito, ed espressa dalla relazione: $V = Rn/r$, dove V è il valore del bene, Rn è il reddito netto annuo fornito dal bene, r il tasso di capitalizzazione definibile.

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto. E' da rilevare come il parametro ricercato,

benché ancorato a specifiche osservazioni di reale mercato, sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Il metodo proposto (Marcello Orefice, Estimo Civile) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
<i>Centri di grande dimensione</i>	<i>0,50%</i>	<i>4,50 %</i>
<i>Centri di media dimensione</i>	<i>1,50%</i>	<i>5,50%</i>
<i>Centri di limitata dimensione</i>	<i>2,00%</i>	<i>6,00%</i>

*Sul piano pratico, si precisa che i dati storici dei saggi rilevati nei centri urbani di media dimensione, per immobili a destinazione abitativa, indichino un valore medio pari a **3,50%**. Partendo dal saggio medio, come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.*

Queste caratteristiche (aggiunte e/o detrazioni) possono essere espresse in quattro tipologie:

<p>CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (k loc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti..... - Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) a distanza pedonale - Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di miglioramenti o peggioramenti ambientali..... - Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato..... - Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio 	-0,70%	+0,70%
---	--------	--------

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (k pos.) <ul style="list-style-type: none"> - Caratteristiche di panoramicità..... - Caratteristiche di prospicienza e di luminosità..... - Quota rispetto al piano stradale..... - Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti..... 	-0,70%	+0,70%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (k tec.) <ul style="list-style-type: none"> - Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza dei servizi..... - Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria..... - Sicurezza delle situazioni strutturali - Età dell'edificio..... 	-0,40%	+0,40%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (k prod.) <ul style="list-style-type: none"> - Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) - Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione 	-0,20%	+0,20%
Totali	-2,00%	+2,00%

Da quanto sopra riportato, al tasso di capitalizzazione iniziale va sommato un valore compreso in un Range del tipo $\pm 2,00\%$, tale quantità la denoteremo con **$K_t = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod}$** ; pertanto la relazione da esplicitare sarà:

$$r_{\text{finale}} = r_{\text{iniziale}} + K\text{-tot};$$

Analizzando le caratteristiche di cui sopra, con riferimento al termine (K-loc) questo è poco sfavorevole, dato che l'immobile insiste su via Domiziana, è situata in posizione semicentrale della città, con collegamenti pubblici, ed attrezzature collettive (scuole, farmacie, ect.) distanti di un raggio di 500 metri, buona la presenza di spazi a verde privato e spazi per parcheggio, per cui si pone **$K\text{-loc} = +0,15\%$** ; con riferimento al termine (K-pos) questo è favorevole, perché l'immobile in oggetto è situato al piano primo del fabbricato, con l'affaccio prevalente sul cortile comune, per cui si pone **$K\text{-pos} = -0,10\%$** ; con riferimento al termine (K-tec) questo è poco sfavorevole, per il sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli impianti tecnologici, e le rifiniture, per cui si pone **$K\text{-tec} = +0,15\%$** ; con riferimento al termine

K-prod., questo è sfavorevole, in quanto l'immobile potrebbe non essere suscettibile di eventuali trasformazioni e modifiche di destinazione, per cui si pone **$K\text{ prod} = +0,20\%$**
 $K\text{-tot.} = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod} = +0,15 -0,10 +0,15+ 0,20 = +0,40\%$
da cui si ottiene:

$r\text{ finale} = r\text{ iniziale} + Kt = 3,50\% +0,40\% = 3,90\%$;

Applicando la formula inversa della capitalizzazione esposta a inizio di quesito, si perviene al canone netto annuo, si ha:

$V = \text{€ } 5.613,90: 0,039 = \text{€ } 143.946,15$

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 143.946,15.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, pertanto, va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.

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

$\text{€ } 143.946,15 -15\% = \text{€ } 122.354,22$

Raffrontando i due termini, si ottiene che lo scarto percentuale tra i due valori risulta essere pari all'0,97%, confermando in modo oggettivo la coerente e corretta applicazione di entrambi i metodi di stima.

Considerando il valore medio tra i due diversi criteri di stima, si ha:

$(\text{€ } 122.354,22 + \text{€ } 118.354,20): 2 = \text{€ } 120.354,21$

Il più probabile Valore di Mercato dell'immobile al Piano Primo identificato con Fg.72 P.IIa610 sub.26 oggetto di stima è di: € 120.354,21 approssimabile a: € 120.400,00 (dicansi Euro centoventimilaquattrocento,00).

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

- a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €250,00;
- b) Regolarizzazione impiantistica: €500,00;
- c) Adeguamento catastale: € 0,00;
- d) Regolarizzazione urbanistica: € 0,00.

Valore finale LOTTO n°2: € 120.400,00 - € 750,00 = € 119.650,00, arrotondato ad €120.000,00.

LOTTO n°3 - BENE n°6 – Piena proprietà di un appartamento posto al secondo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano secondo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a sinistra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 125,36mq ed è suddivisa in un soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, e un ripostiglio, superficie balcone pari a 16,08mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano secondo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 6,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 27. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

Nota sulle superfici: c'è da evidenziare che per l'immobile in oggetto, risulta di superficie maggiore rispetto a quanto assentito nel titolo abilitativo, si è realizzato un ampliamento dell'appartamento, sottraendo la parte ampliata, dall'appartamento confinante sullo stesso pianerottolo, modifiche attuate in assenza degli eventuali titoli abilitativi, ma che possono essere richiesti in *Sanatoria*, con un costo orientativo di € 5.000,00.

L'immobile ricade in zona Suburbana/Varcaturò, del comune di Giugliano in Campania. Sono presenti tutti i servizi generali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

PREZZO BASE €166.100,00, arrotondato ad €166.000,00.

Il sottoscritto, perverrà in conclusione, ad una valutazione del cespite ragionando oggettivamente sullo stato esistente.

Tanto premesso si relaziona in ordine alla stima.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto procederà in due modi distinti, ed in particolare:

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

2) metodo della stima analitica o per comparazione indiretta.

Per verificare l'oggettività del metodo di stima, in entrambi i casi non dovrà verificarsi un elevato scarto percentuale tra i due valori.

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

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 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:

	<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>0.20</i>
<i>Caratteristiche posizionali intrinseche</i>	<i>0.25</i>	<i>0.05</i>	<i>0.15</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>
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta= 0.60$

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 GIUGLIANO IN CAMPANIA, II° semestre anno 2024, zona E5 Suburbana/VARCATURO, destinazione Residenziale, i quali individuano un range di valori tra 1.100,00 – 1.700,00 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Gigliano in Campania e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato P.max è pari ad €1.700,00/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	173,05mq	197,28mq	1,00	197,28mq	2,90m	2
Balcone	24,82mq	24,82mq	0,20	4,96mq		2
Totale superficie convenzionale:				202,24mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,24mq		

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

Dati immobile	Sup. Conv.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	202,24mq	€ 1.700,00	0,20	0,15	0,20	0,05	0,60	€ 206.284,80

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 206.284,80.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

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

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

€ 206.284,80 -15% = **€ 175.342,08**

2) Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- determinazione del reddito medio annuo lordo ordinario;
- determinazione delle quote dettrattive medie ordinarie;
- determinazione del reddito medio annuo netto ordinario;

- *determinazione del saggio di capitalizzazione;*
- *determinazione del più probabile valore di mercato.*

Nell'ambito del comune di Giugliano in Campania, sono facilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni, attraverso notizie ricevute da affermate società di intermediazione immobiliare, il mercato locativo degli immobili a destinazione residenziale valuta come "ordinario", il valore di (3,70-5,70)€/mq per mensilità, nel caso in esame riferendosi alla media dei valori, pari a 4,70€/mq x 202,24mq da cui si ricava 950,53€ per mese, e che in dodici mesi determina una rendita lorda annua pari a € 11.406,36.

Per determinare il reddito netto da prendere come base per la capitalizzazione del reddito, la sottoscritta si riferisce al testo ("Estimo Civile", Vol. II Marcello Orefice, UTET Libreria, pag.51, Torino, 1995),

<i>Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria</i>	<i>3,00%</i>	<i>6,00%</i>
<i>Spese per servizi ed amministrazione</i>	<i>2,00%</i>	<i>3,50%</i>
<i>Alee per sfitti e inesigibilità</i>	<i>-</i>	<i>2,00%</i>
<i>Spese per assicurazioni</i>	<i>1,00%</i>	<i>2,50%</i>
<i>Spese di ammortamento</i>	<i>0,50%</i>	<i>5,00%</i>
<i>Aliquote per imposte e tasse</i>	<i>10,00%</i>	<i>30,00%</i>
<i>Totale</i>	<i>16,50%</i>	<i>49,00%</i>

in cui l'ammontare percentuale delle spese sostenute dal proprietario per la gestione dell'immobile può oscillare tra il 16,50 – 49,00%; nel caso in esame, si adotta il valore medio, pari al 32,75%.

Per cui le spese medie annue risultano pari a:

$$€ 11.406,36 \times 32,75/100 = \mathbf{€ 3.735,58}$$

Pertanto il reddito medio netto annuo risulta essere pari a:

$$€ 11.406,36 - € 3.735,58 = \mathbf{7.670,78}$$

Determinata la rendita media netta annua, per conoscere il valore di un bene, si applica la formula della capitalizzazione del reddito, ed espressa dalla relazione: $V =$

Rn/r , dove V è il valore del bene, Rn è il reddito netto annuo fornito dal bene, r il tasso di capitalizzazione definibile.

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto. E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di reale mercato, sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Il metodo proposto (Marcello Orefice, Estimo Civile) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	Minimo	Massimo
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%

Sul piano pratico, si precisa che i dati storici dei saggi rilevati nei centri urbani di media dimensione, per immobili a destinazione abitativa, indichino un valore medio pari a **3,50%**. Partendo dal saggio medio, come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Queste caratteristiche (aggiunte e/o detrazioni) possono essere espresse in quattro tipologie:

<p>CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (k loc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti..... - Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) a distanza pedonale 	-0,70%	+0,70%
--	--------	--------

<ul style="list-style-type: none"> - Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di miglioramenti o peggioramenti ambientali..... - Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato..... - Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio 		
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (k pos.) <ul style="list-style-type: none"> - Caratteristiche di panoramicità..... - Caratteristiche di prospicienza e di luminosità..... - Quota rispetto al piano stradale..... - Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti..... 	-0,70%	+0,70%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (k tec.) <ul style="list-style-type: none"> - Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza dei servizi..... - Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. - Sicurezza delle situazioni strutturali - Età dell'edificio..... 	-0,40%	+0,40%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (k prod.) <ul style="list-style-type: none"> - Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) - Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione 	-0,20%	+0,20%
Totali	-2,00%	+2,00%

Da quanto sopra riportato, al tasso di capitalizzazione iniziale va sommato un valore compreso in un Range del tipo $\pm 2,00\%$, tale quantità la denoteremo con **Kt = K-loc + K-pos + K-tec + K-prod**; pertanto la relazione da esplicitare sarà:

$$r \text{ finale} = r \text{ iniziale} + K\text{-tot};$$

Analizzando le caratteristiche di cui sopra, con riferimento al termine (K-loc) questo è poco sfavorevole, dato che l'immobile insiste su via Domiziana, è situata in posizione semicentrale della città, con collegamenti pubblici, ed attrezzature collettive (scuole,

farmacie, ect.) distanti di un raggio di 500 metri, buona la presenza di spazi a verde privato e spazi per parcheggio, per cui si pone **K-loc = +0,15%**; con riferimento al termine (K-pos) questo è favorevole, perché l'immobile in oggetto è situato al piano primo del fabbricato, con l'affaccio prevalente sul cortile comune, per cui si pone **K-pos = -0,15%**; con riferimento al termine (K-tec) questo è poco sfavorevole, per il sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli impianti tecnologici, e le rifiniture, per cui si pone **K-tec = +0,15%**; con riferimento al termine K-prod., questo è sfavorevole, in quanto l'immobile potrebbe non essere suscettibile di eventuali trasformazioni e modifiche di destinazione, per cui si pone **K prod = +0,20%**
K-tot. = K-loc + K-pos + K-tec + K-prod = +0,15 -0,15 +0,15+ 0,20 = +0,35%;
da cui si ottiene:

r finale = riniziale + Kt = 3,50% +0,35% = 3,85%;

Applicando la formula inversa della capitalizzazione esposta a inizio di quesito, si perviene al canone netto annuo, si ha:

V = € 7.670,78: 0,0385= € 199.241,03

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 199.241,03.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

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

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

€ 199.241,03 -15% = **€ 169.354,87**

Raffrontando i due termini, si ottiene che lo scarto percentuale tra i due valori risulta essere pari all'0,97%, confermando in modo oggettivo la coerente e corretta applicazione di entrambi i metodi di stima.

Considerando il valore medio tra i due diversi criteri di stima, si ha:

(€ 169.354,87+ € 175.342,08): 2 = € 172.348,47

Il più probabile Valore di Mercato dell'immobile al Piano Primo identificato con Fg.72 P.IIa610 sub.27 oggetto di stima è di: € 172.348,47 approssimabile a: € 172.350,00 (diconsi Euro centosettantaduemilatrecentocinquanta,00).

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) Regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00.

Valore finale LOTTO n°3: € 172.350,00 - € 6.250,00 = €166.100,00, arrotondato ad €166.000,00.

LOTTO n°4 - BENE n°7 – Piena proprietà di un appartamento posto al secondo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano secondo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a destra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 78,94mq ed è suddivisa in un soggiorno-cucina, due camere, un bagno, e un ripostiglio, superficie balcone pari a 9,54mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano secondo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 6,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 28. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

Nota sulle superfici: c'è da evidenziare che per l'immobile in oggetto, risulta di superficie minore rispetto a quanto assentito nel titolo abilitativo, si è realizzato una riduzione di superficie dell'appartamento, sommando la parte sottratta,

all'appartamento confinante sullo stesso pianerottolo, modifiche attuate in assenza degli eventuali titoli abilitativi, ma che possono essere richiesti in *Sanatoria*, con un costo orientativo di € 5.000,00.

L'immobile ricade in zona Suburbana/Varcaturò, del comune di Giugliano in Campania. Sono presenti tutti i servizi generali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

PREZZO BASE € 74.450,00, arrotondato ad €74.500,00.

Il sottoscritto, perverrà in conclusione, ad una valutazione del cespite ragionando oggettivamente sullo stato esistente.

Tanto premesso si relaziona in ordine alla stima.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto procederà in due modi distinti, ed in particolare:

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

2) metodo della stima analitica o per comparazione indiretta.

Per verificare l'oggettività del metodo di stima, in entrambi i casi non dovrà verificarsi un elevato scarto percentuale tra i due valori.

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

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 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:

	<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>0.20</i>

Caratteristiche posizionali intrinseche	0.25	0.05	0.15
Caratteristiche tecnologiche	0.30	0.10	0.20
Caratteristiche produttive	0.10	0.05	0.05
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta= 0.60$

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 GIUGLIANO IN CAMPANIA, II° semestre anno 2024, zona E5 Suburbana/VARCATURO, destinazione Residenziale, i quali individuano un range di valori tra 1.100,00 – 1.700,00 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Gigliano in Campania e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato P.max è pari ad €1.700,00/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,94mq	92,79mq	1,00	92,79mq	2,90m	2
Balcone	9,54mq	9,54mq	0,20	1,91mq		2
Totale superficie convenzionale:				94,70mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,70mq		

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

Dati immobile	Sup. Conv.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	94,70mq	€ 1.700,00	0,20	0,15	0,20	0,05	0,60	€ 96.594,00

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 96.594,00.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

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

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

€ 96.594,00 -15% = **€ 82.104,90**

2) Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- *determinazione del reddito medio annuo lordo ordinario;*
- *determinazione delle quote detratte medie ordinarie;*
- *determinazione del reddito medio annuo netto ordinario;*
- *determinazione del saggio di capitalizzazione;*
- *determinazione del più probabile valore di mercato.*

Nell’ambito del comune di Giugliano in Campania, sono facilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni, attraverso notizie ricevute da affermate società di intermediazione immobiliare, il mercato locativo degli immobili a destinazione residenziale valuta come “ordinario”, il valore di (3,70-5,70)€/mq per mensilità, nel caso in esame riferendosi alla media dei valori, pari a 4,70€/mq x 94,70mq da cui si ricava 445,09€ per mese, e che in dodici mesi determina una rendita lorda annua pari a € 5.341,08.

Per determinare il reddito netto da prendere come base per la capitalizzazione del reddito, la sottoscritta si riferisce al testo (“Estimo Civile”, Vol. II Marcello Orefice, UTET Libreria, pag.51, Torino, 1995),

<i>Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria</i>	<i>3,00%</i>	<i>6,00%</i>
<i>Spese per servizi ed amministrazione</i>	<i>2,00%</i>	<i>3,50%</i>
<i>Alee per sfitti e inesigibilità</i>	<i>-</i>	<i>2,00%</i>

<i>Spese per assicurazioni</i>	<i>1,00%</i>	<i>2,50%</i>
<i>Spese di ammortamento</i>	<i>0,50%</i>	<i>5,00%</i>
<i>Aliquote per imposte e tasse</i>	<i>10,00%</i>	<i>30,00%</i>
<i>Totali</i>	<i>16,50%</i>	<i>49,00%</i>

in cui l'ammontare percentuale delle spese sostenute dal proprietario per la gestione dell'immobile può oscillare tra il 16,50 – 49,00%; nel caso in esame, si adotta il valore medio, pari al 32,75%.

Per cui le spese medie annue risultano pari a:

$$€ 5.341,08 \times 32,75/100 = \mathbf{€ 1.749,20}$$

Pertanto il reddito medio netto annuo risulta essere pari a:

$$€ 5.341,08 - € 1.749,20 = \mathbf{3.591,88}$$

Determinata la rendita media netta annua, per conoscere il valore di un bene, si applica la formula della capitalizzazione del reddito, ed espressa dalla relazione: $V = Rn/r$, dove V è il valore del bene, Rn è il reddito netto annuo fornito dal bene, r il tasso di capitalizzazione definibile.

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto. E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di reale mercato, sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Il metodo proposto (Marcello Orefice, Estimo Civile) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
<i>Centri di grande dimensione</i>	<i>0,50%</i>	<i>4,50 %</i>
<i>Centri di media dimensione</i>	<i>1,50%</i>	<i>5,50%</i>
<i>Centri di limitata dimensione</i>	<i>2,00%</i>	<i>6,00%</i>

*Sul piano pratico, si precisa che i dati storici dei saggi rilevati nei centri urbani di media dimensione, per immobili a destinazione abitativa, indicano un valore medio pari a **3,50%**. Partendo dal saggio medio, come indica la dottrina estimale, è possibile risalire*

dai valori medi esposti a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Queste caratteristiche (aggiunte e/o detrazioni) possono essere espresse in quattro tipologie:

<p>CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (k loc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti..... - Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) a distanza pedonale - Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di miglioramenti o peggioramenti ambientali..... - Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato..... - Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio 	-0,70%	+0,70%
<p>CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (k pos.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caratteristiche di panoramicità..... - Caratteristiche di prospicienza e di luminosità..... - Quota rispetto al piano stradale..... - Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti..... 	-0,70%	+0,70%
<p>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (k tec.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza dei servizi..... - Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria..... - Sicurezza delle situazioni strutturali - Età dell'edificio..... 	-0,40%	+0,40%
<p>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (k prod.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) 	-0,20%	+0,20%

- Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione		
Totali	-2,00%	+2,00%

Da quanto sopra riportato, al tasso di capitalizzazione iniziale va sommato un valore compreso in un Range del tipo $\pm 2,00\%$, tale quantità la denoteremo con **Kt = K-loc + K-pos + K-tec + K-prod**; pertanto la relazione da esplicitare sarà:

$$r \text{ finale} = r \text{ iniziale} + K\text{-tot};$$

Analizzando le caratteristiche di cui sopra, con riferimento al termine (*K-loc*) questo è poco sfavorevole, dato che l'immobile insiste su via Domiziana, è situata in posizione semicentrale della città, con collegamenti pubblici, ed attrezzature collettive (scuole, farmacie, ect.) distanti di un raggio di 500 metri, buona la presenza di spazi a verde privato e spazi per parcheggio, per cui si pone **K-loc = +0,15%**; con riferimento al termine (*K-pos*) questo è favorevole, perché l'immobile in oggetto è situato al piano primo del fabbricato, con l'affaccio prevalente sul cortile comune, per cui si pone **K-pos = -0,15%**; con riferimento al termine (*K-tec*) questo è poco sfavorevole, per il sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli impianti tecnologici, e le rifiniture, per cui si pone **K-tec = +0,15%**; con riferimento al termine *K-prod.*, questo è sfavorevole, in quanto l'immobile potrebbe non essere suscettibile di eventuali trasformazioni e modifiche di destinazione, per cui si pone **K prod = +0,20%**
K-tot. = K-loc + K-pos + K-tec + K-prod = +0,15 -0,15 +0,15+ 0,20 = +0,35%;
da cui si ottiene:

$$r \text{ finale} = r \text{ iniziale} + Kt = 3,50\% + 0,35\% = 3,85\%;$$

Applicando la formula inversa della capitalizzazione esposta a inizio di quesito, si perviene al canone netto annuo, si ha:

$$V = \text{€ } 3.591,88 : 0,0385 = \text{€ } 93.295,58$$

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 93.295,58.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

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

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

€ 93.295,58 -15% = **€ 79.301,24**

Raffrontando i due termini, si ottiene che lo scarto percentuale tra i due valori risulta essere pari all'0,97%, confermando in modo oggettivo la coerente e corretta applicazione di entrambi i metodi di stima.

Considerando il valore medio tra i due diversi criteri di stima, si ha:

(€ 82.104,90+ € 79.301,24): 2 = € 80.703,07

Il più probabile Valore di Mercato dell'immobile al Piano Primo identificato con Fg.72 P.IIa610 sub.28 oggetto di stima è di: € 80.703,07 approssimabile a: € 80.700,00 (diconsi Euro ottantamilasettecento,00).

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) Regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00.

Valore finale LOTTO n°4: € 80.700,00 - € 6.250,00 = € 74.450,00, arrotondato ad €74.500,00.

LOTTO n°5 – Porzione BENE n°8 – Piena proprietà di un appartamento posto al terzo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano terzo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta a destra per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 86,44mq ed è suddivisa in un soggiorno, cucina, due camere, un bagno, e un ripostiglio, superficie balcone pari a 15,40mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano terzo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 6,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 43. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

Nota sulle superfici: c'è da evidenziare che per l'immobile in oggetto, risulta di superficie diversa, anche nella forma planimetrica, rispetto a quanto assentito nel titolo abilitativo, si è attuato una fusione delle due unità immobiliari (*sub 29 e sub 30*) confinanti al piano terzo, e successiva divisione in tre unità immobiliari, modifiche realizzate in assenza degli eventuali titoli abilitativi, ma che possono essere richiesti in *Sanatoria*, con un costo orientativo di € 5.000,00.

L'immobile ricade in zona Suburbana/Varcaturò, del comune di Giugliano in Campania. Sono presenti tutti i servizi generali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

PREZZO BASE €83.650,00, arrotondato ad €83.500,00.

Il sottoscritto, perverrà in conclusione, ad una valutazione del cespite ragionando oggettivamente sullo stato esistente.

Tanto premesso si relaziona in ordine alla stima.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto procederà in due modi distinti, ed in particolare:

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

2) metodo della stima analitica o per comparazione indiretta.

Per verificare l'oggettività del metodo di stima, in entrambi i casi non dovrà verificarsi un elevato scarto percentuale tra i due valori.

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

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 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:

	K max	K min	Differenze
Caratteristiche posizionali estrinseche	0.35	0.10	0.20
Caratteristiche posizionali intrinseche	0.25	0.05	0.15
Caratteristiche tecnologiche	0.30	0.10	0.20
Caratteristiche produttive	0.10	0.05	0.05
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta= 0.60$

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 GIUGLIANO IN CAMPANIA, II° semestre anno 2024, zona E5 Suburbana/VARCATURO, destinazione Residenziale, i quali individuano un range di valori tra 1.100,00 – 1.700,00 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Gigliano in Campania e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato P.max è pari ad €1.700,00/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,44mq	101,76mq	1,00	101,76mq	2,90m	3
Balcone	15,40mq	15,40mq	0,20	3,08mq		2
Totale superficie convenzionale:				104,84mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,84mq		

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

Dati immobile	Sup. Conv.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	104,84mq	€ 1.700,00	0,20	0,15	0,20	0,05	0,60	€ 106.936,80

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 106.936,80.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

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

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

€ 106.936,80 -15% = **€ 90.896,28**

2) Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- *determinazione del reddito medio annuo lordo ordinario;*
- *determinazione delle quote detrattive medie ordinarie;*
- *determinazione del reddito medio annuo netto ordinario;*
- *determinazione del saggio di capitalizzazione;*
- *determinazione del più probabile valore di mercato.*

Nell'ambito del comune di Giugliano in Campania, sono facilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni, attraverso notizie ricevute da affermate società di intermediazione immobiliare, il mercato locativo degli immobili a destinazione residenziale valuta come "ordinario", il valore di (3,70-5,70)€/mq per mensilità, nel

caso in esame riferendosi alla media dei valori, pari a 4,70€/mq x 104,84mq da cui si ricava 492,75€ per mese, e che in dodici mesi determina una rendita lorda annua pari a € 5.913,00.

Per determinare il reddito netto da prendere come base per la capitalizzazione del reddito, la sottoscritta si riferisce al testo ("Estimo Civile", Vol. II Marcello Orefice, UTET Libreria, pag.51, Torino, 1995),

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,00%	6,00%
Spese per servizi ed amministrazione	2,00%	3,50%
Alee per sfitti e inesigibilità	-	2,00%
Spese per assicurazioni	1,00%	2,50%
Spese di ammortamento	0,50%	5,00%
Aliquote per imposte e tasse	10,00%	30,00%
Totali	16,50%	49,00%

in cui l'ammontare percentuale delle spese sostenute dal proprietario per la gestione dell'immobile può oscillare tra il 16,50 – 49,00%; nel caso in esame, si adotta il valore medio, pari al 32,75%.

Per cui le spese medie annue risultano pari a:

$$€ 5.913,00 \times 32,75/100 = \mathbf{€ 1.936,50}$$

Pertanto il reddito medio netto annuo risulta essere pari a:

$$€ 5.913,00 - € 1.936,50 = \mathbf{€ 3.976,50}$$

Determinata la rendita media netta annua, per conoscere il valore di un bene, si applica la formula della capitalizzazione del reddito, ed espressa dalla relazione: $V = Rn/r$, dove V è il valore del bene, Rn è il reddito netto annuo fornito dal bene, r il tasso di capitalizzazione definibile.

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto. E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di reale mercato, sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura

e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Il metodo proposto (Marcello Orefice, Estimo Civile) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
<i>Centri di grande dimensione</i>	<i>0,50%</i>	<i>4,50 %</i>
<i>Centri di media dimensione</i>	<i>1,50%</i>	<i>5,50%</i>
<i>Centri di limitata dimensione</i>	<i>2,00%</i>	<i>6,00%</i>

Sul piano pratico, si precisa che i dati storici dei saggi rilevati nei centri urbani di media dimensione, per immobili a destinazione abitativa, indichino un valore medio pari a **3,50%**. Partendo dal saggio medio, come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Queste caratteristiche (aggiunte e/o detrazioni) possono essere espresse in quattro tipologie:

<p>CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (k loc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti..... - Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) a distanza pedonale - Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di miglioramenti o peggioramenti ambientali..... - Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato..... - Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio 	-0,70%	+0,70%
<p>CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (k pos.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caratteristiche di panoramicità..... - Caratteristiche di prospicienza e di luminosità..... 	-0,70%	+0,70%

<ul style="list-style-type: none"> - Quota rispetto al piano stradale..... - Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti..... 		
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (k tec.) <ul style="list-style-type: none"> - Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza dei servizi..... - Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. - Sicurezza delle situazioni strutturali - Età dell'edificio..... 	-0,40%	+0,40%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (k prod.) <ul style="list-style-type: none"> - Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) - Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione 	-0,20%	+0,20%
Totali	-2,00%	+2,00%

Da quanto sopra riportato, al tasso di capitalizzazione iniziale va sommato un valore compreso in un Range del tipo $\pm 2,00\%$, tale quantità la denoteremo con **Kt = K-loc + K-pos + K-tec + K-prod**; pertanto la relazione da esplicitare sarà:

$$r \text{ finale} = r \text{ iniziale} + K\text{-tot};$$

Analizzando le caratteristiche di cui sopra, con riferimento al termine (K-loc) questo è poco sfavorevole, dato che l'immobile insiste su via Domiziana, è situata in posizione semicentrale della città, con collegamenti pubblici, ed attrezzature collettive (scuole, farmacie, ect.) distanti di un raggio di 500 metri, buona la presenza di spazi a verde privato e spazi per parcheggio, per cui si pone **K-loc = +0,15%**; con riferimento al termine (K-pos) questo è favorevole, perché l'immobile in oggetto è situato al piano terzo del fabbricato, con l'affaccio prevalente sul cortile comune, per cui si pone **K-pos = -0,20%**; con riferimento al termine (K-tec) questo è poco sfavorevole, per il sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli impianti tecnologici, e le rifiniture, per cui si pone **K-tec = +0,15%**; con riferimento al termine K-prod., questo è sfavorevole, in quanto l'immobile potrebbe non essere suscettibile di eventuali trasformazioni e modifiche di destinazione, per cui si pone **K prod = +0,20%**

$K\text{-tot.} = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod} = +0,15 - 0,20 + 0,15 + 0,20 = +0,30\%$;
da cui si ottiene:

$r\text{ finale} = r\text{ iniziale} + Kt = 3,50\% + 0,30\% = 3,80\%$;

Applicando la formula inversa della capitalizzazione esposta a inizio di quesito, si perviene al canone netto annuo, si ha:

$V = \text{€ } 3.976,50 : 0,038 = \text{€ } 104.644,73$

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 104.644,73.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

pertanto, va applicata una riduzione del 15% dal valore originario. Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

$\text{€ } 104.644,73 - 15\% = \text{€ } 88.948,02$

Raffrontando i due termini, si ottiene che lo scarto percentuale tra i due valori risulta essere pari all'0,97%, confermando in modo oggettivo la coerente e corretta applicazione di entrambi i metodi di stima.

Considerando il valore medio tra i due diversi criteri di stima, si ha:

$(\text{€ } 90.896,28 + 88.948,02) : 2 = \text{€ } 89.922,15$

Il più probabile Valore di Mercato dell'immobile al Piano Terzo identificato con Fg.72 P.IIa610 sub.43 oggetto di stima è di: € 89.922,15 approssimabile a: € 89.900,00 (diconsi Euro ottantanovemilanevecento,00).

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) Regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00.

Valore finale LOTTO n°5: € 89.900,00 – € 6.250,00 = **€ 83.650,00, arrotondato ad €83.500,00.**

LOTTO n°6 – Porzione BENI n°8/9 – Piena proprietà di un appartamento posto al terzo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano terzo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla porta posta al centro, per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 79,21mq ed è suddivisa in un soggiorno, cucina, due camere, un bagno, e un ripostiglio, superficie balcone pari a 9,83mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano terzo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 6,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 44. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

Nota sulle superfici: c'è da evidenziare che per l'immobile in oggetto, risulta di superficie diversa, anche nella forma planimetrica, rispetto a quanto assentito nel titolo abilitativo, si è attuato una fusione delle due unità immobiliari (*sub 29 e sub 30*) confinanti al piano terzo, e successiva divisione in tre unità immobiliari, modifiche realizzate in assenza degli eventuali titoli abilitativi, ma che possono essere richiesti in *Sanatoria*, con un costo orientativo di € 5.000,00.

L'immobile ricade in zona Suburbana/Varcaturò, del comune di Giugliano in Campania. Sono presenti tutti i servizi generali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

PREZZO BASE € 73.650,00, arrotondato ad €73.500,00

Il sottoscritto, perverrà in conclusione, ad una valutazione del cespite ragionando oggettivamente sullo stato esistente.

Tanto premesso si relaziona in ordine alla stima.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto procederà in due modi distinti, ed in particolare:

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

2) metodo della stima analitica o per comparazione indiretta.

Per verificare l'oggettività del metodo di stima, in entrambi i casi non dovrà verificarsi un elevato scarto percentuale tra i due valori.

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

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 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:

	<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>0.20</i>
<i>Caratteristiche posizionali intrinseche</i>	<i>0.25</i>	<i>0.05</i>	<i>0.15</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= 0.60</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 GIUGLIANO IN CAMPANIA, II° semestre anno 2024, zona E5 Suburbana/VARCATURO, destinazione Residenziale, i quali individuano un range di valori tra 1.100,00 – 1.700,00 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Gigliano in Campania e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato P.max è pari ad €1.700,00/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,21mq	91,22mq	1,00	91,22mq	2,90m	3
Balcone	9,83mq	9,83mq	0,20	1,96mq		3
Totale superficie convenzionale:				93,18mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,18mq		

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

Dati immobile	Sup. Conv.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	93,18mq	€ 1.700,00	0,20	0,15	0,20	0,05	0,60	€ 95.043,60

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 95.043,60.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

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

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

€ 95.043,60 -15% = **€ 80.787,06**

2) Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- *determinazione del reddito medio annuo lordo ordinario;*
- *determinazione delle quote detratte medie ordinarie;*
- *determinazione del reddito medio annuo netto ordinario;*
- *determinazione del saggio di capitalizzazione;*
- *determinazione del più probabile valore di mercato.*

Nell'ambito del comune di Giugliano in Campania, sono facilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni, attraverso notizie ricevute da affermate società di intermediazione immobiliare, il mercato locativo degli immobili a destinazione residenziale valuta come "ordinario", il valore di (3,70-5,70)€/mq per mensilità, nel caso in esame riferendosi alla media dei valori, pari a 4,70€/mq x 93,18mq da cui si ricava 437,95€ per mese, e che in dodici mesi determina una rendita lorda annua pari a € 5.255,40.

Per determinare il reddito netto da prendere come base per la capitalizzazione del reddito, la sottoscritta si riferisce al testo ("Estimo Civile", Vol. II Marcello Orefice, UTET Libreria, pag.51, Torino, 1995),

<i>Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria</i>	<i>3,00%</i>	<i>6,00%</i>
<i>Spese per servizi ed amministrazione</i>	<i>2,00%</i>	<i>3,50%</i>
<i>Alee per sfitti e inesigibilità</i>	<i>-</i>	<i>2,00%</i>
<i>Spese per assicurazioni</i>	<i>1,00%</i>	<i>2,50%</i>
<i>Spese di ammortamento</i>	<i>0,50%</i>	<i>5,00%</i>
<i>Aliquote per imposte e tasse</i>	<i>10,00%</i>	<i>30,00%</i>
<i>Totale</i>	<i>16,50%</i>	<i>49,00%</i>

in cui l'ammontare percentuale delle spese sostenute dal proprietario per la gestione dell'immobile può oscillare tra il 16,50 – 49,00%; nel caso in esame, si adotta il valore medio, pari al 32,75%.

Per cui le spese medie annue risultano pari a:

$$€ 5.255,40 \times 32,75/100 = \mathbf{€ 1.721,14}$$

Pertanto il reddito medio netto annuo risulta essere pari a:

$$€ 5.255,40 - € 1.721,14 = \mathbf{€ 3.534,26}$$

Determinata la rendita media netta annua, per conoscere il valore di un bene, si applica la formula della capitalizzazione del reddito, ed espressa dalla relazione: $V = Rn/r$, dove V è il valore del bene, Rn è il reddito netto annuo fornito dal bene, r il tasso di capitalizzazione definibile.

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto. È da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di reale mercato, sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Il metodo proposto (Marcello Orefice, Estimo Civile) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	Minimo	Massimo
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%

Sul piano pratico, si precisa che i dati storici dei saggi rilevati nei centri urbani di media dimensione, per immobili a destinazione abitativa, indicano un valore medio pari a **3,50%**. Partendo dal saggio medio, come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Queste caratteristiche (aggiunte e/o detrazioni) possono essere espresse in quattro tipologie:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (k loc.)		
- Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....	-0,70%	+0,70%

<ul style="list-style-type: none"> - Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) a distanza pedonale - Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di miglioramenti o peggioramenti ambientali..... - Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato..... - Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio 		
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (k pos.) <ul style="list-style-type: none"> - Caratteristiche di panoramicità..... - Caratteristiche di prospicienza e di luminosità..... - Quota rispetto al piano stradale..... - Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti..... 	-0,70%	+0,70%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (k tec.) <ul style="list-style-type: none"> - Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza dei servizi..... - Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. - Sicurezza delle situazioni strutturali - Età dell'edificio..... 	-0,40%	+0,40%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (k prod.) <ul style="list-style-type: none"> - Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) - Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione 	-0,20%	+0,20%
Totali	-2,00%	+2,00%

Da quanto sopra riportato, al tasso di capitalizzazione iniziale va sommato un valore compreso in un Range del tipo $\pm 2,00\%$, tale quantità la denoteremo con **Kt = K-loc + K-pos + K-tec + K-prod**; pertanto la relazione da esplicitare sarà:
r finale = r iniziale + K-tot;

Analizzando le caratteristiche di cui sopra, con riferimento al termine (*K-loc*) questo è poco sfavorevole, dato che l'immobile insiste su via Domiziana, è situata in posizione semicentrale della città, con collegamenti pubblici, ed attrezzature collettive (scuole, farmacie, ect.) distanti di un raggio di 500 metri, buona la presenza di spazi a verde privato e spazi per parcheggio, per cui si pone **K-loc = +0,15%**; con riferimento al termine (*K-pos*) questo è favorevole, perché l'immobile in oggetto è situato al piano terzo del fabbricato, con l'affaccio prevalente sul cortile comune, per cui si pone **K-pos = -0,20%**; con riferimento al termine (*K-tec*) questo è poco sfavorevole, per il sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli impianti tecnologici, e le rifiniture, per cui si pone **K-tec = +0,15%**; con riferimento al termine *K-prod.*, questo è sfavorevole, in quanto l'immobile potrebbe non essere suscettibile di eventuali trasformazioni e modifiche di destinazione, per cui si pone **K-prod = +0,20%**
K-tot. = K-loc + K-pos + K-tec + K-prod = +0,15 -0,20 +0,15+ 0,20 = +0,30%;
da cui si ottiene:

r finale = riniziale + Kt = 3,50% +0,30% = 3,80%;

Applicando la formula inversa della capitalizzazione esposta a inizio di quesito, si perviene al canone netto annuo, si ha:

V = € 3.534,26: 0,038= € 93.006,84

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 93.006,84.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, pertanto, va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.
Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

€ 93.006,84 -15%= **€ 79.055,81**

Raffrontando i due termini, si ottiene che lo scarto percentuale tra i due valori risulta essere pari all'0,98%, confermando in modo oggettivo la coerente e corretta applicazione di entrambi i metodi di stima.

Considerando il valore medio tra i due diversi criteri di stima, si ha:

(€ 80.787,06+ 79.055,81): 2 = € 79.921,43

Il più probabile Valore di Mercato dell'immobile al Piano Terzo identificato con Fg.72 P.IIa610 sub.44 oggetto di stima è di: € 79.921,43 approssimabile a: € 79.900,00 (diconsi Euro settantanovemilanovecento,00).

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: € 0.000,00;
- e) Regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00.

Valore finale LOTTO n°6: € 79.900,00 – € 6.250,00 = € 73.650,00, arrotondato ad €73.500,00

LOTTO n°7 – Porzione BENE n°9 – Piena proprietà di un appartamento posto al terzo piano, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano terzo del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla prima porta sulla sinistra, per chi percorre il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

L'appartamento ha superficie interna netta pari a 83,50mq ed è suddivisa in un soggiorno-cucina, due camere, e due bagni, superficie balconi pari a 11,99mq, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m per l'appartamento al piano terzo. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, costituito da 6,0 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 45. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa

particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

Nota sulle superfici: c'è da evidenziare che per l'immobile in oggetto, risulta di superficie diversa, anche nella forma planimetrica, rispetto a quanto assentito nel titolo abilitativo, si è attuato una fusione delle due unità immobiliari (*sub 29 e sub 30*) confinanti al piano terzo, e successiva divisione in tre unità immobiliari, modifiche realizzate in assenza degli eventuali titoli abilitativi, ma che possono essere richiesti in *Sanatoria*, con un costo orientativo di € 5.000,00.

L'immobile ricade in zona Suburbana/Varcaturato, del comune di Giugliano in Campania. Sono presenti tutti i servizi generali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

PREZZO BASE € 79.150,00, arrotondato ad €79.000,00.

Il sottoscritto, perverrà in conclusione, ad una valutazione del cespite ragionando oggettivamente sullo stato esistente.

Tanto premesso si relaziona in ordine alla stima.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto procederà in due modi distinti, ed in particolare:

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

2) metodo della stima analitica o per comparazione indiretta.

Per verificare l'oggettività del metodo di stima, in entrambi i casi non dovrà verificarsi un elevato scarto percentuale tra i due valori.

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

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 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:

	<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>0.20</i>
<i>Caratteristiche posizionali intrinseche</i>	<i>0.25</i>	<i>0.05</i>	<i>0.15</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= 0.60</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 GIUGLIANO IN CAMPANIA, II° semestre anno 2024, zona E5 Suburbana/VARCATURO, destinazione Residenziale, i quali individuano un range di valori tra 1.100,00 – 1.700,00 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Giugliano in Campania e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato P.max è pari ad €1.700,00/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,50mq	97,16mq	1,00	97,16mq	2,90m	3
Balcone	11,99mq	11,99mq	0,20	2,39mq		3
Totale superficie convenzionale:				99,55mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,55mq		

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

Dati immobile	Sup. Conv.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	99,55mq	€ 1.700,00	0,20	0,15	0,20	0,05	0,60	€ 101.541,00

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 101.541,00.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, pertanto, va applicata una riduzione del 15% dal valore originario. Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

€ 101.541,00 -15% = **€ 86.309,85**

2) Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- determinazione del reddito medio annuo lordo ordinario;
- determinazione delle quote dettrattive medie ordinarie;
- determinazione del reddito medio annuo netto ordinario;
- determinazione del saggio di capitalizzazione;
- determinazione del più probabile valore di mercato.

Nell'ambito del comune di Giugliano in Campania, sono facilmente reperibili beni similari oggetto di recenti contrattazioni, attraverso notizie ricevute da affermate società di intermediazione immobiliare, il mercato locativo degli immobili a destinazione residenziale valuta come "ordinario", il valore di (3,70-5,70)€/mq per mensilità, nel caso in esame riferendosi alla media dei valori, pari a 4,70€/mq x 99,55mq da cui si ricava 467,88€ per mese, e che in dodici mesi determina una rendita lorda annua pari a € 5.614,56.

Per determinare il reddito netto da prendere come base per la capitalizzazione del reddito, la sottoscritta si riferisce al testo ("Estimo Civile", Vol. II Marcello Orefice, UTET Libreria, pag.51, Torino, 1995),

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,00%	6,00%
Spese per servizi ed amministrazione	2,00%	3,50%
Alee per sfitti e inesigibilità	-	2,00%
Spese per assicurazioni	1,00%	2,50%
Spese di ammortamento	0,50%	5,00%
Aliquote per imposte e tasse	10,00%	30,00%
Totali	16,50%	49,00%

in cui l'ammontare percentuale delle spese sostenute dal proprietario per la gestione dell'immobile può oscillare tra il 16,50 – 49,00%; nel caso in esame, si adotta il valore medio, pari al 32,75%.

Per cui le spese medie annue risultano pari a:

$$€ 5.614,56 \times 32,75/100 = \mathbf{€ 1.838,77}$$

Pertanto il reddito medio netto annuo risulta essere pari a:

$$€ 5.614,56 - € 1.838,77 = \mathbf{€ 3.775,79}$$

Determinata la rendita media netta annua, per conoscere il valore di un bene, si applica la formula della capitalizzazione del reddito, ed espressa dalla relazione: $V = Rn/r$, dove V è il valore del bene, Rn è il reddito netto annuo fornito dal bene, r il tasso di capitalizzazione definibile.

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto. E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di reale mercato, sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Il metodo proposto (Marcello Orefice, Estimo Civile) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	Minimo	Massimo
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%

Sul piano pratico, si precisa che i dati storici dei saggi rilevati nei centri urbani di media dimensione, per immobili a destinazione abitativa, indicano un valore medio pari a **3,50%**. Partendo dal saggio medio, come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Queste caratteristiche (aggiunte e/o detrazioni) possono essere espresse in quattro tipologie:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (k loc.)		
	-0,70%	+0,70%

<ul style="list-style-type: none"> - Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti..... - Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) a distanza pedonale - Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di miglioramenti o peggioramenti ambientali..... - Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato..... - Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio 		
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (k pos.) <ul style="list-style-type: none"> - Caratteristiche di panoramicità..... - Caratteristiche di prospicenza e di luminosità..... - Quota rispetto al piano stradale..... - Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti..... 	-0,70%	+0,70%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (k tec.) <ul style="list-style-type: none"> - Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza dei servizi..... - Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. - Sicurezza delle situazioni strutturali - Età dell'edificio..... 	-0,40%	+0,40%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (k prod.) <ul style="list-style-type: none"> - Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) - Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione 	-0,20%	+0,20%
Totali	-2,00%	+2,00%

Da quanto sopra riportato, al tasso di capitalizzazione iniziale va sommato un valore compreso in un Range del tipo $\pm 2,00\%$, tale quantità la denoteremo con **$K_t = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod}$** ; pertanto la relazione da esplicitare sarà:

$r_{\text{finale}} = r_{\text{iniziale}} + K\text{-tot}$;

Analizzando le caratteristiche di cui sopra, con riferimento al termine (K-loc) questo è poco sfavorevole, dato che l'immobile insiste su via Domiziana, è situata in posizione semicentrale della città, con collegamenti pubblici, ed attrezzature collettive (scuole, farmacie, ect.) distanti di un raggio di 500 metri, buona la presenza di spazi a verde privato e spazi per parcheggio, per cui si pone **$K\text{-loc} = +0,15\%$** ; con riferimento al termine (K-pos) questo è favorevole, perché l'immobile in oggetto è situato al piano terzo del fabbricato, con l'affaccio prevalente sul cortile comune, per cui si pone **$K\text{-pos} = -0,20\%$** ; con riferimento al termine (K-tec) questo è poco sfavorevole, per il sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli impianti tecnologici, e le rifiniture, per cui si pone **$K\text{-tec} = +0,15\%$** ; con riferimento al termine K-prod., questo è sfavorevole, in quanto l'immobile potrebbe non essere suscettibile di eventuali trasformazioni e modifiche di destinazione, per cui si pone **$K\text{ prod} = +0,20\%$**
 $K\text{-tot.} = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod} = +0,15 - 0,20 + 0,15 + 0,20 = +0,30\%$;
da cui si ottiene:

$r_{\text{finale}} = r_{\text{iniziale}} + K_t = 3,50\% + 0,30\% = 3,80\%$;

Applicando la formula inversa della capitalizzazione esposta a inizio di quesito, si perviene al canone netto annuo, si ha:

$V = € 3.775,79: 0,038 = € 93.006,84$

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 99.362,89.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

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

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

€ 99.362,89 -15% = **€ 84.458,45**

Raffrontando i due termini, si ottiene che lo scarto percentuale tra i due valori risulta essere pari all'0,98%, confermando in modo oggettivo la coerente e corretta applicazione di entrambi i metodi di stima.

Considerando il valore medio tra i due diversi criteri di stima, si ha:

(€ 84.458,06+ 86.309,85): 2 = € 85.383,95

Il più probabile Valore di Mercato dell'immobile al Piano Terzo identificato con Fg.72 P.IIa610 sub.45 oggetto di stima è di: € 85.383,95 approssimabile a: € 85.400,00 (diconsi Euro ottantacinquemilaquattrocento,00).

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: € 0.000,00;
- e) Regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00.

Valore finale LOTTO n°7: € 85.400,00 - € 6.250,00 = € 79.150,00, arrotondato ad €79.000,00.

LOTTO n°8 – BENI n°1,2,3 – Piena proprietà di un locale adibito ad attività commerciale, composto da uffici e negozio posto al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza.

Il piano terra del fabbricato è raggiungibile attraverso accesso diretto dal cortile che si affaccia su via Domiziana.

Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente discrete caratteristiche di finitura interne.

Il locale adibito ad attività commerciale ha superficie interna netta pari a 190,01mq ed è suddiviso in un locale accettazione, due archivi, un ufficio e due bagni, l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 3,30 m. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°226, scala B, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterni

1;11e12. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

Nota sulle superfici: c'è da evidenziare che per l'immobile in oggetto, risulta di superficie diversa, rispetto a quanto assentito nel titolo abilitativo, sono state costituite tre unità immobiliari (*sub 1; sub 11 e sub 12*) confinanti al piano terra, ma nella realtà sono identificabili solo due immobili che occupano la superficie di tutto il piano terra, modifiche realizzate in assenza degli eventuali titoli abilitativi, ma che possono essere richiesti in *Sanatoria*, con un costo orientativo di € 10.000,00.

L'immobile ricade in zona Suburbana/Varcaturò del comune di Giugliano in Campania. Sono presenti tutti i servizi generali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

PREZZO BASE € 183.350,00, arrotondato ad €183.500,00.

Il sottoscritto, perverrà in conclusione, ad una valutazione del cespite ragionando oggettivamente sullo stato esistente.

Tanto premesso si relaziona in ordine alla stima.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto procederà in due modi distinti, ed in particolare:

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

2) metodo della stima analitica o per comparazione indiretta.

Per verificare l'oggettività del metodo di stima, in entrambi i casi non dovrà verificarsi un elevato scarto percentuale tra i due valori.

1) metodo della stima sintetica o per Valori Tipici;

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 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:

	<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>0.20</i>

Caratteristiche posizionali intrinseche	0.25	0.05	0.10
Caratteristiche tecnologiche	0.30	0.10	0.20
Caratteristiche produttive	0.10	0.05	0.08
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta= 0.58$

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 GIUGLIANO IN CAMPANIA, II° semestre anno 2024, zona E5 Suburbana/VARCATURO, destinazione Commerciale, i quali individuano un range di valori tra 880,00 – 1.800,00 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Giugliano in Campania e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato P.max è pari ad €1.800,00/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	190,01	215,48mq	1,00	215,48mq	3,30m	T
Totale superficie convenzionale:				215,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,48mq		

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

Dati immobile	Sup. Conv.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	215,48 mq	€ 1.800,00	0,20	0,10	0,20	0,08	0,60	€ 232.718,40

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 232.718,40.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

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

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

€ 232.718,40 -15% = **€ 197.810,64**

2) Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- determinazione del reddito medio annuo lordo ordinario;
- determinazione delle quote detratte medie ordinarie;
- determinazione del reddito medio annuo netto ordinario;
- determinazione del saggio di capitalizzazione;
- determinazione del più probabile valore di mercato.

Nell'ambito del comune di Giugliano in Campania, sono facilmente reperibili beni similari oggetto di recenti contrattazioni, attraverso notizie ricevute da affermate società di intermediazione immobiliare, il mercato locativo degli immobili a destinazione residenziale valuta come "ordinario", il valore di (4,40-9,00)€/mq per mensilità, nel caso in esame riferendosi al valore minimo, data la posizione periferica, e le modeste dimensioni, che risulta pari a 4,40€/mq x 215,48mq da cui si ricava 948,11€ per mese, e che in dodici mesi determina una rendita lorda annua pari a € 11.377,34.

Per determinare il reddito netto da prendere come base per la capitalizzazione del reddito, la sottoscritta si riferisce al testo ("Estimo Civile", Vol. II Marcello Orefice, UTET Libreria, pag.51, Torino, 1995),

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,00%	6,00%
Spese per servizi ed amministrazione	2,00%	3,50%
Alee per sfitti e inesigibilità	-	2,00%
Spese per assicurazioni	1,00%	2,50%
Spese di ammortamento	0,50%	5,00%
Aliquote per imposte e tasse	10,00%	30,00%
Totali	16,50%	49,00%

in cui l'ammontare percentuale delle spese sostenute dal proprietario per la gestione dell'immobile può oscillare tra il 16,50 – 49,00%; nel caso in esame, si adotta il valore medio, pari al 32,75%.

Per cui le spese medie annue risultano pari a:

$$€ 11.377,34 \times 32,75/100 = \mathbf{€ 3.726,08}$$

Pertanto il reddito medio netto annuo risulta essere pari a:

$$€ 11.377,34 - € 3.726,08 = \mathbf{€ 7.651,26}$$

Determinata la rendita media netta annua, per conoscere il valore di un bene, si applica la formula della capitalizzazione del reddito, ed espressa dalla relazione: $V = Rn/r$, dove V è il valore del bene, Rn è il reddito netto annuo fornito dal bene, r il tasso di capitalizzazione definibile.

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto. E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di reale mercato, sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Il metodo proposto (Marcello Orefice, Estimo Civile) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
<i>Centri di grande dimensione</i>	<i>0,50%</i>	<i>4,50 %</i>
<i>Centri di media dimensione</i>	<i>1,50%</i>	<i>5,50%</i>
<i>Centri di limitata dimensione</i>	<i>2,00%</i>	<i>6,00%</i>

*Sul piano pratico, si precisa che i dati storici dei saggi rilevati nei centri urbani di media dimensione, per immobili a destinazione abitativa, indichino un valore medio pari a **3,50%**. Partendo dal saggio medio, come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.*

Queste caratteristiche (aggiunte e/o detrazioni) possono essere espresse in quattro tipologie:

<p>CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (k loc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti..... - Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) a distanza pedonale - Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di miglioramenti o peggioramenti ambientali..... - Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato..... - Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio 	-0,70%	+0,70%
<p>CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (k pos.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caratteristiche di panoramicità..... - Caratteristiche di prospicienza e di luminosità..... - Quota rispetto al piano stradale..... - Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti..... 	-0,70%	+0,70%
<p>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (k tec.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza dei servizi..... - Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. - Sicurezza delle situazioni strutturali - Età dell'edificio..... 	-0,40%	+0,40%
<p>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (k prod.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) - Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione 	-0,20%	+0,20%

Totali	-2,00%	+2,00%
---------------	---------------	---------------

Da quanto sopra riportato, al tasso di capitalizzazione iniziale va sommato un valore compreso in un Range del tipo $\pm 2,00\%$, tale quantità la denoteremo con **$Kt = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod}$** ; pertanto la relazione da esplicitare sarà:

$r \text{ finale} = r \text{ iniziale} + K\text{-tot}$;

Analizzando le caratteristiche di cui sopra, con riferimento al termine ($K\text{-loc}$) questo è poco sfavorevole, dato che l'immobile insiste su via Domiziana, è situata in posizione semicentrale della città, con collegamenti pubblici, ed attrezzature collettive (scuole, farmacie, ect.) distanti di un raggio di 500 metri, buona la presenza di spazi a verde privato e spazi per parcheggio, per cui si pone **$K\text{-loc} = +0,15\%$** ; con riferimento al termine ($K\text{-pos}$) questo è poco sfavorevole, perché l'immobile in oggetto è situato al piano terra del fabbricato, con l'affaccio prevalente sul cortile, per cui si pone **$K\text{-pos} = +0,05\%$** ; con riferimento al termine ($K\text{-tec}$) questo è poco favorevole, per il sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli impianti tecnologici, e le rifiniture, per cui si pone **$K\text{-tec} = -0,15\%$** ; con riferimento al termine $K\text{-prod}$, questo è favorevole, in quanto l'immobile potrebbe essere suscettibile di eventuali trasformazioni e modifiche di destinazione, per cui si pone **$K \text{ prod} = -0,10\%$**
 $K\text{-tot.} = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod} = +0,15 + 0,05 - 0,15 - 0,15 = -0,10\%$
da cui si ottiene:

$r \text{ finale} = r \text{ iniziale} + Kt = 3,50\% - 0,10\% = 3,40\%$;

Applicando la formula inversa della capitalizzazione esposta a inizio di quesito, si perviene al canone netto annuo, si ha:

$V = € 7.651,26 : 0,034 = € 225.037,05$

Valore complessivo del bene senza riduzioni: € 225.037,05.

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:

- 15% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

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

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

€ 225.037,05 -15%= **€ 191.281,49**

Raffrontando i due termini, si ottiene che lo scarto percentuale tra i due valori risulta essere pari all'0,97%, confermando in modo oggettivo la coerente e corretta applicazione di entrambi i metodi di stima.

Considerando il valore medio tra i due diversi criteri di stima, si ha:

Il più probabile Valore di Mercato dell'immobile al Piano Terra identificato con Fg.72 P.IIa610 subalterni 1; 11; 12, oggetto di stima è di: € 194.546,06 approssimabile a:

€ 194.600,00 (diconsi Euro centonovantaquattromilaseicento,00).

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) Regolarizzazione urbanistica: € 10.000,00.

Valore finale LOTTO n°8: € 194.600,00 - € 11.250,00 = € 183.350,00, arrotondato ad €183.500,00.

LOTTO n°9 - BENE n°10 – Lastrico Solare, posto al piano quarto, di un edificio di maggiore consistenza. Il piano quarto del fabbricato è raggiungibile attraverso scala condominiale (scala B). Il fabbricato ha accesso dal cortile comune che si collega attraverso un androne su via Domiziana. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla porta posta al centro, percorrendo il ballatoio comune del piano, provenendo dalla rampa scala. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente sufficienti caratteristiche di finitura del calpestio, che risulta impermeabilizzato con guaina bituminosa in buono stato di conservazione, e predisposte corrette pendenze per il deflusso delle acque meteoriche verso le pluviali di scarico.

Il lastrico solare ha superficie netta pari a 343,73mq. Situato in Giugliano in Campania, alla via Domiziana n°228, scala B, individuato in NCEU al Foglio 72, Particella 610, subalterno 31. Il cespite risulta confinato a Nord con Fabbricato, particella 730; a Sud con fabbricato stessa particella; a Ovest con Fabbricato stessa particella; a Est con via Domiziana;

L'immobile ricade in zona suburbana/Varcaturo del comune di Giugliano in Campania.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Con riferimento a detto immobile, questo sarà comune a tutti gli appartamenti, dal primo al terzo piano, ad esclusione del piano terra, avente destinazione commerciale, privo di accesso alla scala comune.

Valore finale LOTTO n°9: € 0,00.

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

*L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà*

Allegati

- Allegato 1: copia atti di compravendita (1 files);
- Allegato 2: indagini ipotecarie (4 files);
- Allegato 3: certificato di stato civile;
- Allegato 4: contratti di locazione (6 files);
- Allegato 5: visura catastale storica (11 files);
- Allegato 6: planimetria catastale (8 files);
- Allegato 7: mappa catastale;
- Allegato 8: rilievi stato attuale immobile (9 files);
- Allegato 9: sovrapposizione stato attuale - planimetrie catastali (7 files);
- Allegato 10: documenti urbanistici (7 files)
- Allegato 11: richiesta/rilascio documentazione urbanistica, (6 files);
- Allegato 12: pubblicazione OMI;
- Allegato 13: sovrapposizione ortofoto – catastale;
- Allegato 14: invio alle parti; (5 files).

L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà

