



TRIBUNALE DI NAPOLI

(5° Sez. Civ. Rep. Esecuzioni Immobiliari)



STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO

GEOMETRA SALVATORE SEGRETI



- Procedura D'Esecuzione Immobiliare : n. [REDACTED] R.G.E.

- Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa [REDACTED]

- Parti in causa : [REDACTED] SpA C/o

→ [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

[REDACTED] (c.f. [REDACTED])



BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

N°	COMUNE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	DATI CATASTALI		
1	SAN GIORGIO A CREMANO	Appartamento	Via Cavalli di Bronzo	Fg.5	P.la 45	sub.8
-	(NA)	(A/2)	n°34 - piano 3° - int.9	Vani 6	Rendita € 635,24	

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

premessa

Sezione a. - verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..

Si riscontrano negli atti della presente procedura n°1 certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] data 30/09/2020 concernente gli accertamenti ipotecari eseguiti sulle seguenti parti esegutate e di cui all'atto di pignoramento ossia :

A - [REDACTED] - nata a San Giorgio A Cremano il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) - proprietario per 1/2
- moglie del Sig. [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] e deceduto il 01/09/2013 ;

B - [REDACTED] - nato a San Giorgio A Cremano il 05/09/1962 (c.f. [REDACTED]) - proprietario per 1/2 (in qualità di figlio) ;

Dalla relazione notarile si riscontrano inoltre gli accertamenti ipotecari relativi alla verifica delle derivazioni titolari dei beni a partire a ritroso dalla data del pignoramento 23/06/2020 e sino al titolo di " compravendita " antecedente il ventennio - e cioè :

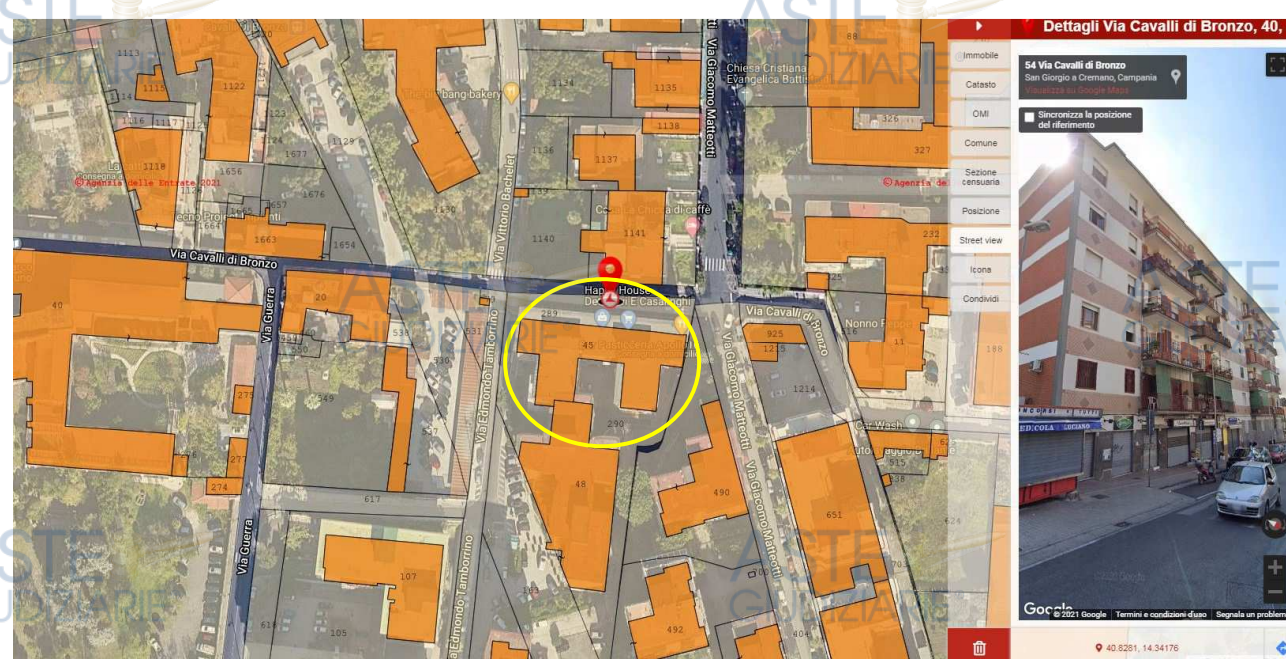
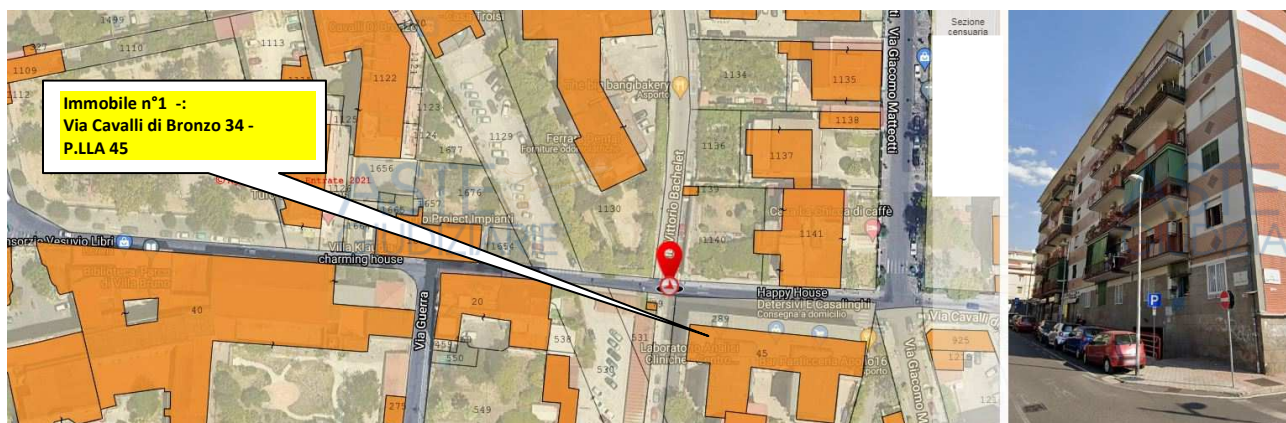
- atto di compravendita rep.24400 del 13/01/1977 -

di cui si allega la relativa copia.

Dalla predetta relazione notarile si riscontra infine la provenienza dei diritti legali relativi alle parti esegutate - nonchè - l'atto di accettazione di eredità con il beneficio dell'inventario da parte dell'esecutato [REDACTED] depositato presso la cancelleria del Tribunale di NAPOLI del 07/11/2017 rep.6963/2017 - trascritta alla Con.dei.reg.imm.di Napoli 2 - in data 19/12/2017 al numeri di registro particolare n.42843 contro [REDACTED] in merito a tale ultima circostanza **si riscontra inoltre agli atti** le relazioni del custode giudiziari Avv. [REDACTED] del 26/04/2021 e seguente del 12/07/2021.

Localizzazione orto-catastale dell'immobile :

1	SAN GIORGIO A CREMANO (NA)	Via Cavalli di Bronzo n°34 - piano 3°- int.9	Fg.5	P.lla 45	sub.8	Appartamento (A/2)
---	----------------------------	--	------	----------	-------	--------------------



Sezione b. - Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento

- Immobile :-

Tipologia	Appartamento a destinazione abitativa composto da 6 vani catastali + n°1 mensola balcone
Caratteristiche tipologiche generali	Corpo di fabbrica multipiano con struttura portante in c.a composto da 6 livelli e piano s/1 con n°2 vani scala ed ascensore - il tutto avente accesso da strada attraverso vano primario distinto come civ.34 - androne e vano scala A - immobile posto - al - piano 3°- int.9.
Anno di edificazione	1966/1974 rif. atti edilizi : - l.ed.n°54/66 e variante. (in atti) -
Anno di abitabilità	1976 - (in atti) -
Dati Territoriali ed urbanistici	Via Cavalli di Bronzo civ.34 - Angolo Via Matteotti - / Zona B art.16 PRG - / semicentrale
Dati catastali attuali	Fg.5 - p.lla 45 - sub.8 - cat. A/2 - rendita € 635,24 -
Valore Catastale	€ 73.370,22
Confini attuali dell'immobile	Via Cavalli di Bronzo / Via Matteotti / App. int.10 / cortile esterno

Parti condominiali e millesimi	Androne - vano scale ed ascensore - (vi è regolamento di condominio) - Tab.A : mill....	
Diritti di proprietà	██████████	1/2
Diritti di proprietà	██████████	1/2

Report Fotografico



N.B - I dati contenuti negli atti esecutivi (nota di trascrizione del pignoramento n°5 del 26/06/2020) risultano coerenti con le risultanze degli accertamenti di cui sopra - quest'ultimi - riferite all'analisi del titolo derivativo di provenienza (vedi atti allegati atto repertorio 24400) accertamenti catastali - tipologici ed urbanistici.

Lotto da Porre In Vendita :

N°	COMUNE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	DATI CATASTALI		
L.1	SAN GIORGIO A CREMANO	Appartamento	Via Cavalli di Bronzo n°34 -	Fg.5	P.Ila 45	sub.8
-	(NA)	(A/2)	piano 3°- int.9	Vani 6	Rendita € 635,24	
- Confini		- Via Cavalli di Bronzo ; - Via Matteotti ; - App. int.10 ; - cortile esterno.				
- Titolo di provenienza		- atto di compravendita rep.24400 del 13/01/1977 -		Parti : L. (1/2 + 1/2)		

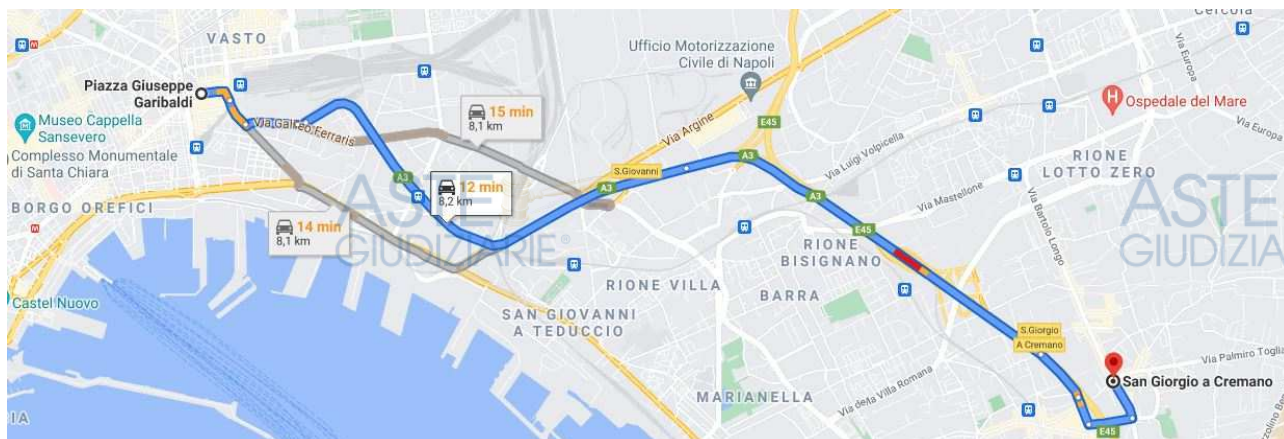
Sezione c. - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto

L'immobile in esame così come in precedenza individuato e cioè :

1	SAN GIORGIO A CREMANO (NA)	Appartamento	Via Cavalli di Bronzo n°34 - piano 3°- int.9	Fg.5	P.Ila 45	sub.8
Tipologia		Appartamento a destinazione abitativa composto da 6 vani catastali + n°1 mensola balcone -				
Confini attuali dell'immobile		Via Cavalli di Bronzo / distacco verso Via Matteotti / App. int.10 / cortile esterno				
Presenza di scheda catastale		Sì				
Parti condominiali e millesimi		Androne - scale ed ascensore - (vi è regolamento di condominio) - Tab.A : mill.27,15				
Importo mensile oneri condominiali		E/mese 50,00 circa				
Diritti di proprietà		██████████	1/2	██████████	1/2	Atto rep.24400/1977

è di seguito meglio identificati attraverso la descrizione delle seguenti specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate e cioè :

- Si premette che entrambi i beni sono ubicati nel Comune di San Giorgio a Cremano che dista dal Capoluogo circa 8,2 Km e cioè:



Il detto Comune confina altresì con i seguenti comuni di :

Napoli ;
Portici ;
Ercolano ;
San Sebastiano al Vesuvio.

Mappa IGM



Dati territoriali preliminari :

Localizzazione della zona	Semi centrale
Tipologie Edilizie presenti	Residenziali/commerciali
Tipologie Edilizie prevalenti	Residenziale
Infrastrutture 1° (strade/fogne/illuminazione)	sì - di buon livello
Infrastrutture 2° (uffici ed esercizi commerciali)	sì - di buon livello

Analisi territoriale delle infrastrutture urbanistiche 1° e 2° :

Impianti per la pratica di attività sportive	Nel raggio di 150 m
Ufficio postale	Nel raggio di 200,00 m
Uffici pubblici	Nel raggio di 50,00 m
Farmacia	Nel raggio di 400,00 m
Scuole	Nel raggio di 150,00 m
Supermercato	Nel raggio di 300,00 m
Ristorante	Nel raggio di 300,00 m
Negozi - generi primari	Nel raggio di 10,00 m
Ospedali pubblici	Nel raggio di 2,0 km
Stazione ferroviaria	Nel raggio di 50,00 m
Circumvesuviana	Nel raggio di di 50,00 m
Ingresso autostrada	Nel raggio di 1,5 km
Aeroporto	Nel raggio di 8,00 km

DATI TIPOLOGICI :

Anno di costruzione	1970
Qualità tipologica catastale di base	A/2 Abitazione di tipo civile
Accessibilità	Buona

Prospicenza	Buona
Accesso da strada principale	Presente
Accesso da strada secondaria	Non previsto
Elementi architettonici decorativi	Rivestimento in Klincher
Destinazione prevalente del fabbricato	Residenziale
Esposizione	Nord Est
Strutture portanti verticali	c.a
Strutture portanti orizzontali	Solai in latero/cemento armati e gettati in opera
Copertura	Piana con asfalto
Ultima ristrutturazione	Recente 2018
Dotazioni condominiali	Impianto tv - citofonico - Ascensore -
Stato manutenzione generale	buono

- Descrizione Tipologica parti comuni -

- Il corpo di fabbrica nel cui interno si sviluppa l'immobile in esame è composto da complessivi n.6 livelli oltre il piano cantinato - n°2 vani scala - imp. ascensore - locale androne centrale **avente accesso dal marciapiede e rampa scale antistante la strada "**

Via Cavalli di Bronzo ". Il medesimo è altresì composto prevalentemente da unità immobiliari a destinazione abitativa poste ai livelli oltre il piano terra ed esercizi commerciali fronte strada in corrispondenza del prospetto principale.

- La struttura portante generale risalente agli anni 1970 è in c.a. e cioè :

- solai del tipo misto con travetti in c.a ;
- fondazioni su plinti isolati ;
- tompagnature a camera d'aria di blocchi di laterizio e blocchi di lapillo e cemento all'interno ;
- tramezzature interne in blocchi di lapillo e cemento con intonaco interno ed esterno del tipo civile ;
- rivestimenti parziali in klinker ;
- copertura piana in manto di asfalto.

EFFICIENZA ENERGETICA

G ≥ 175 kWh/m² anno



Prospetto principale



Ai vari livelli si sviluppano le mensole balcone complete di ringhiere in ferro ed annesse sagome costituite da porta finestra e porta balcone - il tutto in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione.

- L'interno dello stabile (parti comuni) è altresì composto - così come introdotto in precedenza - da un preliminare androne chiuso in cui si rileva alcuni ambienti comuni - cassette della posta ed il vano primario d'accesso - (completo d'impianto citofonico nella parte esterna) - il tutto composto da : - una pavimentazione in marmo - pareti e soffitto con inserti in legno e pittura. In prosieguo si riscontra il vano scala A costituito da rampanti scala e pareti laterali rivestite in marmo con ringhiera in ferro - soffitti e pareti integgrati oltre al vano ascensore - il tutto in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione.

- Descrizione Tipologica parti interne -

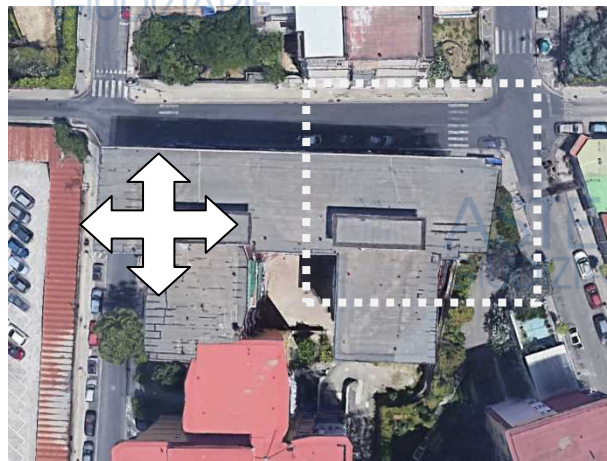
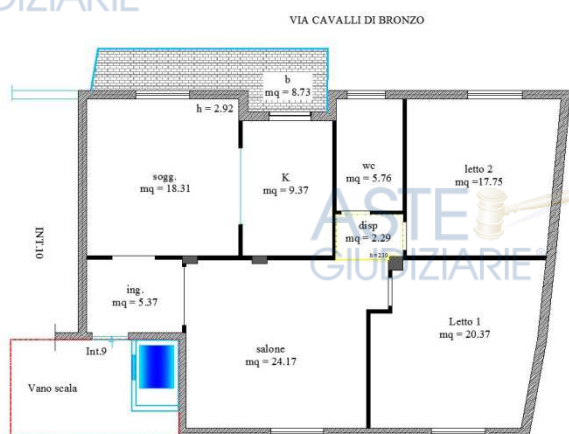
L'immobile in esame è nel merito composto da un ingresso - un soggiorno e Cucina - un salone - due camere da letto - disimpegno wc e mensola balcone - una superficie lorda di mq 116,80 + 8.60 mq scoperti e calpestabili di mq 103,39 con una altezza di m 2.90.

Lo sviluppo architettonico e le caratteristiche tipologiche sono le seguenti :

SVILUPPO METRICO		CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	Condizioni
1 - ingresso	Mq 5,37	- pavimenti in marmo in tutti gli ambienti	Buone
2 - soggiorno	Mq 18,31	- pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile	Buone
3 - cucina	Mq 9,37	- pavimenti e rivestimenti - zona : cucina e wc	Buone
4 - salone	Mq 24,17	- bussole interne in legno	Buone
5 - camera da letto 1	Mq 20,37	- infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC	Buone
6 - camera da letto 2	Mq 17,75	- servizi igienici completi di gruppi di erogazione + doccia	Buone
7 - disimpegno	Mq 2,29	- impianto termico caldaia + radiatori in alluminio pre-verniciato	Buone
8 - wc	Mq 5,76	- impianto idrico - elettrico + Tv	Sufficienti
TOTALE calpestabili	MQ 103,39	SUPERFICIE COMMERCIALE (compreso lo spessore murature perimetrali sino a cm 50)	
TOTALE S.N.R	MQ 8,73	MQ 116,80 + (25% 8,73) = MQ 116,80 + (MQ 2,18) = MQ 118,98	
Totale calpestabile 105,79		TOTALE commerciale MQ 119,00	

CONFINI : - L'immobile in esame ha i seguenti confini :

A nord	Con Via Cavalli di Bronzo	A sud	Con cortile interno
A est	Con area giardino verso Via Matteotti	A ovest	Con appartamento int.10 + vano ascensore



- N.B -

I dati di cui sopra risultano conformi a quelli riportati nel titolo di provenienza.

Sezione d. - Identificare catastalmente l'immobile

L'immobile in esame è regolarmente accatastato e risulta essere identificati dai seguenti dati :

N°	COMUNE	Cat.	DATI CATASTALI				
1	SAN GIORGIO A CREMANO (NA)	A/2	Fg.5	P.Ila 45	sub.8	Cl.5	Cons. Vani 6
	Rendita	€ 635,24	Indirizzo	Via Cavalli di Bronzo n°40 - piano 3° - int. 9			

Conformità catastale :

I dati contenuti nella visura risultano coerenti con i dati riportati negli atti esecutivi e negli atti titolari ed in base ad una più remota derivazione risultano essere dall'impianto meccanografico intestati :

Immobile n°1 - società IMMOBILIARE CA.BRO.S.R.L. come segue :

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1976

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	P	0113	1976	Cens.	Zona	A/			Catastale		COSTITUZIONE del 29/01/1976 in atti dal 30/06/1987.113/1976)
Indirizzo		VIA CAVALLI DI BRONZO n. 40 piano: 3 interno: 9 scala: A:									
Notifica		-	Partita		1008145		Mod.58		-		



			DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1000/1000
977 protocollo n. NA0651966			400 Rogante: NOTAIO RESTAINO Sede: NAPOLI
07/1977 (n. 643241.0012)			

SITUAZIONE ATTUALE

02/11/1931

(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana	5	45	8	Cens.	Zona	A/2	5	6 vani	Catastale	Euro 635,24	
1										Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte*: 119 m²		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA CAVALLI DI BRONZO n. 40 piano: 3 interno: 9;							
Annotazioni					ex prot 113 del 1976							

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2005

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2005												DATI DERIVANTI DA
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		5	45	8			A/2	5	6 vani		Euro 635,24	VARIAZIONE del 29/01/1976 protocollo n. NA0699218 in atti dal 10/11/2005 ATTRIB. IDENTIFICATIVO P. CABI 2005 (n. 113.1/1976)
Indirizzo				VIA CAVALI DI BRONZO n. 40 piano: 3 interno: 9;								
Annotazioni				ex prot 113 del 1976								

Conformità dei dati catastali finale :

- I dati identificativi risultano corretti - ma - risulta errata la data di nascita del defunto [REDACTED] in visura - manca la variazione dell'intestazione in ditta alle parti eseguite - ed inoltre la scheda catastale risulta non conforme a seguito di lievi variazioni distributive interne. Si evidenzia che quest'ultime circostanze potranno essere modificate con la presentazione di apposita variazione catastale per div. distrib. spazi interni - **previo sanatoria urbanistica** - con costi pari ad € 500.00

Sezione e. - Ricostruire tutti i passaggi di proprietà

L'immobile oggetto della presente relazione - stante la certificazione notarile in atti - ha le seguenti deriva da seguenti passaggi titolari :

imm.) - è pervenuto al signor [REDACTED] ([REDACTED]) con atto di compravendita a rogito del notaio Restaino in data 13 gennaio 1977 - rep. 2 [REDACTED] - trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 in data 5 febbraio 1977 al n. 2540 R.P.

Stante le predette derivazioni - in relazione alle parti eseguite si evidenzia :

- a) - la sussistenza di accettazione di eredità con beneficio di inventario - con atto del Cancelliere del Tribunale in data 7 novembre 2017 - rep. 6963/2017 - trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 in data 19 dicembre 2017 al n. 42843 R.P. a favore di [REDACTED] Raffaele, nato a [REDACTED] contro il signor [REDACTED]
- b) - dall'estratto di matrimonio con annotazioni del signor [REDACTED] emerge che il medesimo ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED] - in regime di comunione legale dei beni. Ne consegue che gli immobili pignorati acquistati dal signor [REDACTED] con i summenzionati atti stipulati in data 13 gennaio 1977 e 3 febbraio 1977 sono caduti nella comunione dei beni con il [REDACTED] ex art. 177 I comma lett. a) c.c.

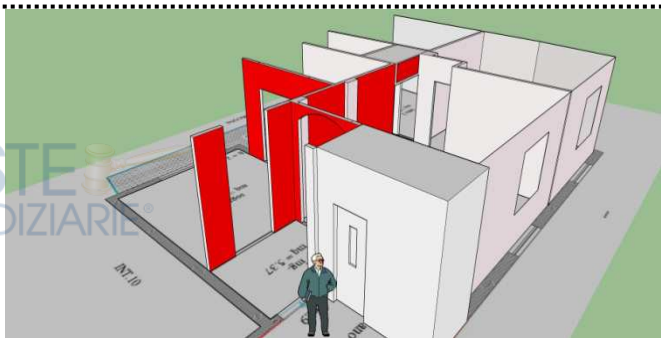
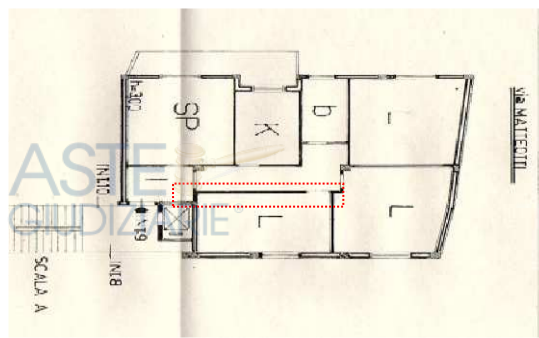
f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene ;

g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico ;

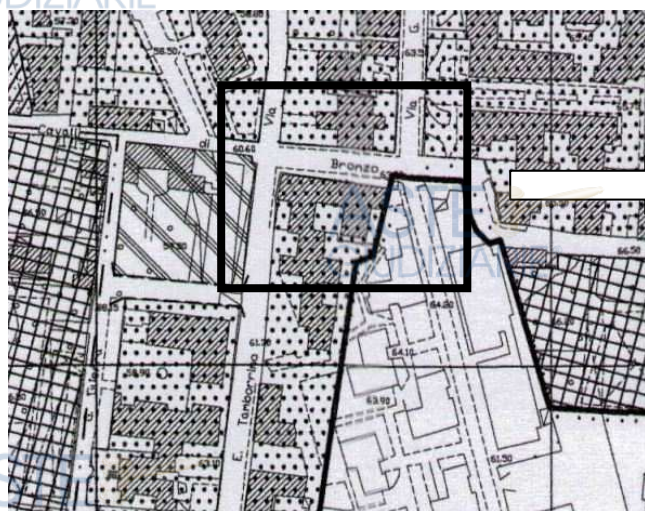
h. **In caso di opere abusive**

i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità

L'immobile oggetto della presente relazione dagli accertamenti eseguiti risultano essere stati edificati secondo le seguenti autorizzazioni edilizie :

N°	COMUNE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	DATI CATASTALI		
1	SAN GIORGIO A CREMANO (NA)	Appartamento (A/2)	Via Cavalli di Bronzo n°34 - piano 3° - int.9	Fg.5	P.Ila 45	sub.8
Titoli Edilizi		Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano in data 03/06/1966 n°54 e successiva variante del - 1° agosto 1974 - ed ABITABILITA' DEL 23/07/1976				
Difformità ↓		diversa distribuzione "spazi interni"		Regime urbanistico : opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.		
						
← DIFFORMITA'		STATO ORIGINARIO DEI LUOGHI		↑		

Inquadramento urbanistico della zona :



Certificazioni del Comune ed analisi conformità atti licenza 54/1966 :

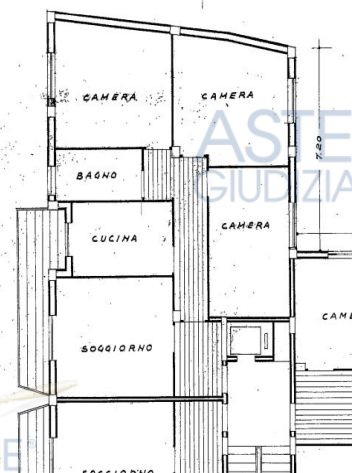
Oggetto: Istanza di accesso agli atti per CTU - riscontro.

Con riferimento all'istanza di accesso agli atti da Lei inoltrata e facendo seguito alla consegna già eseguita della documentazione inerente alla licenza edilizia n. 54 del 3.6.1966, di seguito si dà riscontro alle Sue richieste in ordine all'immobile sito in questo comune in via Cavalli di bronzo n. 40.

Si comunica che:

- non risultano agli atti pratiche edilizie intestate ai nominativi forniti;
- risulta agli atti d'ufficio il rilascio di una licenza edilizia, rubricata al n. 31 in data 1.8.1974, alla ditta Cabro S.r.l. che, però, non è reperibile;
- agli atti non risultano provvedimenti amministrativi;
- non risultano agli atti contenziosi amministrativi per abusi edilizi;
- non risultano pendenti istanze di condono ai sensi delle leggi vigenti;
- non risultano diritti demaniali, usi civici.

Distinti saluti.



CONCLUSIONI

si evidenzia che le uniche difformità riscontrate potranno essere sanate con accertamento di conformità art.37 dpr 380/01 con costi pari ad € 1.300,00 per oneri comunali + € 1.500,00 per spese tecniche.

j. - Indicare lo stato di possesso degli immobili

L'appartamento pignorato - adibito ad uso abitazione - è occupato dalla debitrice esecutata [REDACTED]. - Quest'ultima ha dichiarato alla custodia che il predetto immobile costituisce la propria abitazione principale - nel quale vi dimora abitualmente, unitamente ai propri figli che l'assistono alternativamente in considerazione della sua età avanzata.

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

oneri di natura condominiale :

Oneri Condominiali Ordinari e Straordinari insoluti:

Quote Acqua:

Quota Anni precedenti:	14.83 Euro
Quota I Trimestre 2021:	28.04 Euro
Quota II Trimestre 2021:	26.87 Euro
Totale Acqua	69.74 Euro

Quote ordinarie:

Anno 2021 da Marzo ad Ottobre (51 mensile)	408.00 Euro
Totale	408.00 Euro

vedi certificazione dell'amministratore di condominio allegata alla presente (All.9)

l. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

- no -

i medesimi ricadono in zona urbanizzata e distinta dal PRG come zona B -

m. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

- no -

i medesimi ricado in zona urbanizzata e distinta dal PRG (art.15 e 16) come zona B - vedi decreto ufficio usi civici

n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Elenco formalità e trascrizioni :

- **iscrizione** di ipoteca volontaria in favore del Banco di Napoli s.p.a. in data 30 aprile 2008 ai nn. 22081 R.G. / 4675 R.P. contro

derivante da concessione a garanzia del mutuo fondiario della durata di 8 anni a rogito del notaio Paola De [REDACTED] in data 28 aprile 2008, rep. 7699, azionato nella presente procedura;

- **iscrizione** di ipoteca giudiziale in favore della [REDACTED] s.r.l. in data 13 febbraio 2018 ai nn. 6676 R.G. / 916 R.P. iscritta contro gli esecutati, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli, rep. 4433/2016, in data 17 giugno 2016;

- **trascrizione** di pignoramento in data 23 giugno 2020 ai nn. 20668 R.P. / 15112 R.G. in favore di Intesa San paolo s.p.a. contro i debitori esecutati

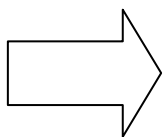
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- oneri condominiali insoluti

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

- Spese di cancellazione Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Costo cancellazione ipoteca giudiziale: prezzi medi



	Da	A
Notaio per cancellazione di un'ipoteca giudiziale	550,00 €	1.300,00 €
Avvocato per assistenza legale nella cancellazione di un'ipoteca giudiziale	470,00 €	1.100,00 €
Tassa ipotecaria di cancellazione per un'ipoteca giudiziale		35,00 €
Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale		59,00 €
Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale (sul valore dell'ipoteca)		0,5% (minimo 200,00 €)

- Difficoltà urbanistico-edilizie (costo già detratto nel prezzo base d'asta) € 2.800,00 ;

- Difficoltà Catastali (costo già detratto nel prezzo base d'asta) € 500,00;

o. Fornire ogni informazione concernente:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

€ 50,00 MENSILI

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute - si ma antecedenti i due anni di competenza ;

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia si € 408,00 ;

Come determinare l'anno delle spese : spese straordinarie e spese ordinarie

Per stabilire se il nuovo proprietario è obbligato a pagare una spesa condominiale è importante stabilire quale sia l'anno a cui la spesa vada imputata. Ai fini della **determinazione del momento** in cui nasce l'obbligo di pagamento della spesa condominiale, e quindi dell'anno di riferimento, la Cassazione ha stabilito che occorre fare una distinzione tra **spese straordinarie e spese ordinarie** (Cass. sentenza n. 8782 del 2013; sent. n. 24654 del 2010; ordinanza n. 702 del 16 Gennaio 2015).

Per le **spese straordinarie** occorre fare riferimento **all'anno in cui sono deliberate**. (ad esempio se vengono deliberati lavori di straordinaria manutenzione occorre fare riferimento all'anno in cui **la delibera è stata adottata**, anche se i lavori vengono eseguiti successivamente. Il nuovo proprietario, così, non sarà obbligato in solido nel caso di spese per **lavori straordinari** eseguiti nell'anno in cui è divenuto proprietario o in quello antecedente, ma **deliberate negli anni passati**).

Per le **spese ordinarie**, invece, bisogna fare riferimento al momento in cui i relativi **lavori vengono eseguiti**.

4) eventuali cause in corso - si - vedi certificazione amministratore All.9

Si allega certificazione dell'amministratore di condominio + regolamento di condominio

p. Valutare complessivamente i beni

Il criterio metodologico estimativo che si utilizzerà è quello della stima "diretta" basato sull'applicazione di parametri economici (prezzi €/mq) prelevati da noti ed accreditati borsini immobiliari. - Nel merito il parametro unitario medio determinato verrà poi aggiustato in base alle specifiche caratteristiche peculiari del bene mediante l'applicazione di appositi coefficienti elaborati attraverso l'ausilio di un apposito software di calcolo allegato al Testo La valutazione degli immobili redatto dell'Arch. Fabio Mari - DEL edizione 2010 - / **Infine** il valore ottenuto con il precedente criterio è stato altresì mediato con un ulteriore criterio metodologico di stima e cioè

la stima *analitica* - metodo - quest'ultimo - basato sulla capitalizzazione del reddito netto dell'immobile mediante l'applicazione di un opportuno saggio d'interesse quest'ultimo determinato secondo gli attuali standard di valutazione internazionali.

- Valori OMI -



Dettagli Via Cavalli di Bronzo, 49, ..

Immobile

Catasto

OMI

Comune

Sezione censuaria

Posizione

Street view

Icona

Valori OMI 2020/2

Comune SAN GIORGIO A CREMANO (NA)

Zona OMI C3/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE SUD-OCCIDENTALE

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (R/P)
Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Abitazioni civili	Normale	1.500 2.300
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.000 1.550
Box	Normale	930 1.400
Megazzini	Normale	370 740
Negozi	Normale	1.000 2.050

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **1.532,47**

Valore medio
Euro **2.036,49**

Valore massimo
Euro **2.540,50**



A Agosto 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.118 al metro quadro**, con un **aumento del 0,09% rispetto a Agosto 2020** (2.116 €/mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Giorgio a Cremano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2020, con un valore di **€ 2.129 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.073 al metro quadro.

Valore medio = €/mq 2.018,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
APPARTAMENTO	PIANO : terzo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : buono (ristrutturato da diversi anni)	1,05
	AFFACCIO : su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE : discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media	1,00
	VISTA : prevalentemente libera	1,00
EDIFICIO	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00
	TIPOLOGIA : intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO : buono	1,05
	SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi	1,00
	APPART. PORTIERE : con appartamento portiere	1,03

- Coefficiente caratteristiche peculiari : k 1,06

- Superficie commerciale : mq 119,00

$$V1 = \text{€/mq } 2.018 \times \text{mq } 119,00 \times 1.06 = \text{€ } 254.550,52$$

STIMA ANALITICA

Il seguente metodo di stima c.d. indiretto si basa sulla capitalizzazione del reddito netto medio dell'immobile in esame attraverso un opportuno saggio e cioè il tutto espresso dalla seguente formula :

$$V.m = R_n : r$$

Sulla base dei seguenti parametri e cioè :

- superficie netta commerciale compreso balcone = mq 105,57 ;
- Parametri unitari borsini = €/mq mese 5,85 + 5,59 + 7,80 = €/mq mese 6,41
- k caratteristiche = 1,01

il reddito lordo che si andrà a determinare è il seguente :

$$R.\text{lordo} = \text{mq } 105,57 \times \text{€/mq mese } 6,41 \times k_{1,06} \times 12 = \text{€ } 8.607,67 \text{ annuo}$$

R.netto = R.lordo - Spese ossia : - € 8.607,67 annuo - le spese (manutenzione ordinaria e straordinaria - spese per servizi di amministrazione - alee per sfiti ed inesigibilità - spese per assicurazioni - aliquote di ammortamento - imposte e tasse il tutto pari ad un valore medio del 22%) = € 8.607,67 annuo - 22,00% = **€ 6.713,98 annuo.**

- Per quanto concerne la determinazione del saggio di capitalizzazione si procede con il seguente criterio :

CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE CON IL METODO - Mortgage and equity components

DATI E INFORMAZIONI DI MERCATO		
V - Valore di mercato	€	254.550,52
R - Reddito netto annuo	€	6.713,98
LTV - Rapporto tra parte in prestito e parte autofinanziata		80%
r - Saggio di interesse del mutuo		2,00%
n - Durata mutuo		20
DATI INCOGNITI DA DETERMINARE		
i_M - Saggio di capitalizzazione del mutuo	$i_M = r / 1 - (1+r)^{-20}$	4,46%
Q - Quota di ammortamento	$Q = V \times LTV \times i_M$	€ 9.092,53
i_E - Saggio di redditività diretta	$i_E = R - Q / V - (V \times LTV)$	-4,67%
i_o - Saggio di capitalizzazione	$i_o = LTV \times i_M + (1-LTV) \times i_E$	2,64%
Verifica		
$i_o = R \text{ netto} / \text{Valore} = 4,199,34 / € 69,233,20$		2,64%

VALORE FINALE :

$$V2 = € 6.713,98 \text{ annuo} : 2,64\% = \text{€ } 254.317,42$$

Mediando i precedenti valori ottenuti con i precedenti criteri metodologici e cioè :

stima diretta V1	Stima analitica V2
€ 254.550,52	€ 254.317,42

Attraverso le ulteriori verifiche economiche effettuate attraverso l'analisi del mercato delle offerte immobiliare e del venduto ed attraverso il calcolo del VALORE NORMALE secondo il DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 e cioè :

- Valori sussidiari di confronto -

VALORE DI MERCATO RIF. VALORI DI COMPARAZIONE	VALORE NORMALE DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14
€ 257.159,00	€ 226.100,00

Mediando i precedenti parametri il valore finale di stima del bene è il seguente :

€ 248.031,73

Considerando che i valori di cui sopra nelle operazioni finali di vendita si concretizzano con un margine di errore sul valore finale di stima del - 5% / - si ritiene che il valore finale di mercato del bene possa essere il seguente :

$$€ 248.031,73 \times (- 5\%) = \text{TOTALE } 235.630,14$$

- TABELLA RIEPILOGATIVA + QUADRO ECONOMICO CON DETRAZIONI :

Superficie commerciale totale, m ²	119,00
Superficie commerciale calpestabile totale, m ²	105,57
Valore unitario €/mq	€/mq 1.980,00

-	Valore stimato	€ 235.630,14 +
-	Valore totale costi di sanatoria catastale	€ 500,00 -
-	Valore totale costi di sanatoria per ripristini ed adeguamenti	€ 2.800,00 -
B	- detrazione per garanzia inerenti a - vizi - oneri e qualsiasi altra occulta circostanza non sanabili e/o prevista dalla presente procedura e comunque derivante da qualsiasi tipo di circostanza edilizia inerente il bene in esame - 1% SUL VALORE DI STIMA = € 2.356,30	
-	ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI	€ 408,00
	TOTALE	Euro 229.565,84
	TOTALE VALORE FINALE DI VENDITA Arrotondato	Euro 229.565,00

q. Nel caso si tratti di quota indivisa

non vi sono quote da dividere ed inoltre gli immobili non sono comodamente divisibili.

r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato

vedi certificati in atti - depositati dal custode -

s. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive

non vi sono altre procedure

- LOTTO 1 -

piano di vendita

- piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un corpo di fabbricato ubicato in San Giorgio a Cremano alla Via Cavalli di Bronzo n.34 - piano 3° - scala A - interno 9 - con accesso dalla prima porta a destra per chi esce dal vano ascensore ; composto da un ingresso - un soggiorno - una cucina - un salone - un disimpegno - un wc - due camere da letto - e n°1 mensole balcone - confina : - **A** nord Con Via Cavalli di Bronzo - **A** est Con area giardino verso Via Matteotti - **A** sud Con cortile interno - **A** ovest Con appartamento int.10 + vano ascensore - è Censito nel Catasto Edilizio Fabbricati alla - fg.5 - p.la 45 - sub.8 - categoria A/2 - Classe 5 - vani 6,0 - rendita € 635,24 - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ; l'edificazione dell'intero stabile è avvenuta con la Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano in data 03/06/1966 n°54 e successiva variante del 1° agosto 1974 ed ABITABILITA' DEL 23/07/1976 non si riscontrano inoltre richieste di atti edilizi successivi - domande di Condonio Edilizio legge 47/85 - L'immobile presenta all'interno lievi difformità sanabili ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 con costi a carico dell'acquirente.

PREZZO-BASE: € 229.565,00

Allego alla presente :

- documentazione catastale ;
- documentazione titolare ;
- documentazione urbanistica ;
- certificazioni ;
- grafici ;



Tanto in ottemperanza al mandato affidato



Napoli 04/10/2021

Il Tecnico
Geometra Salvatore Segreti
vi è firma digitale



Nome file: Relazione di stima immobile a destinazione di abitazione
Directory: E:\USER (NON CANCELLARE)\Documents
Modello: C:\Users\PC\AppData\Roaming\Microsoft\Templates\Normal.dotm
Titolo:
Oggetto:
Autore: PC
Parole chiave:
Commenti:
Data creazione: 20/09/2021 16:01:00
Numero revisione: 50
Data ultimo salvataggio: 07/10/2021 08:57:00
Autore ultimo salvataggio: PC
Tempo totale modifica 692 minuti
Data ultima stampa: 07/10/2021 08:57:00
Come da ultima stampa completa
Numero pagine: 16 (circa)
Numero parole: 4.090 (circa)
Numero caratteri: 23.319 (circa)