

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SOCCAVO%20NORD-EST

Codice zona: D26

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2650	L	5,6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	3,8	5,7	L
Box	Normale	1100	1700	L	4,6	7	L
Ville e Villini	Normale	1800	2750	L	5,7	8,7	L

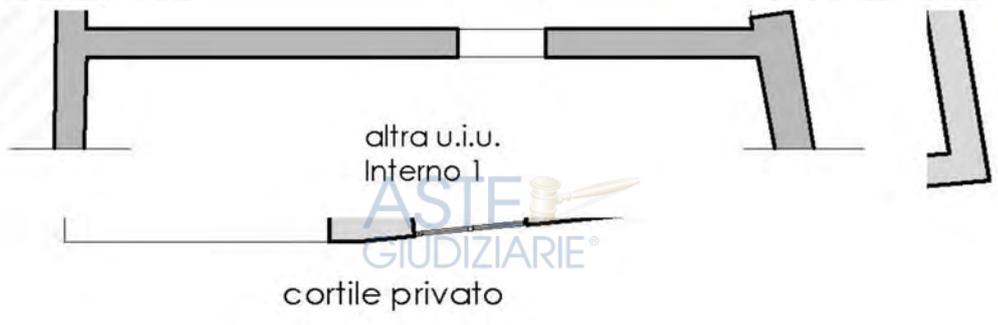
Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Ill.mo Sig.



G.E. dott.ssa BALLETTI
XIV SEZIONE del TRIBUNALE di NAPOLI



Procedimento promosso da



[Redacted] (Attore)

Rappresentata e difesa dall'avv. [Redacted]



CONTRO



[Redacted] (Convenuto)

Rappresentato e difeso dall'avv. [Redacted]



@@@@@@@@

Con nomina del 08 febbraio 2024, il Giudice Dott.ssa Maria Balletti, della XIV Sez. Civile del Tribunale di Napoli, ha conferito al sottoscritto dott. ing. Stefano D'Elia, con studio in Napoli alla Via Orazio n°136, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°13884 ed all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli Civile e Penale rispettivamente ai nn°9717 e 346, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa indicata in epigrafe.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

che, per comodità di esposizione, viene così suddivisa:

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI
3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI POSTI AL CTU

ALLEGATI

1. ELABORATI GRAFICI

Tav. 01 – Planimetria Stato dei Luoghi – Sub 2 Interno 1;

Tav. 02 – Planimetria Stato dei Luoghi – Sub 3 Interno 2;

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA:

Doc. 01 – Certificazione Notarile;

Doc. 02 – Estratto di Mappa;

Doc. 03 – Estratto di Matrimonio;

Doc. 04 – APE Sub2 interno1;

Doc. 05 – APE Sub3 interno2;

Doc. 06 – Visura Storica Sub2 interno1;

Doc. 07 – Planimetria Catastale Sub2 interno1;

Doc. 08 – Visura Storica Sub3 interno2;

Doc. 09 – Planimetria Catastale Sub3 interno2;

Doc 10 – Uffici Condonò;

Doc 11 – Uffici Comune Autorizzazioni;

Doc 12 - Ispezione Ipotecaria Sub2 interno1;

Doc 13 - Ispezione Ipotecaria Sub3 interno2;

3. QUOTAZIONI IMMOBILIARI

1. PREMESSA

L'attività compiuta dal sottoscritto CTU, al fine di adempiere al mandato ricevuto, si è articolata nell'esame della documentazione prodotta in atti di causa nonché di ulteriore documentazione acquisita in autonomia presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari preposti. Si sono tenuti due accessi tecnici alla presenza di tutte le parti coinvolte nella vertenza.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1° Accesso

Il giorno 29 febbraio dell'anno 2024, alle ore 9,30 in Napoli, in via Luigi Persico n. 30 sui luoghi di causa, così come precedentemente concordato, si dava inizio alle operazioni peritali. Oltre allo scrivente CTU, erano presenti il custode giudiziario nominato avv. Pierludovico Nicòtina, l'avv. [REDACTED], legale dell'esecutata costituitosi nella procedura, presente per delega del debitore esecutato, [REDACTED] in qualità di locataria dell'immobile. Il CTU procedeva ad effettuare una ispezione dell'immobile Sub 3 rilevando le misure planimetriche e scattando le fotografie dello stato dei luoghi. Non era possibile visitare il Sub 2, pertanto il Custode Giudiziario, dopo aver acquisito le informazioni necessarie, procedeva alla redazione del verbale e rinviava il prosieguo delle operazioni tecniche ad un successivo accesso da definire.

2° Accesso

Il giorno 14 marzo dell'anno 2024, alle ore 10,30 in Napoli, in via Luigi Persico n. 30 sui luoghi di causa, così come precedentemente concordato, si proseguivano le operazioni peritali. Oltre allo scrivente CTU, erano presenti il custode giudiziario nominato avv. Pierludovico Nicòtina, l'avv. [REDACTED] nella qualità di legale dell'esecutata costituitosi nella procedura, era altresì presente [REDACTED] quale conduttrice dell'immobile. Il CTU procedeva ad effettuare una ispezione dell'immobile Sub 2 rilevando le misure planimetriche e scattando le

fotografie dello stato dei luoghi. Il Custode Giudiziario, dopo aver acquisito le informazioni necessarie, procedeva alla redazione del verbale e alle ore 10,55 si chiudeva il verbale e si terminavano le operazioni tecniche.

3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI POSTI AL CTU

In riferimento al mandato conferito, lo scrivente riporta le sue considerazioni seguendo lo stesso ordine ed elenco dei quesiti trascritti in premessa.

- CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Lo scrivente, dopo avere esaminato i fascicoli di parte e la documentazione acquisita autonomamente presso gli uffici pubblici competenti, ha concentrato la propria attenzione sui seguenti atti

1. Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c; (cfr. All.to n.02 - Doc.01);
2. Estratto di mappa; (cfr. All.to n.02 - Doc.02).

Il creditore procedente ha depositato il "Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c".

La citata certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati correttamente indicati nella suddetta certificazione. Il creditore procedente non ha depositato estratto catastale, né storico né attuale. Il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato. Il CTU ha provveduto all'acquisizione dello stesso coadiuvato dalla figura del custode giudiziario.

L'esecutata sig.ra [REDACTED] risulta coniugata con [REDACTED]

[REDACTED]
in regime di separazione dei loro rapporti patrimoniali (cfr. All.to n.02 - Doc.03).

Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Si precisa che i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Diritti reali: "Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni" della sig.ra [REDACTED];
- Beni: 2 cespiti situati nel Comune di Napoli alla Via Luigi Persico n. 30, riportati in catasto alla Sez. Urb. SOC Foglio 5 P.IIIa 359 sub.2 e sub.3;

riscontrabili dall'atto di pignoramento depositato agli atti.

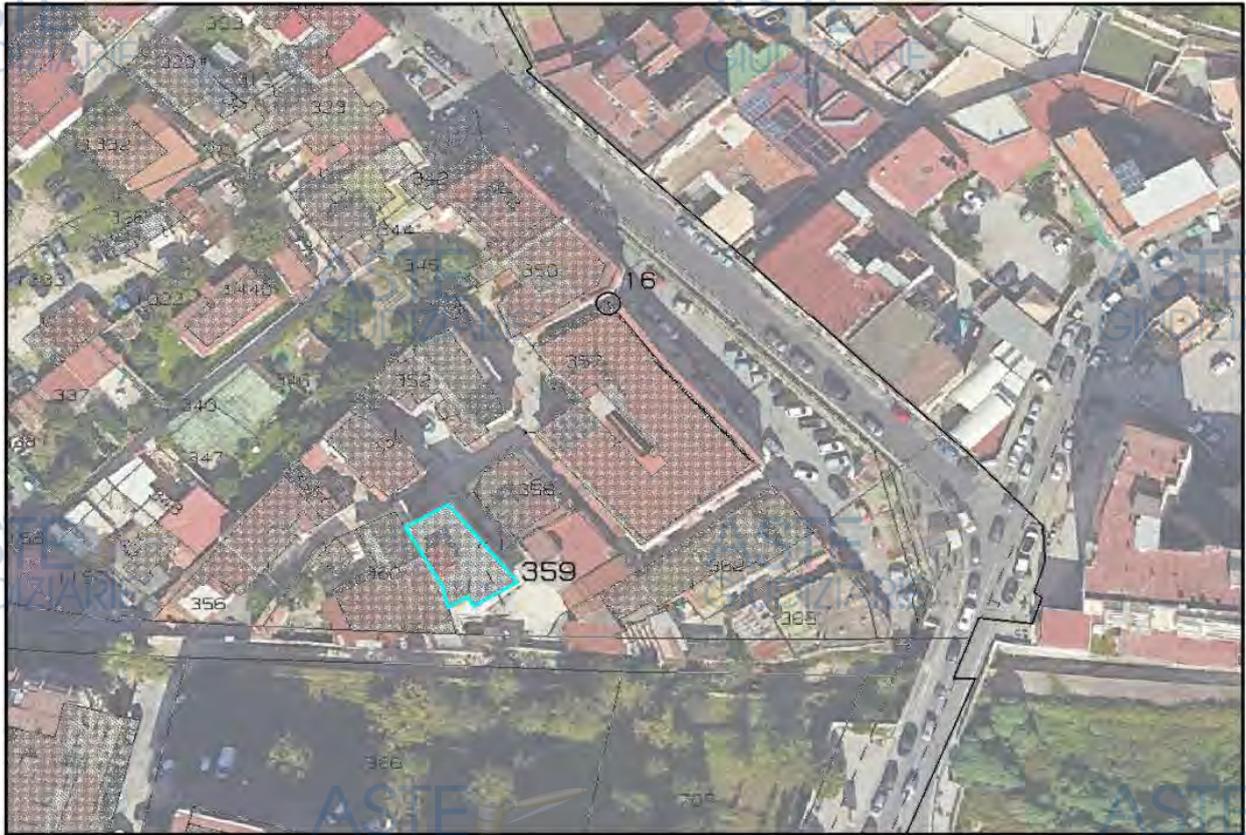
Si conferma la corrispondenza esistente tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore, così come esplicitato nella certificazione notarile prodotta.

Di seguito, si riporta lo stralcio di ortofoto con l'edificio evidenziato in cui risiede l'immobile oggetto di esame.



Foto 1 - Stralcio vista dall'alto quartiere Vicaria - Google Earth

Al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento, si è anche effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO GOOGLE EARTH CON ESTRATTO DI MAPPA SOGEI

Foto 2 - Sovrapposizione Ortofoto con mappa SOGEI

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

Gli immobili oggetto di esame sono entrambe situati nel Comune di Napoli (NA) al piano terra del fabbricato posto in Via Luigi Persico n° 30. Il corpo di fabbrica è costituito da un telaio in cemento armato che si eleva su 3 livelli fuori terra e con partizioni interne in blocchi forati in laterizio.

L'accesso all'edificio avviene dal portone condominiale posto nell'area cortilizia scoperta.

CESPITE 01 - p.lla 359 sub.2 denominato con l'interno 01

La porta di ingresso dell'appartamento è ubicata sul lato sinistro dell'androne di ingresso. L'altezza interna utile dell'unità abitativa è di circa m.3,10.

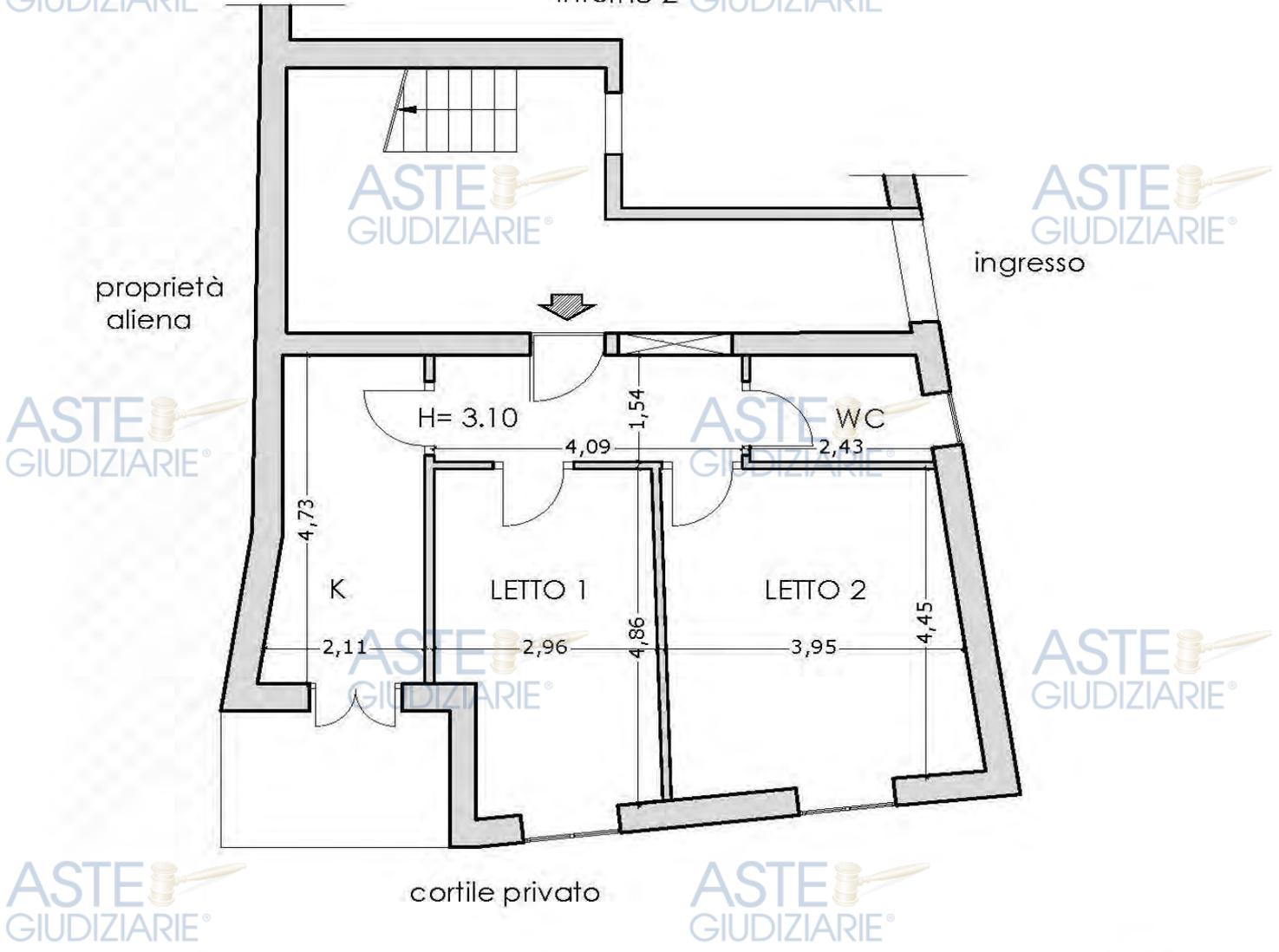


Foto 2 - Portone di ingresso edificio



Foto 3 - Porta di ingresso abitazione

L'immobile è composto da un ingresso, una cucina, un bagno e da due camere da letto più un balconcino di circa mq. 6,00.



metria stato reale dei luoghi interno 01 (fuori scala)

Plani



Foto 4 - Cucina



Foto 5 - Corridoio disimpegno



Foto 6 - Camera da letto

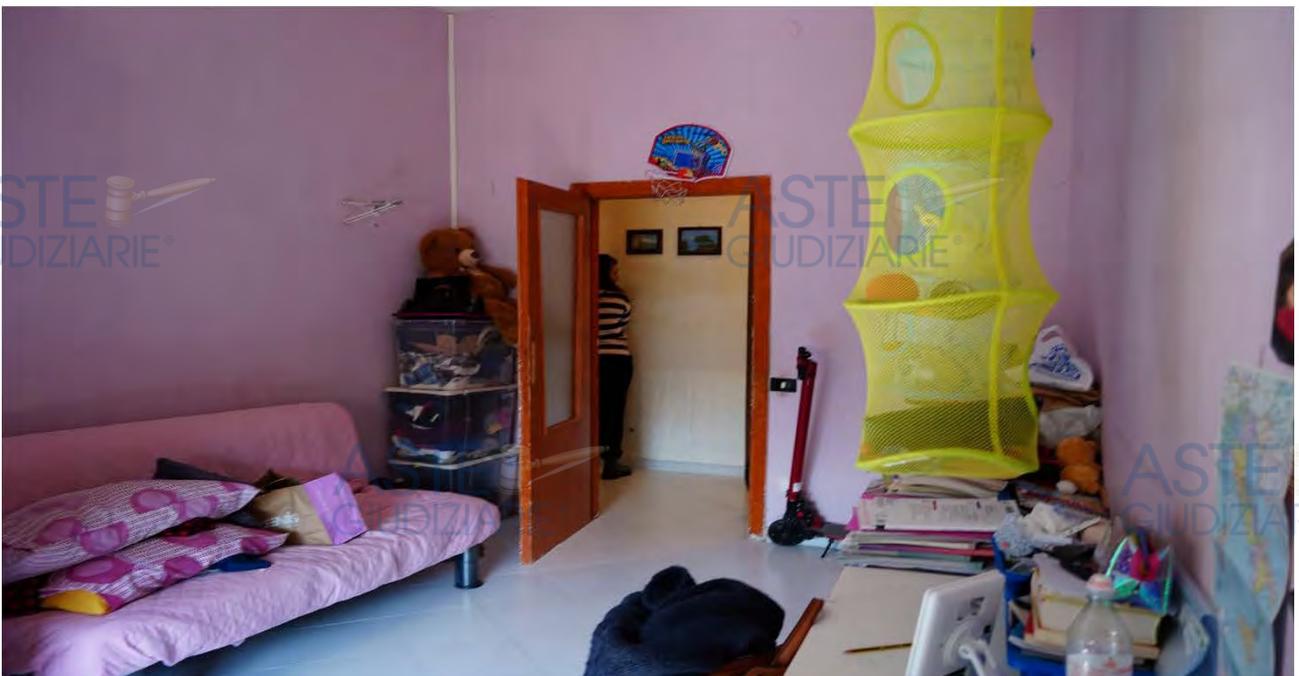


Foto 7 - Camera da letto

Lo scrivente facendo riferimento ai documenti presenti agli atti ed al sopralluogo effettuato in data 29 febbraio u.s., ha proceduto alla misurazione della superficie commerciale. A tal uopo è opportuno precisare che:

- a) La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti aliene o di uso comune;
- b) Le terrazze, i balconi, i patii e i giardini ad uso esclusivo si misurano con una superficie ragguagliata;
- c) Per le pareti divisorie interne (non portanti) le superfici si misurano al 100%
- d) Le pareti portanti interne e perimetrali vengono computate al 50%.

Il computo delle superfici di cui al punto d) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne non portanti.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a mq. 59,25.

RIEPILOGO SUPERFICI			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Superficie Calpestabile	50,60	1,00	50,60
Pareti divisorie interne	1,35	1,00	1,35
Pareti portanti	11,00	0,50	5,50
Balconi	6,00	0,30	1,80
Totale Superficie Commerciale			59,25

L'immobile è esposto a Nord Est con le finestre presenti nelle due camere da letto e con il balcone della cucina. Le condizioni di manutenzione risultano mediocri.

L'impianto non è dotato di dichiarazione di conformità disciplinata dal D.M. 37/08, tuttavia da un esame visivo appare realizzato secondo gli standard attuali. Si riporta foto del quadro elettrico.



Foto 8 - Quadro elettrico

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica, così come risulta dalla documentazione allegata acquisita presso il dipartimento Energia, efficientamento e risparmio della Giunta Regionale della Campania (cfr. All.to n.02 - Doc.04).



CESPITE 02 - p.lla 359 sub.3 denominato con l'interno 02



La porta di ingresso dell'appartamento è ubicata al piano terra dell'edificio nell'androne di ingresso entrando a destra. L'altezza interna utile dell'unità abitativa è di circa m.3,10.





ASTE
GIUDIZIARIE®

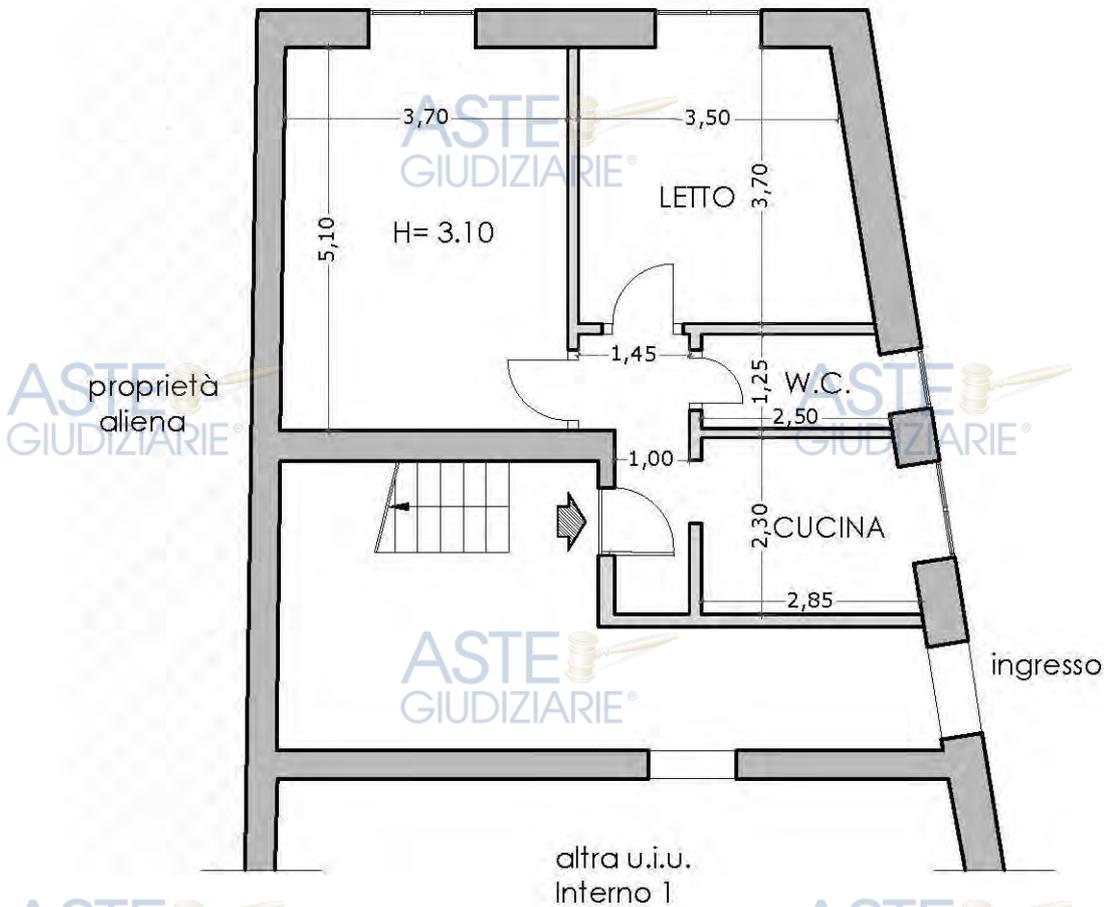


Foto 4 - Porta ingresso

Foto 5 - Portone ingresso

L'immobile è composto da un ingresso, una cucina, un bagno e da due camere da letto.

via Luigi Persico



Planimetria stato reale dei luoghi interno 02 (fuori scala)



Foto 11 - Cucina



Foto 12 - Corridoio disimpegno



Foto 13 - Camera da letto



Foto 14 - Camera da letto

Lo scrivente facendo riferimento ai documenti presenti agli atti ed al sopralluogo effettuato in data 29 febbraio u.s., ha proceduto alla misurazione della superficie commerciale. A tal uopo è opportuno precisare che:

- a) La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti aliene o di uso comune;
- b) Le terrazze, i balconi, i patii e i giardini ad uso esclusivo si misurano con una superficie ragguagliata;
- c) Per le pareti divisorie interne (non portanti) le superfici si misurano al 100%
- d) Le pareti portanti interne e perimetrali vengono computate al 50%.

Il computo delle superfici di cui al punto d) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne non portanti.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a mq. 52,50.

RIEPILOGO SUPERFICI			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Superficie Calpestabile	45,60	1,00	45,60
Pareti divisorie interne	2,10	1,00	2,10
Pareti portanti	10,00	0,50	4,80*
Totale Superficie Commerciale			52,50

* Valore ottenuto dal prodotto della superficie per il coefficiente, ma dal 10% della Superficie Calpestabile più quella delle pareti divisorie

L'immobile è esposto a Nord Est con le finestre presenti nelle due camere da letto e a Nord Est con le finestre del bagno e della cucina. Le condizioni di manutenzione risultano mediocri.

L'impianto non è dotato di dichiarazione di conformità disciplinata dal D.M. 37/08, tuttavia da un esame visivo appare realizzato secondo gli standard attuali. Si riporta foto del quadro elettrico.



Foto 15 - Quadro elettrico

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica, così come risulta dalla documentazione allegata acquisita presso il dipartimento Energia, efficientamento e risparmio della Giunta Regionale della Campania (cfr. All.to n.02 - Doc.05).

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

CESPITE 01 - p.lla 359 sub.2 denominato con l'interno 01

Si è proceduto ad acquisire la visura catastale storica aggiornata (cfr. All.to n.02 - Doc.06) e la relativa planimetria catastale corrispondente (cfr. All.to n.02 - Doc.07).

La planimetria catastale è stata inserita in archivio dell'Agenzia del Territorio in data 05/02/1986 e rispetto ad essa lo stato attuale odierno non presenta alcuna variazione planimetrica.

CESPITE 02 - p.lla 359 sub.3 denominato con l'interno 02

Si è proceduto ad acquisire la visura catastale storica aggiornata (cfr. All.to n.02 - Doc.08) e la relativa planimetria catastale corrispondente (cfr. All.to n.02 - Doc.09).

La planimetria catastale è stata inserita in archivio dell'Agenzia del Territorio in data 05/02/1986 e rispetto ad essa lo stato attuale odierno non presenta alcuna variazione planimetrica.

Per entrambe i cespiti si confermano l'esatta corrispondenza formale dei dati, indicati nei documenti in atti: gli immobili sono ubicato in *Napoli alla Via Luigi Persico n. 30, riportati in catasto alla Sez. Urbana SOC, Foglio 5, P.lla 359, Sub 2 e Sub 3*, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto secondo quanto riportato dalle certificazioni notarili

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

LOTTO n°1 - p.lla 359 Sub 2 Interno 01: piena ed intera proprietà di appartamento posto al piano terra di un edificio condominiale in cemento armato che si sviluppa su tre livelli f.t. ubicato in Napoli in Via Luigi Persico n° 30. L'immobile interno 01 è composto da un ingresso, una cucina, un bagno, due camere da letto e un balconcino di circa mq. 6,00 che affaccia su un'area cortilizia.

L'appartamento confina con:

- area condominiale (androne) a Nord Est;
- via Luigi Persico a Nord Ovest;
- cortile privato a Sud Ovest.

La superficie commerciale ragguagliata è pari a mq. 59,25. Il cespite è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici redatto nel 2017 con classificazione di classe energetica F. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale depositata all'agenzia del Territorio.

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 con Licenza Edilizia n°522 del 04-04-1962. Allo stato attuale non sono presenti negli archivi dell'Ufficio Condono edilizio del Comune di Napoli pratiche afferenti all'immobile in esame (cfr. All.to n.02 - Doc.10), così come non risultano pratiche amministrative telematiche (SCIA, DIA, CIL ecc.) depositate presso gli uffici competenti del Comune di Napoli (cfr. All.to n.02 - Doc.11).

Prezzo Base d'asta proposto è in c.t. di €128.000,00 (euro centoventottomila/00).

LOTTO n°2 - p.lla 359 Sub 3 Interno 02: piena ed intera proprietà di appartamento posto al piano terra di un edificio condominiale in cemento armato che si sviluppa su tre livelli f.t. ubicato in Napoli in Via Luigi Persico n° 30. L'immobile interno 02 è composto da un ingresso, una cucina, un bagno e due camere da letto. L'appartamento confina con:

- area condominiale (androne) a Sud Ovest;
- via Luigi Persico a Nord Est e a Nord Ovest;
- proprietà aliena a Sud Ovest.

La superficie commerciale ragguagliata è pari a mq. 52,50. Il cespite è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici redatto nel 2017 con classificazione di classe energetica F. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale depositata all'agenzia del Territorio. L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 con Licenza Edilizia n°522 del 04-04-1962. Allo stato attuale non sono presenti negli archivi dell'Ufficio Condonò edilizio del Comune di Napoli pratiche afferenti all'immobile in esame (cfr. All.to n.02 - Doc.10), così come non risultano pratiche amministrative telematiche (SCIA, DIA, CIL ecc.) depositate presso gli uffici competenti del Comune di Napoli (cfr. All.to n.02 - Doc.11).

Prezzo Base d'asta proposto è in c.t. di €114.000,00 (euro centoquattordicimila/00).

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

Qui di seguito si riportano i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento (cfr. All.to n.02 - Doc.12):

- Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in forza del quale [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] la piena ed

esclusiva proprietà dei due cespiti così identificati al NCEU Sez. Urb. SOC Foglio 5 P.IIIa 359
sub.2 e sub.3

- I due immobili erano pervenuti per il tramite di successione legittima alla comune genitrice [REDACTED] con dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Napoli, Ufficio Territoriale di Napoli 1, in data 21 settembre 2016 e classificata la n°2.284 del volume 9.990 e trascritta presso l'Ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate il 10 novembre 2016 ai n.ri 28.994/21.958
- Accettazione tacita dell'eredità della *de cuius* trascritta presso l'uff. provinciale dell' Agenzie delle Entrate l'11 maggio 2017 ai n.r 12.668/9.539 ed il giorno 17 maggio 2017 ai n.ri 13.285/10.019 a rogito per notaio [REDACTED] del 30 aprile 2017 repertorio n° 13.858 e repertorio n°13.859
- A [REDACTED] i cespiti erano pervenuti in nuda proprietà per donazione ricevuta dalla propria genitrice [REDACTED] con atto a rogito per Notaio [REDACTED] di Napoli in data 15 maggio 1987 con repertorio n° 89.790, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 4 giugno 1987 ai n.ri 11.815 e 8.364
- L'usufrutto si è poi consolidato alla nuda proprietà in seguito al decesso [REDACTED]
[REDACTED]

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

Entrambe i cespiti sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 con Licenza Edilizia n°522 del 04-04-1962. Allo stato attuale non sono presenti negli archivi dell'Ufficio Condono edilizio del Comune di Napoli pratiche afferenti all'immobile in esame (cfr. All.to n.02 - Doc.10), così come non risultano pratiche amministrative telematiche (SCIA, DIA, CIL ecc.) depositate presso gli uffici competenti del Comune di Napoli (cfr. All.to n.02 - Doc.11). Dalle verifiche effettuate in sito gli immobili non presentano difformità e risultano regolari sotto il profilo edilizio e urbanistico.

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico né risulta effettuata affrancazione da tali pesi.

Da quanto appreso dai rispettivi occupanti degli immobili allo stato attuale non esiste il condominio e che non vi sono pendenze di carattere amministrativo e gestione delle aree comuni.

Non avendo ottenuto dagli uffici comunali preposti la concessione edilizia ed i relativi grafici allegati non è stato possibile verificare la esatta rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile - p.lla 359 Sub 2 Interno 1 risulta locato da [REDACTED] in forza di contratto di locazione [REDACTED] con decorrenza 01 gennaio 2019, durata 3 anni e tacito rinnovo alle stesse condizioni di anni 2 salvo disdetta anticipata da una delle due parti.

L'immobile - p.lla 359 Sub 3 Interno 2 risulta locato dal [REDACTED] in forza di contratto di locazione [REDACTED] con decorrenza 01 gennaio 2019,

durata 3 anni e tacito rinnovo alle stesse condizioni di anni 2 salvo disdetta anticipata da una delle due parti.

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

L'esperto ha proceduto alla specifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

- a) Non risulta la pendenza di altre procedure esecutive;
- b) Non risulta la pendenza di procedimenti giudiziari civili;
- c) Non risulta alcuno provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Non risultano provvedimenti di vincoli storico-artistici come risulta dalla nota rilasciata dalla Soprintendenza (cfr. All.to n.03 - Doc.12);
- e) È stata verificata la presenza di regolamento condominiale di cui si allega copia (cfr. All.to n.02 - Doc.13);
- f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

L'esperto indica che dall'esame documentale si esclude la presenza di

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto stimatore ha inoltrato la richiesta all'agenzia del Demanio in data 20/03/2024 alla quale non è seguito alcun riscontro.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto stimatore, letta la documentazione, ha verificato che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non c'è stata affrancazione da tali pesi.

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

Da quanto appreso dagli occupanti dei due immobili nel fabbricato non è costituito un'amministrazione condominiale per la gestione dell'edificio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato il CTU adotta il Metodo Empirico -

Procedimento Comparativo

Il METODO COMPARATIVO si articola nel reperimento dei dati storici elementari riferiti ad epoca prossima a quella di stima e dei relativi prezzi di mercato di immobili di pari attendibilità e ricadenti nello stesso segmento di tipologia immobiliare del bene da valutare. Dopo l'adeguamento dei dati suindicati alle caratteristiche del cespite in esame, si perviene al valore ricercato. Le indagini di mercato sono state svolte utilizzando le agenzie immobiliari di livello nazionale, i mediatori locali e i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Nazionale. Premesse queste nozioni di ordine generale sul metodo sintetico di stima, si procede alla valutazione dei due cespiti in esame.

L'indagine per immobili ad uso residenziale, aventi più o meno le stesse caratteristiche ed uguale valenza ubicazionale, su 5 annunci immobiliari ha restituito un prezzo medio al metro quadro compreso tra €2.400,00 ed €3.400,00 per mq. di superficie commerciale, con un valore medio, quindi, di circa €2.600,00 per mq. (cfr. All.to n.03). Si evidenzia che tale valore vale per un alloggio in condizioni discrete di uso e manutenzione. Ma, allorché, le condizioni dell'immobile fossero al disotto di quelle di riferimento, come riscontrato nell'ispezione effettuata, bisognerà ridurre tale valore in una misura percentuale che, in questo caso specifico, è stata determinata nel 10% circa.

Orbene, sulla scorta delle considerazioni su descritte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto ritiene che il valore unitario dell'immobile sia di €2.340,00/mq..

Prendendo altresì come riferimento anche i valori riportati nella banca dati OMI dell'Agencia del Territorio che per abitazioni civili sono i seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SOCCAVO NORD-EST

Codice di zona: D26

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2650	L	5,6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	3,8	5,7	L
Box	NORMALE	1100	1700	L	4,6	7	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2750	L	5,7	8,7	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SOCCAVO%20NORD-EST

Codice zona: D26

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2650	L	5,6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	3,8	5,7	L
Box	Normale	1100	1700	L	4,6	7	L
Ville e Villini	Normale	1800	2750	L	5,7	8,7	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Abbiamo secondo quanto indicizzato nella banca dati dell'OMI un valore unitario medio di circa €2.200,00/mq..

Effettuando la media tra i valori individuati 2.340,00 e 2.200,00 si ottiene un valore medio complessivo pari a circa €2.270,00/mq. in c.t..

CESPITE 01 - p.lla 359 sub.2 denominato con l'interno 01

Tenuto conto che la superficie del cespite in oggetto è di circa mq.59,25, il valore immobiliare stimato con il procedimento empirico sarà pertanto:

$$\text{mq.59,25} \times \text{€2.270,00/mq.} = \text{€134.497,00}$$

Pertanto il valore più probabile di mercato in cifra tonda dell'immobile Sub 2 Interno 1 è di:

€135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00) in c.t.

Sulla scorta del valore più probabile di mercato innanzi determinato, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando

a tal riguardo una riduzione del 5% al fine di agevolare la vendita in sede di espropriazione forzata rispetto al libero mercato.

Dunque applicando tale riduzione pari ad €6.750,00

il prezzo a base d'asta individuato è in c.t. di €128.000,00 (euro centoventottomila/00).

CESPITE 02 - p.lla 359 sub.3 denominato con l'interno 02

Tenuto conto che la superficie del cespite in oggetto è di circa mq.52,50, il valore immobiliare stimato con il procedimento empirico sarà pertanto:

$\text{mq.52,50} \times \text{€2.270,00/mq.} = \text{€119.175,00}$

Pertanto il valore più probabile di mercato in cifra tonda dell'immobile Sub 3 interno 2 è di:

€120.000,00 (euro centoventimila/00) in c.t.

Sulla scorta del valore più probabile di mercato innanzi determinato, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione del 5% al fine di agevolare la vendita in sede di espropriazione forzata rispetto al libero mercato.

Dunque applicando tale riduzione pari ad €6.000,00

il prezzo a base d'asta individuato è in c.t. di €114.000,00 (euro centoquattordicimila/00).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha ad oggetto una massa da dividere, quindi non si è proceduto alla valutazione di quote parziali.

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

- Residenza anagrafica di [REDACTED] Via [REDACTED].

• Stato civile:

[REDACTED]

[REDACTED]. Si allega Certificato di matrimonio per estratto del Comune di Napoli con annotazioni al margine (cfr. All.to n.02 - Doc.03).

Tanto si doveva per l'incarico conferito

il C.T.U.

Ing. Stefano D'Elia

Napoli, mercoledì 4 dicembre 2024

