



TRIBUNALE DI NAPOLI NAPOLI NORD



SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE



GIUDICE DELEGATO - DOTT. CIRMA ANTONIO



RUOLO GENERALE ESECUZIONE- N°176/2022



PARTE PROCEDENTE: JULIET S.P.A.

(in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L.)



PARTE ESECUTATA: *****





**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buonavolontà Salvatore,
nell'Esecuzione Immobiliare 176/2022 del R.G.E.**

promossa da



JULIET S.p.a. (in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.r.l.).

Strada Statale 73; Levante 14 - Siena

P.I. 01461980524

contro







INCARICO

In data 11/04/2024, 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 11/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito a mezzo PCT, avanti al G.E. Dott. CIRMA ANTONIO 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 - Locale Commerciale posto al piano seminterrato, di un fabbricato di maggiore consistenza. Il cespite si raggiunge mediante la scala comune e attraverso una corte di proprietà a tutto lo stabile. L'immobile ha l'accesso principale dal cortile comune, provenendo dalla Via A. Marrone, è sito in Melito di Napoli, costituito da 4,5 vani catastali, individuato in NCE U al Foglio 2, Particella 218, subalterno n°38. L'immobile ricade in zona centrale del comune di Melito di Napoli.

In zona sono presenti tutti i servizi generali.

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

In riferimento a detto quesito, all'interno del fascicolo telematico è presente la relazione notarile, prodotta dalla parte procedente, redatta dal Notaio, Dott. Maurizio Lunetta del 11/07/2022 di San Giuseppe Jato (PA), e come verificato dalle visure ipocatastali allegato, redatte dall'esperto stimatore in data 05/08/2024.

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

BENE 1

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

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 Melito di Napoli sono i seguenti:

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	218	38		C/1	4	141 mq	155 mq	2133,64	S1	

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

Di seguito viene riportata la sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale relativamente al bene oggetto di stima immobiliare.





In merito alla formazione di 1 o più lotti, la consistenza individuata nell'atto di pignoramento consente di individuare un unico lotto, avendo detto immobile una propria autonomia.

I confini del bene oggetto di stima sono i seguenti:

- a Nord con cortile comune con accesso da Via A. Marrone n°59;
- a Sud con Fabbricato particella 208;
- a Ovest con corte comune stesso fabbricato;
- a Est con Fabbricato, particella 552.



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

Lotto 1: Bene 1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un locale commerciale posto al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza con tipologia a corte.

Il Locale è raggiungibile attraverso la scala condominiale e attraverso il cortile comune a tutto il complesso edilizio.

Il suddetto fabbricato ha un accesso principale dalla strada (via Aniello Marrone, n°59) e un secondo accesso da Via Fratelli Kennedy n°61.

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

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato.

I solai sono realizzati in laterizi e travetti.

L'altezza interna dell'intera unità abitativa è di circa 2,80 m. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, però destano in condizioni pessime, tali da causare distacchi in alcune zone.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in klinker come si evince dai rilievi fotografici.

Gli infissi interni sono in alluminio, con apertura a vasistas.

Gli impianti di servizi si presentano tutti obsoleti (elettrico, climatizzazione, riscaldamento, sanitario, gas).

Mancano le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/08 smi, i

cui costi di adeguamento vengono computati in €2.250,00, 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.

In termini di superfici, si allega la presente tabella:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	185,40 mq	214,77 mq	1,00	214,77 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				214,77mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,77 mq		

L'altezza utile interna dell'unità abitativa è pari a circa 2,80 metri.

Di seguito si allegano rilievi fotografici



VISTA SALA 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



VISTA SALA 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VISTA SALA 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VISTA SALA 4



VISTA DISIMPEGNO



VISTA SALA 5



VISTA INGRESSO



VISTA SALA 6



VISTA SALA 6

ASTE
GIUDIZIARIE®



VISTA SALA 7

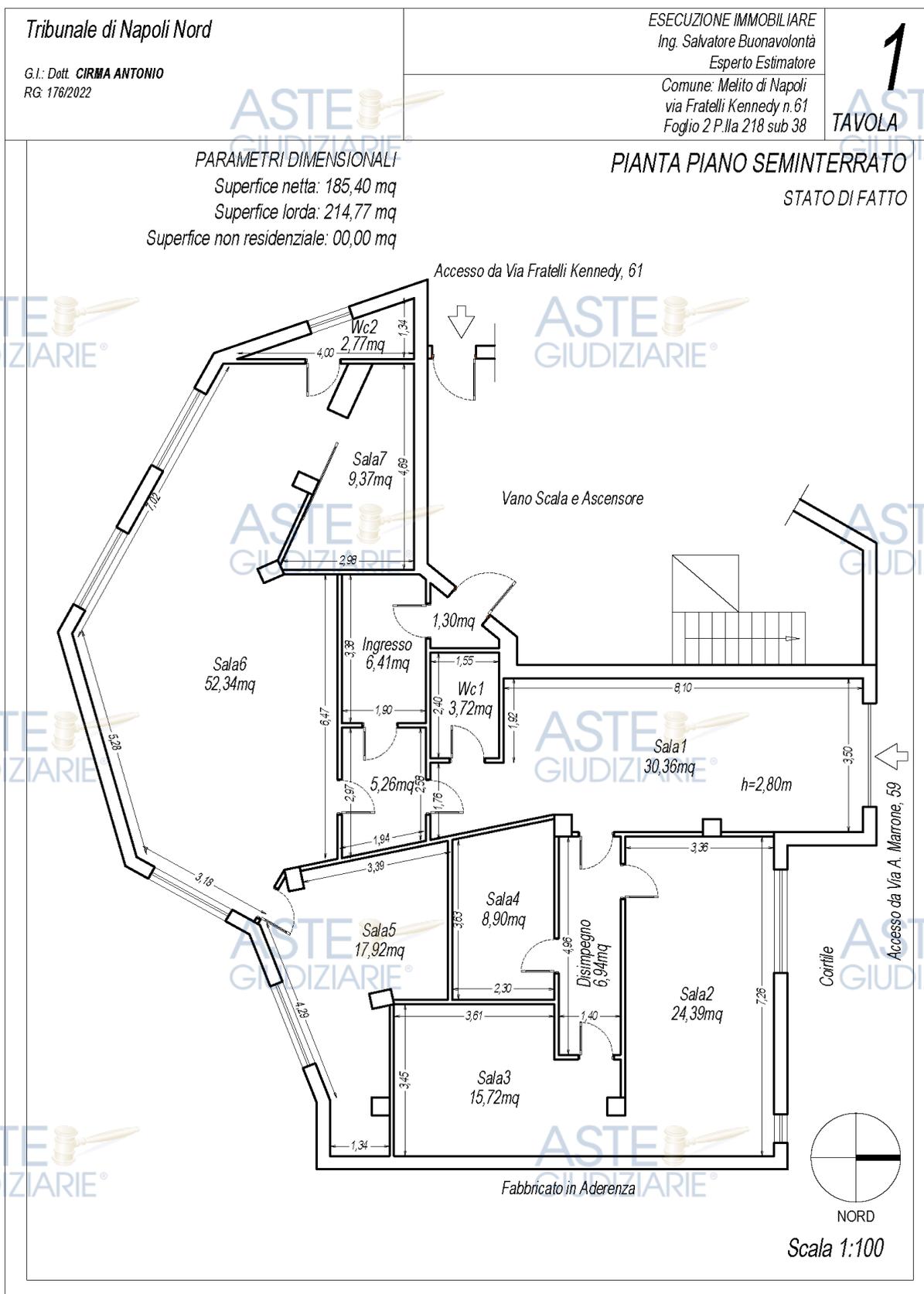


VISTA WC2



VISTA SALA 7 E WC2

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

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

Bene 1 – Lotto 1**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	218	38		C/1	4	141mq	155 mq	2133,64	S1	

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

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1984 al 08/07/1986	*****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 218, Sub. 38 Categoria C/1 Cl.2, Cons. 141mq Rendita € 1.565,64
Dal 08/07/1986 al 30/06/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 218, Sub. 38 Categoria C/1 Cl.2, Cons. 141mq Rendita € 1.565,64
Dal 30/06/2005 al 18/05/2012	*****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 218, Sub. 38 Categoria C/1 Cl.4, Cons. 141mq Rendita € 2.133,64
Dal 18/05/2012 al 20/05/2012	*****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 218, Sub. 38 Categoria C/1 Cl.4, Cons. 141mq Rendita € 2.133,64
Dal 20/05/2012 al 22/12/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 218, Sub. 38 Categoria C/1 Cl.4, Cons. 141mq Rendita € 2.133,64
Dal 22/12/2015 all'attualità	*****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 218, Sub. 38 Categoria C/1 Cl.4, Cons. 141mq Rendita € 2.133,64

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali vi sono evidenziate lievi difformità interne tra lo stato dei



luoghi e la planimetria catastale. In particolare, si è riscontrato una diversa posizione di alcuni ambienti (WC), la realizzazione di tramezzatura interna con la formazione di nuovi ambienti interni, non presenti nella planimetria catastale in atti.

L'importo della regolarizzazione viene quantificato in €500,00.



Di seguito si allega planimetria catastale

Data: 06/05/2024 - n. T350285 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0407819 del 13/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Melito Di Napoli

Via Fratelli Kennedy

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 218
Subalterno: 38

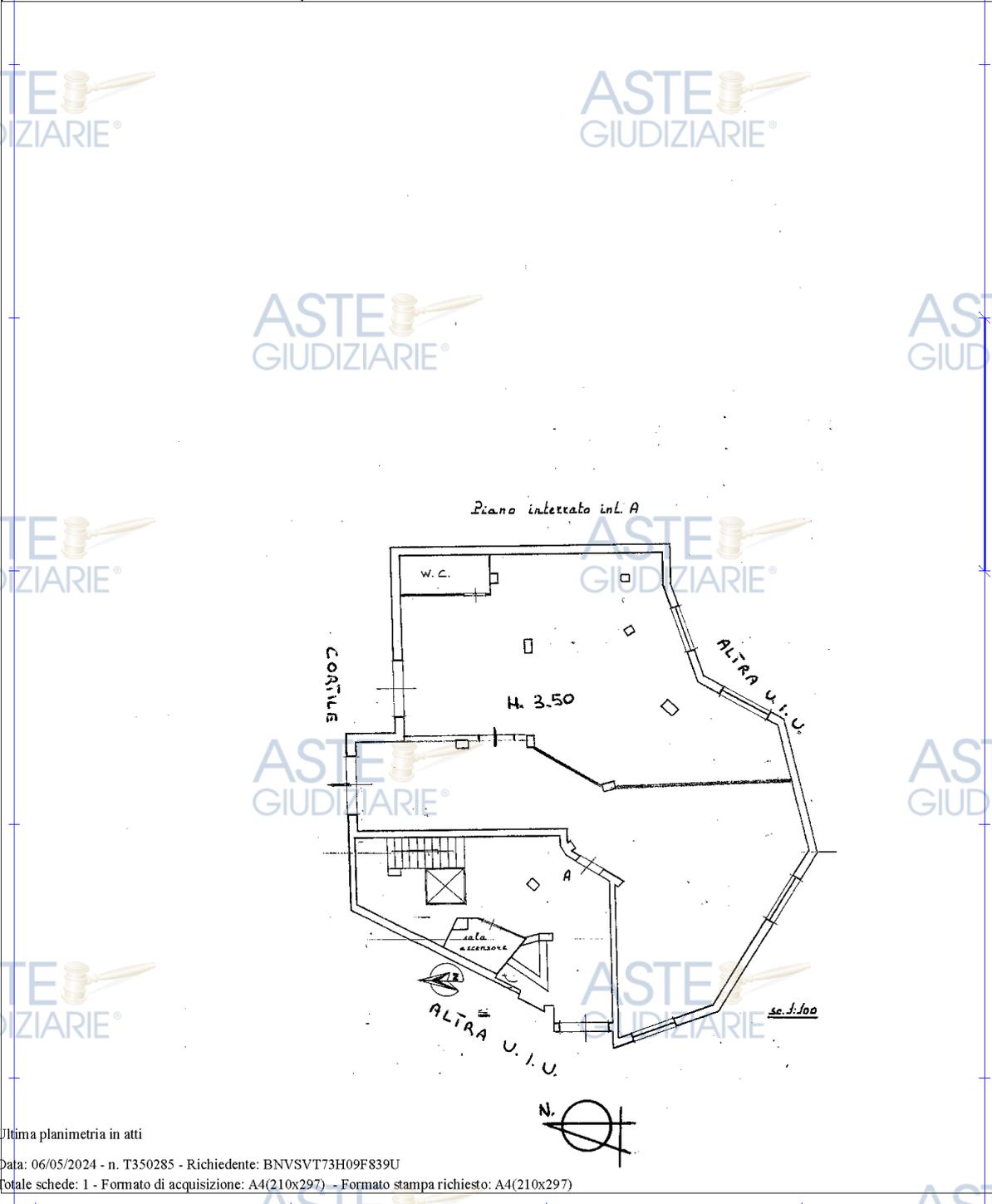
Compilata da:
Maisto Salvatore
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

N. 5097

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 06/05/2024 - n. T350285 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/05/2024 - Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) - < Foglio 2 - Particella 218 - Subalterno 38 >
VIA FRATELLI KENNEDY n. 61; VIA ANIELLO MARRONE n. 59 Piano S1

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

Data: 06/05/2024 - n. T350285 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0407819del 13/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Melito Di Napoli

Via Fratelli Kennedy

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 218

Subalterno: 38

Compilata da:

Maisto Salvatore

Iscritto all'albo:

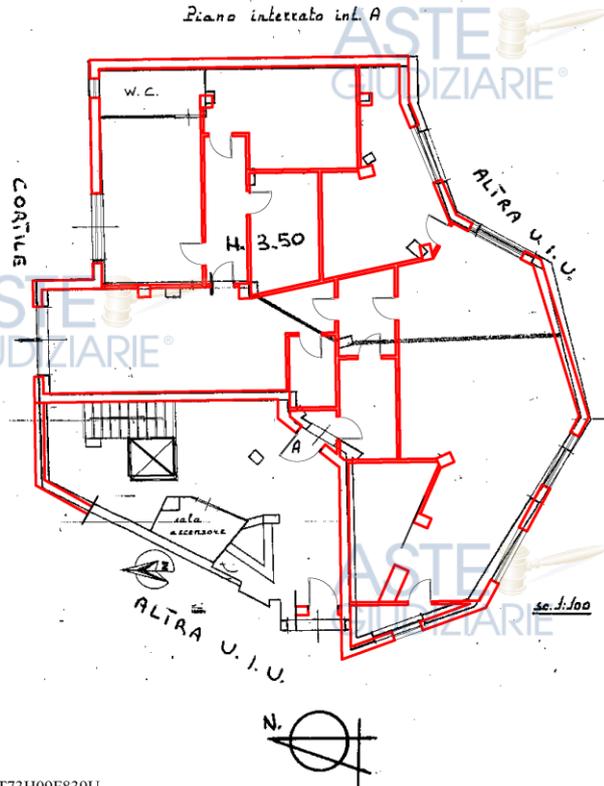
Geometri

Prov. Napoli

N. 5097

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 06/05/2024 - n. T350285 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/05/2024 - Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) - < Foglio 2 - Particella 218 - Subalterno 38 >
VIA FRATELLI KENNEDY n. 61; VIA ANIELLO MARRONE n. 59 Piano S1

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

BENE N° 1 – Piena proprietà di un Locale Commerciale posto al piano seminterrato, della scala A di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare ha l'accesso dall'unica porta che si incontra entrando nel vano scala, provenendo da via Fratelli Kennedy, n°61 e un secondo accesso dal cortile comune prospiciente su via A. Marrone, n°59.

L'unità immobiliare ha una superficie interna pari a 185,40 mq ed è suddivisa in n°7 Sale e n°2 wc.

Il Locale Commerciale è sito in Melito di Napoli, alla Via Fratelli Kennedy, n°61, e alla Via Aniello Marrone, n°59 costituito da 155mq catastali, individuato in NCEU al Foglio 2, Particella 218, subalterno n°38.

Il cespite risulta confinato a Nord con Cortile comune prospiciente su via Aniello Marrone, a Sud con il Cortile comune prospiciente su Via Fratelli Kennedy, a Est con Fabbricato in aderenza stessa particella e ad Ovest con Fabbricato in aderenza particella 552.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Melito di Napoli.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Il descritto stato dei luoghi ha una lieve difformità rispetto alla consistenza catastale.

Per l'adeguamento della planimetria catastale sono necessari costi per €500,00.

Con riferimento alla legittimità urbanistica è presente, PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE n. 9 del 26/01/2017, Permesso di costruire in sanatoria.

Nel Fascicolo presso l'Ente, non sono presenti grafici allegati.

PREZZO BASE € 201.000,00

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

Di seguito viene riportata la tabella dalla quale si evincono i passaggi di proprietà sui cespiti oggetto di pignoramento.

Bene 1**Provenienze Ventennali**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1984 al 08/07/1986	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/07/1986 Al 30/06/2005	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO TAFURI	08/07/1986	121064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 2	09/07/1986	16713	13145
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/06/2005 AL 18/05/2012	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO TAFURI	30/06/2005	294850/74066	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 2	26/07/2005	42757/24228	
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/05/2012 AL 20/05/2012	*****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ROBERTO ALTIERO	18/05/2012	9896	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 2	08/06/2012	MOD. UNICO 18403.1/2012	
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/05/2012	*****	RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO			

AL 22/12/2015		Rogante	Data	VOLTURA N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale	20/05/2012	49778.1/2015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/12/2015 All'attualità	*****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. PASQUALE CANTE	22/12/2015	62805	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 2	14/01/2016	MOD. UNICO 1293.1/2016	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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, per la richiesta dei seguenti documenti:

- a) copia della domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, protocollo n° 8465; del 02/07/1986 e relativi grafici;
- b) Attestazione circa la presenza di ulteriori titoli edilizi successivi a quelli di cui ai punti a), rilasciati

Con riferimento al titolo di cui al punto a), lo scrivente ha ritirato documentazione in formato cartaceo che si allega alla presente perizia, riferimenti pratica, PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE n. 9 del 26/01/2017.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione non corrisponde alla legittimità urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli in quanto la superficie assentita è inferiore a quella riscontrata, in ogni caso presso l'Ente non sono stati reperiti i grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria di cui sopra.

Non vi sono agli atti altri titoli edilizi successivi alla domanda di condono edilizio.

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

L'immobile è nel possesso dell'esecutato, come accertato durante l'accesso, tuttavia, allo stato attuale non è utilizzabile.

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 05/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto di stima:

1. TRASCRIZIONE del 26/07/2005 - Registro Particolare 24228 Registro Generale 42757, Pubblico ufficiale TAFURI CARLO Repertorio 294850/74066 del 30/06/2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 08/06/2012 - Registro Particolare 18403 Registro Generale 24005, Pubblico ufficiale ALTIERO ROBERTO Repertorio 9896/5494 del 18/05/2012, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3. TRASCRIZIONE del 14/01/2016 - Registro Particolare 1293 Registro Generale 1572, Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Repertorio 62805/21795 del 22/12/2015, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

1. Annotazione n. 7621 del 17/11/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

4. TRASCRIZIONE del 12/10/2017 - Registro Particolare 34449 Registro Generale 44239, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 12495/2017 del 27/03/2017, DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. TRASCRIZIONE del 05/07/2019 - Registro Particolare 25700 Registro Generale 32930, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 9672/2019 del 28/02/2019, DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 25990 Registro Generale 34117, Pubblico ufficiale UNEP AVERSA Repertorio 4287 del 20/04/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dette formalità pregiudizievoli sono conformi a quanto rilevato nella relazione notarile agli atti.

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 hanno una gestione condominiale singolare, in quanto non vi è presenza di regolamento condominiale, e le spese sono regolamentate dal portiere del parco l'intero parco era di proprietà della famiglia *****).

La spesa ordinaria mensile è pari ad €50,00 e non si sono pendenze pregresse.



QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni

Per ciascun lotto, viene eseguita la stima immobiliare:

Bene N° 1 - Locale Commerciale posto al piano seminterrato, della scala A di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare ha l'accesso dall'unica porta che si incontra entrando nel vano scala, provenendo da via Fratelli Kennedy, n°61 e un secondo accesso dal cortile comune prospiciente su via A. Marrone, n°59.

L'unità immobiliare ha una superficie interna pari a 185,40 mq ed è suddivisa in n°7 Sale e n°2wc.

Il Locale Commerciale è sito in Melito di Napoli, alla Via Fratelli Kennedy, n°61, e alla Via Aniello Marrone, n°59 costituito da 155mq catastali, individuato in NCEU al *Foglio 2, Particella 218, subalterno n°38.*

Il cespite risulta confinato a Nord con Cortile comune prospiciente su via Aniello Marrone, a Sud con il Cortile comune prospiciente su Via Fratelli Kennedy, a Est con Fabbricato in aderenza stessa particella e ad Ovest con Fabbricato in aderenza particella 552.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Melito di Napoli.

Sono presenti tutti i servizi generali.

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

PREZZO BASE € 201.000,00

Il sottoscritto perverrà 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.

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	0.25
Caratteristiche posizionali intrinseche	0.25	0.05	0.15
Caratteristiche tecnologiche	0.30	0.10	0.20
Caratteristiche produttive	0.10	0.05	0.08
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta=0.68$

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 Melito di Napoli, che con riferimento al settore terziario non hanno riferimenti, pertanto lo scrivente ritiene congrua la valutazione riferita al II° semestre anno 2023, zona semicentrale, destinazione edilizia abitazioni civili, i quali individuano un range di valori tra 860,00 - 1750,00 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Melito di Napoli e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto, il valore massimo individuato Pmax è pari ad €1750,00/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
NEGOZIO	185,40 mq	214,77 mq	1,00	214,77 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				214,77mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,77 mq		

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

Dati immobile	S. C.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	214,77	1.750,00	0,25	0,15	0,20	0,08	0,68	255.576,30

Valore complessivo del bene arrotondato a: € 255.500,00.

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 Melito di Napoli, 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 (4,50-6,50)€/mq per mensilità, nel caso in esame riferendosi alla media dei valori, pari a 5,50€/mq x 214,77mq si ricava 1.181,23 € per mese, e che in dodici mesi determina una rendita lorda annua pari a 14.174,82 €.

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:

$$€ 14.174,82 \times 32,75/100 = € 4.642,25$$

Pertanto il reddito medio netto annuo risulta essere pari a:

€ 14.174,82 - € 4.642,25 = € **9.532,57**

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: $V = \frac{Rn}{r}$, 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:

<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 ell'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%
<p>Totali</p>	-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 favorevole, dato che l'immobile insiste su due strade: Via Fratelli Kennedy e Via Aniello Marrone, ed è situata in posizione centrale della città, con collegamenti pubblici, ed attrezzature collettive (scuole, farmacie, ect.) distanti di un raggio di 300 metri, scarsa invece la presenza di spazi a verde privato e spazi per parcheggio, per cui si pone **$K\text{-loc} = -0,10\%$** ;

con riferimento al termine (**$K\text{-pos}$**) questo è sfavorevole, perché l'immobile in oggetto è situato al piano seminterrato del fabbricato, con l'affaccio prevalente sulla corte comune, per cui si pone **$K\text{-pos} = +0,45\%$** ;

con riferimento al termine (**$K\text{-tec}$**) questo è sfavorevole, per il pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli impianti tecnologici, e le rifiniture, per cui si pone **$K\text{-tec} = +0,30\%$** ;

con riferimento al termine **$K\text{-prod}$** , questo è sfavorevole, in quanto l'immobile potrebbe non essere suscettibile di eventuali trasformazioni e modifiche di destinazione, per cui si pone **$K \text{ prod} = +0,10\%$**

$K\text{-tot.} = K\text{-loc} + K\text{-pos} + K\text{-tec} + K\text{-prod} = -0,10 + 0,45 + 0,30 + 0,10 = +0,85\%$;

da cui si ottiene:

$r \text{ finale} = r \text{ iniziale} + Kt = 3,50\% + 0,75\% = 4,25\%$;

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

$V = € 9.532,57 : 0,0425 = € 224.295,76$, arrotondato ad **$€ 224.000,00$**

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

$(€ 255.500,00 + € 224.000,00) : 2 = € 239.750,00$

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:

10% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

5% per il possesso dell'immobile da parte dell'esecutato,

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

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

€ 239.750,00 - 15% = **€ 203.787,50.**

Il più probabile Valore di Mercato dell'immobile al Piano Primo oggetto di stima è di: € 203.787,50 approssimabile a: € 204.000,00.

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €250,00;

b) Regolarizzazione impiantistica: €2.250,00;

c) Adeguamento catastale: € 500,00;

Valore finale LOTTO 1: € 201.000,00.

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

Lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Melito di Napoli, il certificato dello stato civile dell'esecutato, dal quale risulta che è libero.



Allegati

- Allegato 1: copia atti di compravendita (2015, 2012, 2005, 1986);
- Allegato 2: indagini ipotecarie (4 files);
- Allegato 3: certificato di stato civile;
- Allegato 4: richiesta documenti urbanistici;
- Allegato 5: visura catastale storica;
- Allegato 6: planimetria catastale;
- Allegato 7: mappa catastale;
- Allegato 8: rilievi immobile, (2 files);
- Allegato 9: documenti urbanistici;
- Allegato 10: sovrapposizione ortofoto - catastale;
- Allegato 11: pubblicazione OMI;
- Allegato 12: invio alle parti;



L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà

