



TRIBUNALE DI NAPOLI NAPOLI NORD



SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE



GIUDICE ESECUZIONE - DOTT. ANTONIO CIRMA



RUOLO GENERALE ESECUZIONE- N°197/2020



PARTE PROCEDENTE:

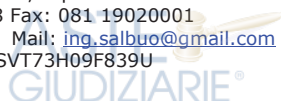
SESTANTE FINANCE SRL



PARTE ESECUTATA:

XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX





**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buonavolontà Salvatore,
nell'Esecuzione Immobiliare 197/2020 del R.G.E.**

promossa da



SESTANTE FINANCE SRL

Via Carucci n°131

ROMA

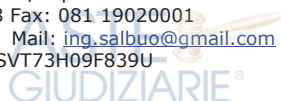
C.F. 03367430968



XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX





INCARICO

In data 23/06/2022, il sottoscritto Ing. Buonavolontà Salvatore, con studio in Via Giovanni XXIII, 39 - 80011 - Acerra (NA), in Via 31 Maggio, 29 - 80027 Frattamaggiore (NA);

email: ing.salbuo@gmail.com

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it,

Tel. 081 0147408,

Fax 081 19020001,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

In data 23/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito a mezzo PCT, avanti al G.E. Dott. Antonio Cirma presso il Tribunale di Napoli Nord.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento e quindi della presente perizia sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Unità immobiliare, a destinazione di tipo economico (A3), con corte esterna che si sviluppa su un solo lato e che da l'accesso sulla pubblica via, Via Fratelli Rosselli, n°6.

L'immobile posto al piano terra è composto da cucina soggiorno, bagno, due camere da letto ed un piccolo ripostiglio. E' presente un terrazzino che consente l'accesso all'immobile.

L'immobile sito in Casaluce, alla Via Rosselli, n°6, ricade in zona centro abitato, sono presenti tutti i servizi generali, (scuole, istituti di credito, servizi sanitari).

Bene N° 2 – Unità immobiliare, a destinazione di tipo economico (A3), con corte esterna che si sviluppa su due livelli, mentre un solo lato da l'accesso sulla pubblica via, Via Fratelli Rosselli, n°6.

Al piano terra è situata un garage con un piccolo bagno ed un deposito oltre ad una piccola zona soppalcata. Al piano primo, al quale si accede a mezzo di scala è situato un ampio terrazzo coperto, ed una piccola parte scoperta, dalla quale si accede all'abitazione costituita da una camera ed un bagno.

L'immobile sito in Casaluce, alla Via Rosselli, n°6, ricade in zona centro abitato, sono presenti tutti i servizi generali, (scuole, istituti di credito, servizi sanitari).

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, (copre il ventennio) prodotta dalla parte procedente, redatta dal Notaio Dott. Maria Pantalone Balice, Notaio in Termoli, in data 12/08/2020, e come verificato dalle visure ipocatastali allegate, redatte dall'esperto stimatore, rispetto alle quale non vi è stata alcuna modifica.

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

BENE 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

XXXXXXXXXXXX

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 Casaluce sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	5313	4		A3	2	5 Vani	105 mq	€253,06	T	

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità alla società esecutata.

In merito alla formazione di 1 o più lotti, la consistenza individuata nell'atto di pignoramento consente di individuare un unico lotto col bene 2.

I confini del bene oggetto di stima sono i seguenti:

- a SUD, con particella 5490;
- ad EST con subalterno 6;
- ad OVEST con particelle 215;
- a NORD con corte comune.

Di seguito viene riportata la sovrapposizione delle orto foto con la relativa mappa catastale (il fabbricato non è inserito in mappa), relativamente al bene oggetto di stima immobiliare.





BENE 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

XXXXXXXXXXXX

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 Casaluce sono i seguenti:

PER L'IMMOBILE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	5313	6		A3	1	1,5 vani	29 mq	€65,07	T-1		

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità alla società esecutata.

In merito alla formazione di 1 o più lotti, la consistenza individuata nell'atto di pignoramento consente di individuare un unico lotto col bene 1.

I confini del bene oggetto di stima sono i seguenti:

- a SUD, con particella 5490;
- ad EST con Via Rosselli;
- ad OVEST con particelle 215;
- a NORD con corte comune.



Di seguito viene riportata la sovrapposizione delle orto foto con la relativa mappa catastale (il fabbricato non è inserito in mappa), relativamente al bene oggetto di stima immobiliare.



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

BENE 1

L'immobile è costituito da un'unità immobiliare indipendente, posta al piano terra, facente parte di un'unica struttura che si sviluppa a corte, e su due livelli fuori terra (vedi foto esterne).

L'accesso avviene dalla Via Rosselli 6.

Il fabbricato è realizzato con struttura in elevazione a telaio, dove le strutture portanti verticali, sono costituite da pilastri, mentre quelle orizzontali sono costituite da travi.

I solai sono realizzati in laterocemento con soletta armata.

La copertura dell'immobile è piana.

L'altezza interna al piano terra è di 2.90 metri.

Solo il ripostiglio ha un'altezza interna di 1.70 metri.

L'esposizione dell'immobile non è favorevole, in quanto affaccia sul lato NORD.

Le chiusure verticali esterne sono realizzate con blocchetti di laterizio, ed il pacchetto complessivo ha uno spessore di circa 30 cm. La parte interna è intonacata e tinteggiata.

Per le finiture, vedi i rilievi fotografici allegati.

Le partizioni verticali interne, sono realizzate con blocchetti di laterizio, intonacate e tinteggiate su ambo i paramenti.

Gli infissi esterni sono in alluminio, gli oscuranti in ferro.

Gli infissi interni sono in legno.

Per le finiture, vedi i rilievi fotografici allegati.

Gli impianti di servizi si presentano tutti funzionanti.

Mancano le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/08 smi, i cui costi di adeguamento vengono computati in €2.000,00, ed altresì il certificato di prestazione energetica (APE), i cui costi vengono computati in €250,00.

Non sono presenti dotazioni condominiali, in quanto in presenza di immobile singolo.

In termini di superfici, si allega la presente tabella:

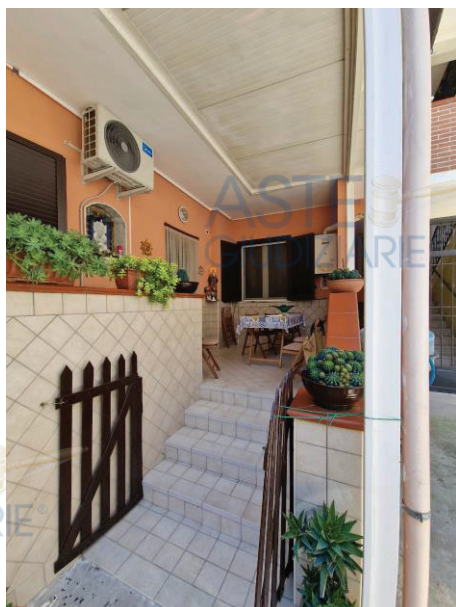
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Piano rialzato	67.20 mq	82.75 mq	1.00	82.75 mq	T
Terrazzo	10.65 mq	10.65 mq	0.25	2.66 mq	T
Totale superficie convenzionale:				85,11 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	
Superficie convenzionale complessiva:				85,11 mq	

Di seguito si allegano rilievi fotografici

Viste esterne da Via Rosselli



Viste esterne dalla corte



ASTE
GIUDIZIARIE®

CUCINA



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



BAGNO



CAMERA DA LETTO PICCOLA



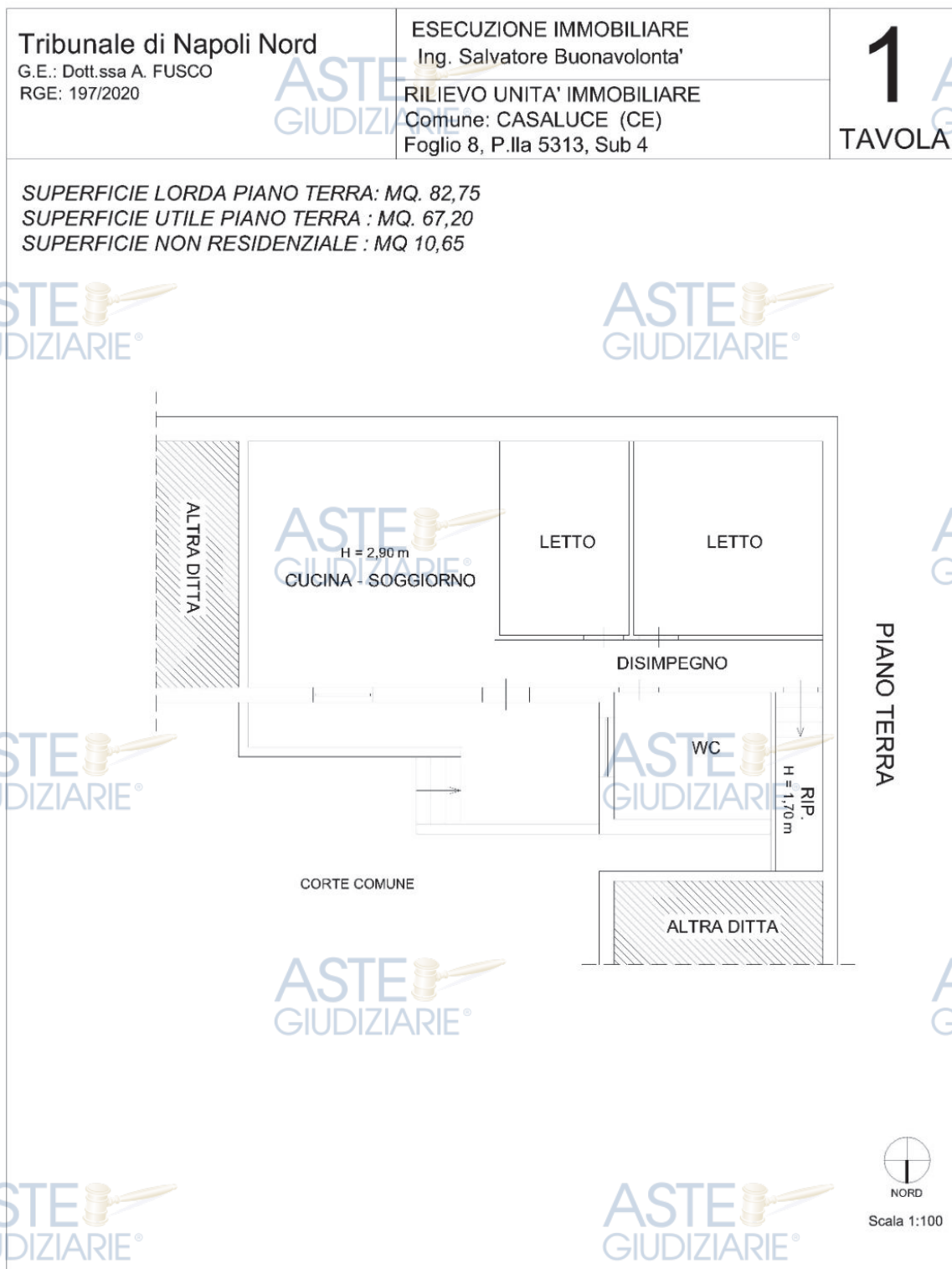
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito si allegano le planimetrie dello stato dei luoghi.



L'immobile è costituito da un'unità immobiliare indipendente, che si sviluppa su due livelli, al piano terra, è posto un locale garage di pertinenza al quale si accede dalla serranda metallica avvolgibile. A questo livello è posto un piccolo soppalco, un locale deposito ed un bagno. Al piano superiore si accede dalla scala che giunge ad un ampio terrazzo coperto, con una struttura leggera in ferro (pilastrini e lamiera di copertura). In fondo a questo terrazzo di è una parte residenziale caratterizzata da un unico ambiente con un bagno. L'accesso avviene dalla Via Rosselli 6.

Il fabbricato è realizzato con struttura in elevazione a telaio, dove le strutture portanti verticali, sono costituite da pilastri, mentre quelle orizzontali sono costituite da travi.

I solai sono realizzati in laterocemento con soletta armata.

La copertura dell'immobile è piana per la parte residenziale, è inclinata per il terrazzo coperto.

L'altezza interna al piano terra è di 3.55 metri.

L'altezza interna al piano primo è di 3.20 metri.

L'esposizione dell'immobile non è favorevole, in quanto affaccia sul lato NORD.

Le chiusure verticali esterne sono realizzate con blocchetti di laterizio, ed il pacchetto complessivo ha uno spessore di circa 30 cm. La parte interna è intonacata e tinteggiata.

Per le finiture, vedi i rilievi fotografici allegati.

Le partizioni verticali interne, sono realizzate con blocchetti di laterizio, intonacate e tinteggiate su ambo i paramenti.

Gli infissi esterni sono in alluminio, gli oscuranti in ferro.

Gli infissi interni sono in legno.

Per le finiture, vedi i rilievi fotografici allegati.

Gli impianti di servizi si presentano tutti funzionanti.

Mancano le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/08 smi, i cui costi di adeguamento vengono computati in €1.000,00, ed altresì il certificato di prestazione energetica (APE), i cui costi vengono computati in €250,00.

Non sono presenti dotazioni condominiali, in quanto in presenza di immobile singolo.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Piano terra	25.66 mq	34.25 mq	0.50	17.12 mq	T
Piano primo	15.11 mq	19.75 mq	1.00	19.75 mq	T
SNR Piano primo	127.63 mq	127.63 mq	0,25	31.91 mq	T
Totale superficie convenzionale:				68,78 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	
Superficie convenzionale complessiva:				68,78 mq	

Di seguito si allegano rilievi fotografici

Viste esterne da Via Rosselli



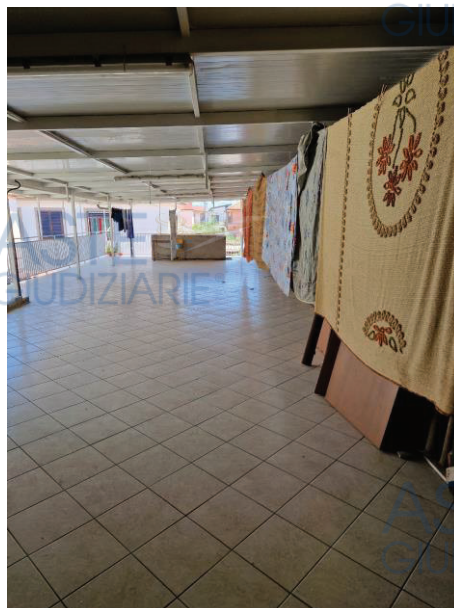
Viste esterne dalla corte



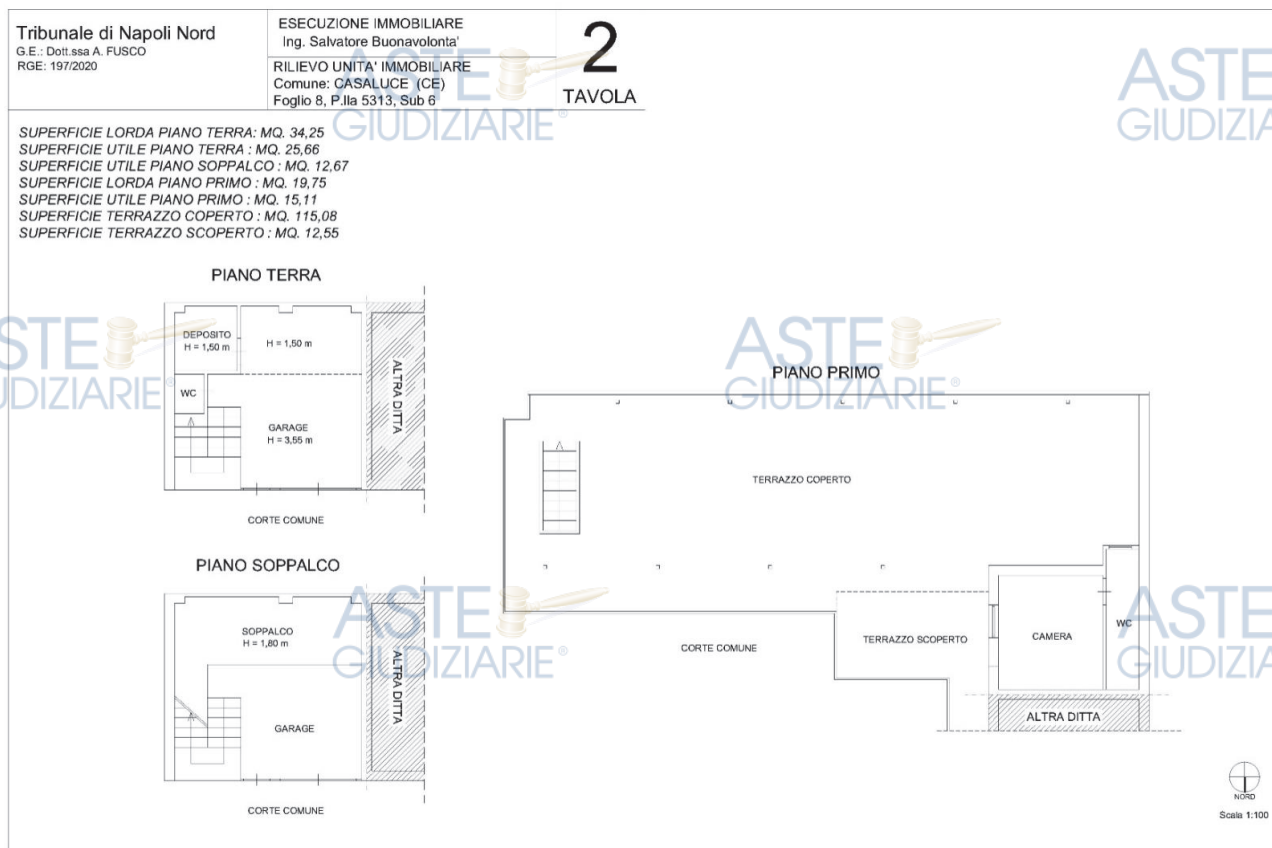
Viste interne piano terra



Viste esterne piano primo



Di seguito si allegano le planimetrie dello stato dei luoghi.



QUESITO n°3: procedere alla identificazione catastale del bene**BENE 1**

Di seguito si riportano gli identificativi catastali dell'immobile, sito nel comune di Casaluce ed oggetto di pignoramento e di stima immobiliare:

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	5313	4		A3	2	5 Vani	105 mq	€253,06	T		

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

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 09/01/1985		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5313, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani, Superficie catastale 105 mq Rendita €253,06 Piano T
Dal 09/01/1985 al 05/11/1985		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5313, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani, Superficie catastale 105 mq Rendita €253,06 Piano T
Dal 05/11/1985 all'11/07/2017		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5313, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani, Superficie catastale 105 mq Rendita €253,06 Piano T
Dall'11/09/2017 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5313, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani, Superficie catastale 105 mq Rendita €253,06 Piano T

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Si allega planimetria catastale.

Data: 29/06/2022 - n. T269032 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Dichiarazione protocollo n. CE0212909 del 26/04/2007			
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Casaluce			
	Via Fratelli Rosselli civ. 6			
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:		Compilata da: Martino Giuseppe	
	Sezione:		Iscritto all'albo: Ingegneri	
	Foglio: 8		Prov. Caserta	N. 1140
	Particella: 5313			
		Subalterno: 4		

Sub. 2

Corte comune

WC

K

Sub. 3

H = 3.00 m

II Tecnico

Foglio 8 p.lla 215

Foglio 8 p.lla 219

Piano Terra

SCALA 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 29/06/2022 - n. T269032 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2022 - Comune di CASALUCE(B916) - < Foglio 8 - Particella 5313 - Subalterno 4 >
VIA FRATELLI ROSSELLI n. 6 Piano T

BENE 2

Di seguito si riportano gli identificativi catastali dell'immobile, sito nel comune di Casaluce ed

oggetto di pignoramento e di stima immobiliare:

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	5313	6		A3	1	1.5 vani	29 mq	€65,09	T-1	

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

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 09/01/1985		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5313, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani, Superficie catastale 105 mq Rendita €253,06 Piano T
Dal 09/01/1985 al 05/11/1985		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5313, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani, Superficie catastale 105 mq Rendita €253,06 Piano T
Dal 05/11/1985 all'11/07/2017		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5313, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani, Superficie catastale 105 mq Rendita €253,06 Piano T
Dall'11/09/2017 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5313, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani, Superficie catastale 105 mq Rendita €253,06 Piano T

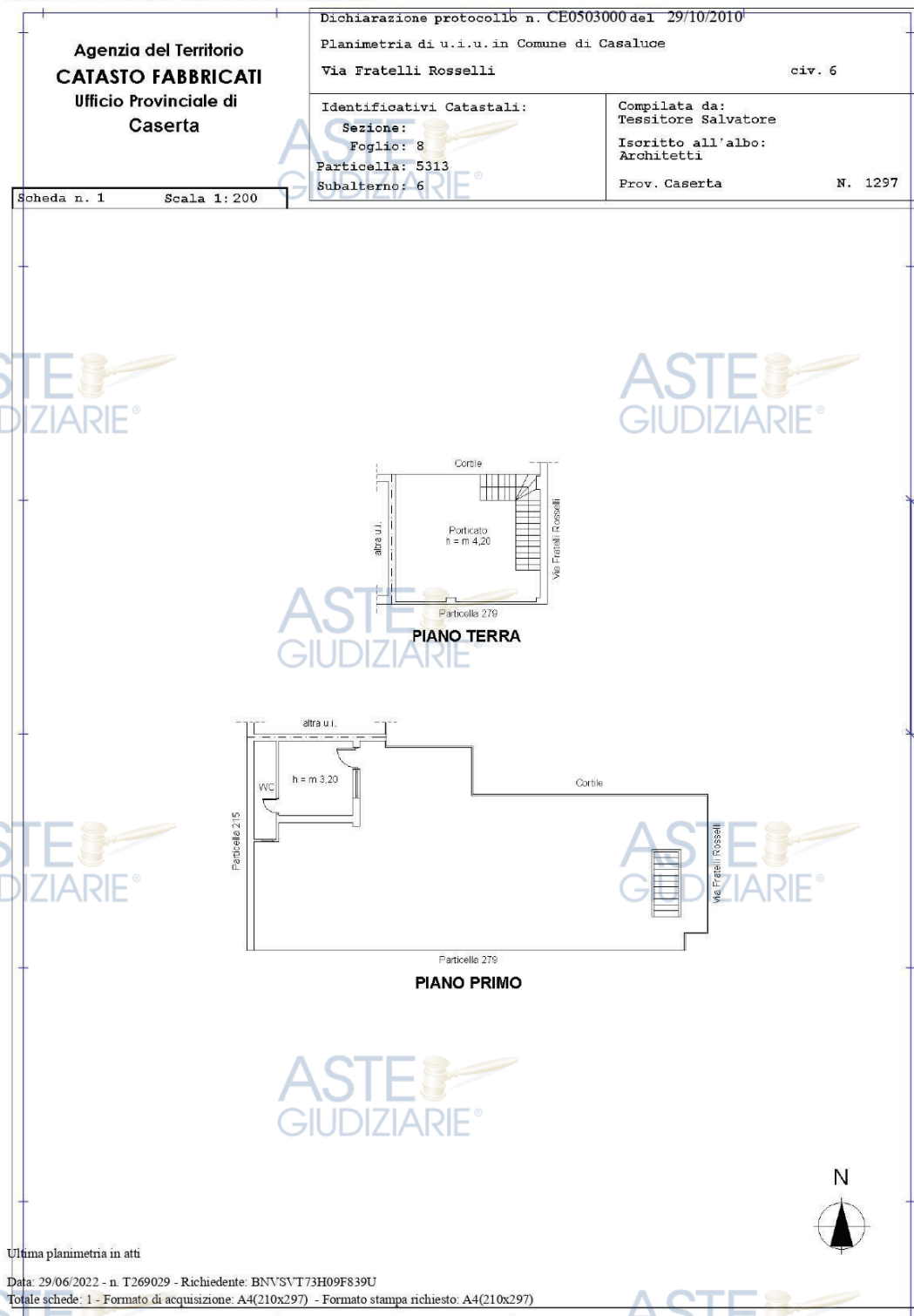
Corrispondenza catastale

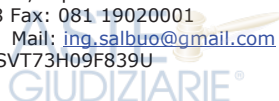
Vi è corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi in termini di sagome edificate, al solo piano terra la distribuzione degli spazi interni è diversa, mentre al primo piano non è rappresentata la struttura in ferro di copertura.

Costi per l'adeguamento della planimetria €500,00.

Si allega planimetria catastale.

Data: 29/06/2022 - n. T269029 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U





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

LOTTO n. 1 – (BENE 1 e BENE 2): – Quota di 1000/1000 di proprietà di unità immobiliare, costituita da 2 beni, entrambi aventi categoria catastale A3. L'immobile nel suo complesso ha con corte esterna che accede alla Via Rosselli, si sviluppa su due livelli, di cui uno al piano terra dove è situato il primo bene, costituito da cucina/soggiorno, bagno, piccolo ripostiglio, 2 camere da letto. Il secondo bene, si sviluppa su 2 livelli, una piccola porzione posta al piano terra destinata a garage, al primo piano di accede, a mezzo di scala, ove è presente un ampio terrazzo coperto che conduce da un immobile costituita da una camera ed un bagno. L'immobile sito in Casaluce, alla Via Rosselli n°6, ricade in zona del centro storico, sono presenti tutti i servizi generali, (scuole, istituti di credito, servizi sanitari). L'immobile confina a SUD, con particella 5490; ad EST con Via Rosselli; ad OVEST con particella 215; a NORD con corte comune, ed è riportato nel **C.F. del Comune di Casaluce al foglio 8, p.lla 5313, sub. 4, sub. 6**. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi per il subalterno 4, va adeguata in termini di distribuzione interna per il subalterno 6. Non è stato possibile ritirare copie di titoli edilizi, si rinvia alla comunicazione dell'ente. A parere dell'esperto stimatore si può ottenere sanatoria/regolarizzazione ai sensi degli artt. 36-37 del DPR 380/01 smi degli abusi presenti, ma non è possibile eseguire la quantificazione economica.

PREZZO BASE € 84.871,47.



QUESITO n°5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**BENE 1 – BENE 2**

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

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 09/01/1985 all'attualità		NOTAIO GENNARO FIORDILISO	09/01/1985	7856	2668
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SMCV	26/01/1985	2178	1955

Successivamente è avvenuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte dei genitori dell'esecutato. Allo stato attuale l'immobile è nella completa disponibilità dell'esecutato.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente ha acquisito l'atto di compravendita del cespite oggetto di esecuzione, che si allega, unico che copre il ventennio.

Lo scrivente ha altresì eseguito indagine ipocatastale sul bene oggetto di pignoramento e stima immobiliare, che si allegano.

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

BENE 1 – BENE2

Dalla lettura dell'atto del 1985, non vi sono elementi individuabili in termini di titoli edilizi. Pertanto in data 19/09/2022 l'esperto stimatore inoltrava PEC al comune di Casaluce, a cui seguiva comunicazione del 04/10/2022, a cui replicava l'Esperto in pari data.

In data 19/10/2022, lo scrivente ritirava alcuna documentazione allegata, e nella stessa data l'Ente trasmetteva a mezzo PEC comunicazione che di seguito si riporta per l'importanza.

XX
XX

Sulla scorta della presente comunicazione non è possibile stabilire i costi per una eventuale sanabilità degli eventuali abusi edilizi, atteso che gli stessi non sono individuabili.

Si allegano grafici dai quali è possibile individuare le porzioni abusive del titolo richiesto ai sensi della Legge 47/85.

In detto grafico, la consistenza volumetrica è la stessa presente all'attualità, tuttavia manca la scala di accesso al primo piano presente al Bene 2, mentre per il Bene 1, vi è una volumetrica maggiore di quella riscontrata.

Dette difformità potrebbero essere state rappresentate sui grafici presentati ai sensi della Legge 724/94, ma la pratica è stata smarrita e risulta addirittura rilasciato il Permesso di costruire in sanatoria!!!

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non esiste certificazione di agibilità.

Per l'adeguamento della dotazione impiantistica alle norme vigenti, ovvero alla Legge 37/08 smi, si stima un costo di €5.000,00.

A giudizio dello scrivente detti abusi sono sanabili, ai sensi degli artt. 36/37 del DPR 380/01 smi, in quanto andrebbero riviste/integrate le pratiche edilizie esistenti, ma non è possibile individuarne il costo.

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

BENE 1 – BENE 2

Entrambi gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato con la sua famiglia.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CASERTA aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità:

BENE 1 – BENE 2

In particolare, l'unico vincolo giudiziario di seguito viene indicato:

TRASCRIZIONE del 17/07/2020

Registro Particolare 14778 Registro Generale 19644

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 3063/2020 del 29/05/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore Sestante Finance srl con sede in Roma, codice fiscale 03367430968, contro
XXXXXXXXXX

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Casaluce alla via Fratelli Rosselli n. 6, distinte al catasto fabbricati al foglio 8 particella 5313 sub. 4 natura A3 di 5 vani al piano T e particella 5313 sub. 6 natura A3 di 1,5 vani ai piani T-1.

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; **NO**
- 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

BENE 1 – BENE 2

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

BENE 1 – BENE 2

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

BENE 1 – BENE 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto siamo in presenza di unità immobiliare priva di vincoli condominiali.

QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni

LOTTO n. 1 – (BENE 1 e BENE 2): – Quota di 1000/1000 di proprietà di unità immobiliare, costituita da 2 beni, entrambi aventi categoria catastale A3. L'immobile nel suo complesso ha con corte esterna che accede alla Via Rosselli, si sviluppa su due livelli, di cui uno al piano terra dove è situato il primo bene, costituito da cucina/soggiorno, bagno, piccolo ripostiglio, 2 camere da letto. Il secondo bene, si sviluppa su 2 livelli, una piccola porzione posta al piano terra destinata a garage, al

primo piano di accede, a mezzo di scala, ove è presente un ampio terrazzo coperto che conduce da un immobile costituita da una camera ed un bagno. L'immobile sito in Casaluce, alla Via Rosselli n°6, ricade in zona del centro storico, sono presenti tutti i servizi generali, (scuole, istituti di credito, servizi sanitari). L'immobile confina a SUD, con particella 5490; ad EST con Via Rosselli; ad OVEST con particella 215; a NORD con corte comune, ed è riportato nel **C.F. del Comune di Casaluce al foglio 8, p.lla 5313, sub. 4, sub. 6.**

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	0.20
Caratteristiche tecnologiche	0.30	0.10	0.20
Caratteristiche produttive	0.10	0.05	0.05
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta= 0.70$

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 Casaluce, II semestre anno 2021, zona Centro Storico, codice zona B1, destinazione abitazioni di tipo economico, i quali individuano un range di valori, tra 550 – 800 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Casaluce e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto, il valore massimo individuato Pmax è pari ad €800,00 €/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Bene 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Piano rialzato	67.20 mq	82.75 mq	1.00	82.75 mq	T
Terrazzo	10.65 mq	10.65 mq	0.25	2.66 mq	T
Totale superficie convenzionale:				85,11 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	
Superficie convenzionale complessiva:				85,11 mq	

Bene 2

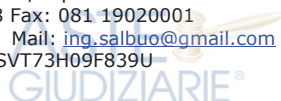
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Piano terra	25.66 mq	34.25 mq	0.50	17.12 mq	T
Piano primo	15.11 mq	19.75 mq	1.00	19.75 mq	T
SNR Piano primo	127.63 mq	127.63 mq	0,25	31.91 mq	T
Totale superficie convenzionale:				68,78 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	
Superficie convenzionale complessiva:				68,78 mq	

Superficie convenzionale Lotto: 153.89 mq

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

Dati immobile	S. R.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	153,89	800,00	0.30	0,20	0.225	0.10	0.825	101.567,40

Con l'entrata in vigore del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015, l'art.568, recita: "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,



lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

In proposito lo scrivente propone le seguenti riduzioni:

5% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

7,5% per il possesso dell'immobile da parte del dell'esecutato e la presenza di particolare situazione edilizia,

pertanto, va applicata una riduzione del 12,5% dal valore originario.

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

$€101.567,40 \times 0,875 = €88.871,47$

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €500,00;

b) Regularizzazione impiantistica: €3.000,00.

c) Regularizzazione catastale: €500,00.

Valore finale immobile: € 84.871,47.

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 il Certificato di matrimonio con le annotazioni a margine che si allega agli atti e dal quale si evince che allo stato attuale l'esecutato è separato (dal 13/04/2015, mentre in data 20/08/1975, aveva contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni).

Allegati

Allegato 1: copia atto di compravendita (1 files);

Allegato 2: ispezioni ipotecarie (1 files);

Allegato 3: certificato matrimonio (1 files);

Allegato 4: visure catastali storiche (2 files);

Allegato 5: mappe catastali (1 files);

Allegato 6: planimetrie catastali (2 files);

Allegato 7: rilievo stato attuale (2 files);

Allegato 8: comunicazioni esperto / ente (1 files);

Allegato 9: documenti urbanistici bene (8 files);

Allegato 10: sovrapposizioni ortofoto – catastali (1 files);

Allegato 11: pubblicazione OMI; (1 files)

Allegato 12: invio alle parti (5 files).

L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà