

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE e PERIZIA di STIMA

Per l'appartamento posto nel Comune di Torre del Greco (NA) al
Corso Cavour n. 23 in primo piano ricaduto nella procedura
esecutiva immobiliare promossa da:

contro

(R.G.E. 05/2024)

G.E.: Dott.ssa Anna Maria Diana

C.T.U. Geom. Michele Iovane

Data: 21 Agosto 2024

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Michele Iovane, con studio tecnico in Torre Annunziata (NA) alla Via San Francesco di Paola n. 74, iscritto nel Collegio dei Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 3368, ad espletamento dell'incarico conferitogli in data 05.02.2024 dalla Dott.ssa Anna Maria DIANA, quale G.E. del Tribunale di Torre Annunziata per la procedura esecutiva R.G.E. 05/2024 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], rassegna la seguente relazione, fornendo esauriente riscontro ai quesiti posti dal G.E. contestualmente all'affidamento del predetto incarico, precisandosi che, per una più agevole lettura della relazione, i quesiti posti saranno riportati sinteticamente così come indicati nella modulistica che accompagna il verbale di giuramento dell'esperto.

Quesito 1:

L'esperto verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° collima c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 05.02.2024, il sottoscritto riceveva dal G.E. Dott.ssa Anna Maria DIANA l'incarico per stimare un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo piano di un fabbricato nel Comune di Torre del Greco (NA) al Corso Cavour n.23 (ex civico n.7), ricaduta nella procedura espropriativa immobiliare in epigrafe, a carico [REDACTED].

Il sottoscritto, accettato l'incarico ed esaminata la documentazione reperita nel fascicolo di causa, ne desumeva i necessari dati ed avviava, al fine del controllo relativo della completezza della documentazione, eseguendo in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché una verifica della situazione ipotecaria presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2' e di Napoli 3', l'Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli, ricavandone le risultanze che appresso si dettagliano.

Agli approfonditi controlli ed esami sulla documentazione reperita presso i competenti uffici, ne è seguito il sopralluogo presso l'immobile staggito per l'analisi della sua consistenza e la verifica dello stato di conservazione e con la riproduzione fotografica dello stato di fatto.

A seguito dell'esperito sopralluogo del 23.02.2024 è stato immediatamente trasmesso nel fascicolo telematico della procedura, il modulo per il controllo della documentazione al fine di comunicare l'avvenuto accesso ai luoghi di causa, l'occupazione dell'immobile e la completezza della documentazione depositata dalla parte creditrice.

Quesito 1 secondo capoverso.... predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).....;

Il compendio immobiliare soggetto alla procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 05/2024 consiste in un alloggio ultrapolare posto al primo piano di un fabbricato sito nel Comune di Torre del Greco (NA) al Corso Cavour n.23 (ex civico n.7).

Dalle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2', dallo sviluppo delle formalità gravanti sul soggetto esecutato e dalle note delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro il soggetto, si è evidenziato quanto segue:

A carico [REDACTED] è stata reperita una formalità di trascrizione contro, recante i n. 3995/3245 del 24.01.2024 e consiste in un verbale di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] avente sede in Napoli sull'immobile prima descritto. **(Allegato n.1).**

Tale trascrizione, unitamente alla certificazione notarile del Notaio Giulia Messina Vetrano in Corleone del 31.01.2024 relativa a detto immobile e dalla verifica della regolarità degli adempimenti e della tempistica di notifica ai soggetti esecutati, attestavano la completezza e la conformità della documentazione (di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.) reperita nel fascicolo di causa.

Non sono state reperite altre formalità pregiudizievoli a carico del suddetto.

Quesito 1 terzo capoverso.... acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene;

Individuato il bene staggito, è stata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli la planimetria catastale dell'immobile. **(Allegato n.2).**

La planimetria agli atti di detto ufficio, risulta essere stata depositata in data 23.01.1940 e non ve ne sono state presentate altre in epoca successiva.

Quesito 1 quarto capoverso.....acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali: acquisisca, ove non depositati l'atto di matrimonio con annotazioni marginali.

Presso l'ufficio Provinciale del Territorio di Napoli è stata poi prodotta la visura catastale storica dell'immobile ed anche lo stralcio catastale (vax) al fine di individuare esattamente l'ubicazione del fabbricato. **(Allegati n.3 e n.4).**

E' opportuno precisare che il fabbricato, attualmente riportato in mappa del Catasto Fabbricati al Foglio 503 con l'identificativo mappale 307 subalterno 5, era prima individuato al Foglio 3 Mappale 196 subalterno 5, modificato dal Catasto per bonifica dell'identificativo catastale, senza però operare alcuna variazione degli originari dati di classamento.

Ciò non comporta alcuna problematica circa l'esatta individuazione del fabbricato e dell'immobile staggito, coi dati così riportati su tutti gli atti di provenienza e sul pignoramento. (Foglio 3 mappale 196 sub. 5).

Il sottoscritto ha poi reperito dalle Conservatorie dei RR.II. di Napoli 2 i titoli di provenienza fino a quello anteriore al ventennio. **(Allegato n.5 e 6).**

Dalla certificazione richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torre del Greco è emerso che l'esecutato è a tutt'oggi residente nell'alloggio staggito **(Allegato n. 7).**

Si rilevava altresì che l'esecutato è di stato civile libero.

E' stato anche prodotto il certificato di nascita [REDACTED] **(Allegati n. 8).**

Quesito 2. segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile;

Nel corso del sopralluogo esperito in data 23.02.2024 unitamente al Custode Giudiziario, l'Avv.to Antonio Celotto, l'alloggio staggito è risultato essere occupato [REDACTED].

Assunti quindi tutti i dati relativi a detta unità immobiliare, si procede appresso alla sua descrizione, in risposta al:

Quesito 3. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento".

Acquisita la documentazione tecnica necessaria per individuare correttamente l'immobile da stimare, si concordava quindi col Custode Giudiziario, Avv.to Antonio Celotto esperire un congiunto accesso sui luoghi per il giorno 23.02.2024 con preavviso all'esecutata.

In tale data, ci siamo recati sui luoghi, rilevando quanto segue:

Il fabbricato dov'è sito l'appartamento staggito è posto nel Comune di Torre del Greco (NA) al Corso Cavour n.23 (ex civico n.7).

Si accede al fabbricato direttamente da detto Corso Cavour mediante un androne di portone, sottoposto all'asse viario, e da una cassa scale che immette ai soprastanti piani.

Tipologia, destinazione, epoca di realizzazione e stato dell'edificio:

L'area di ubicazione del fabbricato dove insiste l'appartamento in oggetto, è in un comparto del centro storico della città, costituito essenzialmente da corpi di fabbrica di tipologia popolare ed ultrapopolare, realizzati tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900.

Descrizione dell'edificio nel quale insiste il cespite pignorato:

Il fabbricato, di tre piani fuori terra, si articola su di un'unica scala ed è costituito da otto unità immobiliari destinate ad uso residenziale, due per ogni piano.

Come prima specificato, la sua costruzione risale alla fine del 1800 e presenta una struttura portante di muratura di pietrame vesuviano, con tamponamenti in muratura di tufo e con i solai intermedi e quello di copertura del tipo a volta.

Il fabbricato è sprovvisto di ascensore e dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

L'originaria coloritura delle facciate è pressoché inesistente, ma non si evidenziano lesioni sulle perimetrali esposte.

a. Descrizione del cespite pignorato -- materiali costruttivi -- finiture - impianti

All'appartamento, posto in primo piano si accede mediante una cassa di scale, sul versante destro del pianerottolo di smonta del primo piano.

Un cancello di ferro è posto a protezione della porta di caposcala che è blindata.

L'alloggio è costituito da un ingresso e da un minuscolo vano ad uso w.c.

Segue un unico vano utile adibito a camera da letto, con balcone prospettante sul versante nord del fabbricato.

Saranno quindi esaminati gli elementi che ne definiscono l'alloggio, inclusi gli ambienti interni e le finiture, concentrandosi sulla sua modesta, ma funzionale natura.

Il vano ingresso, di esigua metratura, presenta sul versante destro una vanella adibita a w.c.

In essa sono dislocate una tazza w.c., un lavabo ed uno scaldino elettrico.

L'illuminazione naturale e l'aerazione del vano sono garantite da un finestrino posto sulla perimetrale est e comunicante direttamente con l'esterno.

La vanella, avente un'altezza di circa 2,15 m. risulta soppalcata mediante un tavolato di legno, al fine di ricavarne un soprastante ripostiglio.

Dal vano ingresso si accede ad un vano adibito a camera da letto munito di un minuscolo balcone. Il vano si sviluppa per una superficie di circa 18,50 mq. con un'altezza di 5,30 m.

I soffitti e le pareti di tutti gli ambienti sono da ripristinare, vista le pessime condizioni in cui versano.

La pavimentazione è costituita da piastrelle di graniglia di marmo di sagoma esagonale.

L'intera unità immobiliare si presenta in pessimo stato manutentivo.

Gli infissi interni sono di mogano tamburato con invetriata, così come quelli esterni.

b. Dimensioni planimetriche dell'alloggio:

Si premette che l'unità immobiliare in oggetto non ha subito alcuna trasformazione o modifiche planimetriche nel corso degli anni, così come risulta dal raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale che rappresenta l'alloggio all'epoca della sua costruzione.

Si precisa che sulla planimetria catastale depositata nell' anno 1940 è rappresentato anche un vano soprastante l'alloggio facente parte allora della medesima unità immobiliare.

Tale vano crollò nell'anno 1951 e non fu più ricostruito.

I rilievi metrici eseguiti in loco hanno determinato una superficie netta dell'alloggio di circa 27,00 mq.

A detta superficie si aggiunge, opportunamente ragguagliata, quella del balcone che è di circa 1,33 mq. oltre a quella delle murature perimetrali.

La scaturita superficie commerciale, così come ricavata da apposito elaborato che si allega, assomma a totali 58,33 mq.

Non vi sono, oltre a tale descritto alloggio, altre pertinenze o accessori, ma i solo i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, così come descritto nell'atto di compravendita dell'immobile del 16.04.1996.

c. Impianti:

L'alloggio è dotato dell'impianto elettrico e degli impianti idrici di adduzione e scarico.

Vi è uno scaldabagno nella vanella adibita a w.c. per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per i citati impianti non è stata reperita alcuna documentazione tecnica.

Per produrre le certificazioni degli impianti, previa la necessaria verifica tecnica degli stessi, se ne preventiva quindi una spesa di circa €. 300,00 (trecento/00).

d. Stato di manutenzione:

Lo stato di manutenzione delle finiture e degli impianti è nel complesso pessimo.

e. Confini:

L'appartamento confina a Nord con il Corso Cavour, ad Est con proprietà [REDACTED], a Sud con cassa scale, e ad Ovest con il sottostante cortile interno.

f. Identificativi catastali:

In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è attualmente distinta coi seguenti identificativi catastali:

Foglio 503 mappale 307 sub.5 Categoria A/5 Classe 6 Vani 2,5 Rendita Catastale €. 111,04.

In precedenza i dati che identificavano detto immobile erano i seguenti:

Foglio 3 mappale 196 sub.5 Categoria A/5 Classe 6 Vani 2,5 Rendita Catastale €. 111,04.

Tale variazione è stata autonomamente operata dal Catasto per bonifica dell'identificativo catastale in data 23/05/2013 con Pratica n. NA0224728.

Nessuna variazione è stata operata sui dati di classamento, rimasti invariati.

Per una esatta rappresentazione grafica della planimetria catastale, riportante ancora il vano demolito nell'anno 1951, converrebbe presentare una nuova scheda di aggiornamento, mediante procedura di variazione con Docfa, per eliminarlo.

Tale variazione potrebbe influire positivamente sul classamento, per la conseguente riduzione del numero dei vani e della rendita catastale.

Per tale variazione catastale si preventiva una spesa di circa €. 250,00.

Quesito 4) indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Il sottoscritto, prodotto l'elenco delle trascrizioni a favore e contro il soggetto esecutato presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 3, ne ha sviluppato le relative note, provvedendo poi a reperire gli atti traslativi precedenti, sino a quello più remoto, e che appresso si dettano.

1. Atto di compravendita del 16.04.1996 rogato dal Notaio Francesco Mercadante di Torre del Greco Rep. 50.289 Raccolta 5674 col quale [REDACTED] acquistò l'immobile oggetto di stima, così descritto: **.(Allegato n.5).**

Una stanza al primo piano, suddiviso in entrata, cucinetta e camera da letto con balcone sul Corso Cavour e stanzetta interna al primo piano, quest'ultima crollata al suolo fin dal 1951.

Confinante a Nord con il Corso Cavour, ad Est con proprietà [REDACTED], a Sud con cassa scale, e ad Ovest con il sottostante cortile interno.

anni 2,5 Rendita Ca
sono comprese

Nella vendita che è fatta a corpo e non a misura sono comprese tutte le accessioni, accessori, dipendenze, inerenze, pertinenze, servitù attive o passive, diritti condominiali, vari come per legge, servitù attive e passive,

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

di credito s
a suo favo

ASTE GIUDIZIARIE®

data del 17.07.1985
5 ai n.18772/1536

5. Atto di c/ve

o Alberto Prota, re
li Napoli, n. 2528

Comportamento
risultanze

ASTE GIUDIZIARIE®
In risposta a:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
Frimmescaffic Baldard Zho

Comune di: Torre del Greco (NA)

Ditta attuale: [REDACTED], proprietaria per 1/1.

Identificativi catastali: Foglio 503 particella 307 sub. 5

Consistenza: Foglio 503 mappale 307 sub.5 Categoria A/5 Classe 6 Vani 2,5 R. Cat.€. 111,04.

Ubicazione: Corso Cavour n. 23 Piano 1.

Tali dati d'individuazione dell'unità immobiliare non sono riportati correttamente nel pignoramento immobiliare richiesto dal precedente creditore, ma individuano precisamente l'immobile staggito che, peraltro, non ha subito alcuna variazione di classamento, né di consistenza o di toponomastica.

Quesito 7 primo capoverso *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità;*

La planimetria catastale che rappresenta l'immobile non è conforme all'attuale stato dei luoghi visionati nel corso dell'esperito sopralluogo del 23.02.2024 per l'assenza della stanzetta interna in primo piano, perché demolita nell'anno 1951.

La restante consistenza immobiliare risulta essere conforme a quella rappresentata nella prodotta planimetria catastale.

Per meglio individuare tale diversa consistenza sono stati predisposti due distinti grafici rappresentanti planimetricamente l'alloggio originario, e quello rilevato nel corso dell'esperito sopralluogo. **(Allegati n. 10-11)**

Quesito 7 secondo capoverso

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

E' stato predisposto un apposito elaborato, ortofoto, a dimostrazione che il fabbricato nel quale è sita l'unità immobiliare sia correttamente riportato sulla mappa catastale e non deborda sugli attigui mappali. **(Allegato n. 12).**

Quesito 8) *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.....*

L'unità immobiliare, così come precisato in risposta al **Quesito 4** circa la descrizione degli atti di provenienza, è racchiusa nel suo originario mappale 307 e non vi sono porzioni di esso ricadenti su limitrofi altri mappali.

Quesito 9) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.*

Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritte in suo favore.

L'immobile soggetto alla procedura espropriativa ha sempre conservato la medesima consistenza dall'epoca della sua costruzione, tranne che per la demolita (o meglio, crollata) stanzetta, e non ha subito ulteriori modifiche.

I dati riportati nel pignoramento immobiliare ed i nominativi degli esecutati sono quindi corretti.

Il diritto di proprietà, pari all'intero, ricadente su tale immobile è rimasto immutato dall'acquisto fattone dall'attuale proprietaria e corrisponde a quanto riportato in visura catastale e nel trascritto atto di pignoramento e negli atti di provenienza.

I dati di classamento risultano congruenti con la consistenza e le caratteristiche attuali dell'immobile in oggetto.

Quesito 10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Come rilevasi dal P.U.C. del Comune di Torre del Greco, in vigore dal 25.02.2021, la zona d'insistenza del fabbricato è inquadrata in una delle zone omogenee del Centro Storico (A1) le cui Norme di Attuazione, in stralcio, si riportano in allegato. (**Allegato n. 13**).

Si rileva peraltro che l'intero territorio comunale è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42.

Quesito 11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.*

Quesito 11 secondo capoverso *Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo.*

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato alla fine del 1800 e quindi non vi sono per tale edificazione titoli concessori.

Né risultano essere mai state presentate richieste dagli attuali e dai precedenti proprietari istanze per il rilascio di Autorizzazioni, Permessi di Costruire, D.I.A./S.C.I.A. o C.I.L.A, né risulta essere mai stati elevati verbali, ordinanze o provvedimenti sanzionatori per eventuali realizzati lavori.

Ciò risulta in risposta alla mia istanza del 19.02.2024 protocollata al n. NA-SUPRO 0020040 con la quale si richiedeva all'U.T.C. l'eventuale documentazione presente negli archivi del Settore Edilizia Privata relativamente ad eventuali pratiche di condono o comunicazioni di attività relative all'immobile staggito richieste, oltre che dall'attuale proprietaria, anche dai

precedenti soggetti avvicendatosi nella proprietà.

L'unico documento reperito presso l' U.T.C. di Torre del Greco riguarda un'ordinanza emessa dal Commissario Straordinario in data 15.12.2017 n.1169/2017 a carico di tutti i proprietari del fabbricato con la quale si ordinava la rimozione degli intonaci pericolanti nella cassa scale. **(Allegato n. 14)**

Sebbene non siano stati reperiti ulteriori documenti relativi all'iter di tale ordinanza, nel corso dell'esperito sopralluogo si è evidenziato che tali ordinati lavori di riattazione siano stati eseguiti.

Quesito 11 terzo capoverso *In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa.*

Nell'unità immobiliare in oggetto non sono stati evidenziati abusi o lavori realizzati in difformità dall'epoca di costruzione e non vi è alcuna necessità di presentazione di domande di sanatoria.

Quesito 11 quinto capoverso *Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.*

Non è stata reperita nei fascicoli dell'U.T.C. la certificazione attestante l'agibilità di detto immobile, data la sua remota epoca di costruzione.

Pertanto, per il rilascio di un certificato di agibilità, si prevede un costo di circa €. 800,00 (ottocento/00) anche in considerazione dell'esigua consistenza dell'alloggio.

Ad esse si devono aggiungere le spese necessarie per la verifica dell'impianto elettrico che, data l'esiguità dell'alloggio, si preventivano in €. 300,00. (trecento/00)

Quesito 12) *Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.g.s. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.112013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.:*

Non è stato mai prodotto per tale alloggio alcun attestato di certificazione energetica ex D.l.g.s. n.311/2006, come modificato dal D.L. 23.112013 n.145 e ss.

Considerata l'esigua consistenza dell'appartamento, il costo necessario per la redazione di tale attestato di prestazione energetica si può quantificare in €. 200,00 (duecento/00).

Verificata la tipologia dell'alloggio, e l'assenza di qualsivoglia dispositivo atto al contenimento dei consumi energetici, se ne prefigura una classificazione energetica di **classe G**.

Quesito 13) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;*

La modesta consistenza dell'alloggio non ne consente alcuna fattibile suddivisione. Si considererà quindi il cespite come lotto unico.

Quesito 14) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;*

Come rilevato dalla documentazione prodotta dal creditore procedente, il pignoramento immobiliare è stato richiesto a carico dell'unico proprietario debitore che, come risulta dall'atto di compravendita, è la Sig.ra Quirino Patrizia.

La consistenza immobiliare sarà quindi considerata quale lotto unico, riportato appresso coi dati riassuntivi e necessari per la pubblicazione del bando di vendita.

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di un alloggio sito in Torre del Greco (NA) al Corso Cavour n.23 in primo piano, suddiviso in ingresso, w.c. e camera da letto con balcone sul Corso Cavour n.23,avente una superficie lorda di 58,33 mq.

Confini:

Tale consistenza immobiliare confina a Nord con il Corso Cavour, ad Est con proprietà eredi Scarpati Alfonso, a Sud con cassa scale, e ad Ovest con il sottostante cortile interno.

Tali confini sono esattamente riportati e corrispondono all'attuale stato dei luoghi periziati.

Identificativi catastali:

In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è riportata coi seguenti identificativi catastali:

Comune di Torre del Greco al Corso Cavour n. 23 Piano 1' Foglio 503 mappale 307 sub.5

Categoria A/5 Classe 6 Vani 2,5 R. Catastale €. 111,04.

Atto di provenienza:

Atto di compravendita del 16.04.1996 rogato dal Notaio Francesco Mercadante di Torre del Greco Rep. 50.289 Raccolta 5674 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai numeri 12851/9548 del 29.04.1996 col quale [REDACTED] acquistò l'immobile oggi staggito. (*Allegato n.5*).

Titoli autorizzativi:

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato a fine del 1800 e non vi è alcun titolo autorizzativo per la siffatta edificazione.

Individuazione territoriale:

La zona d'insistenza del fabbricato è classificata dal P.U.C.- Piano Urbanistico Comunale del Comune di Torre del Greco (NA) in una delle zone omogenee della Zona A1 Centro Storico le cui Norme di Attuazione, in stralcio, si riportano negli allegati (*Allegato n. 13*).

Quesito 15) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

L'alloggio è attualmente occupato dalla proprietaria, [REDACTED].

Quesito 17) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Sull'immobile in oggetto e sul fabbricato nel quale esso insiste, non vi gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, così come verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre del Greco.

Quesito 17 secondo capoverso) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se ali stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il fabbricato non è gestito da un amministratore e non vi sono parti comuni.

La gestione condominiale limitata ai piccoli interventi di manutenzione e della pulizia delle scale viene svolta, alla bisogna, a turno da uno dei comproprietari del fabbricato e non vi è stabilita tra essi alcuna quota fissa mensile.

Non risultano quindi vincoli di natura condominiale né pendenze o morosità da parte dell'esecutato.

Quesito 18) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

Non risultano ulteriori gravami sull'immobile in oggetto, se non quelli risultanti nelle formalità trascritte nella Conservatoria dei R.R.II. di Napoli e prima elencati.

Quesito 19) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

- esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali declinazioni e correzioni.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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.....

Quesito 20) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Non si verifica tale evenienza, essendo l'alloggio occupato direttamente dall'esecutata.

PROCESSO DI VALUTAZIONE CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Si procede quindi a stimare l'immobile, previa la seguente premessa:

Per stimare l'unità immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno utilizzare due distinti sistemi: il primo, basato sul valore di mercato del bene, espresso in €/mq. per la superficie lorda, utilizzando la banca dati OMI pubblicata semestralmente dall'Agenzia del Territorio che suddivide il territorio per zone omogenee e gli immobili a secondo della loro destinazione, applicando ad essi i coefficienti correttivi che incrementano o riducono, dopo la loro applicazione il valore medio €/mq. rilevato da tale banca data.

Il secondo sistema applicato è quello della stima del bene per capitalizzazione dei redditi.

Poiché le unità immobiliari sono composte, com'è noto, da superfici principali (vani, disimpegni, corridoi) e da superfici accessorie non autonomamente riportate in catasto (balconi, terrazzi, ripostigli, soppalchi, sottotetti, cortili, ecc.) per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie da assommare poi a quella principale.

I criteri di calcolo sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Tali coefficienti, applicati alle superfici rilevate e costituenti l'alloggio, le uniformeranno, ricavandone in tal modo una superficie omogenea a cui applicare poi i successivi criteri di stima prescelti.

In appresso il relativo elaborato per il calcolo delle superfici:

CALCOLO della SUPERFICIE COMMERCIALE

Superfici interne				
	mq	%	Mq. Ragguagliati	Note
Ingresso	6,00	100	6,00	Muri perimetrali esclusi
Vano	18,50	100	18,50	Muri perimetrali esclusi
w.c.	2,00	100	2,00	Muri perimetrali esclusi
0	0,00	100	0,00	Muri perimetrali esclusi
0	0,00	100	0,00	Muri perimetrali esclusi
0	0,00	100	0,00	Muri perimetrali esclusi
0	0,00	100	0,00	Muri perimetrali esclusi
0	0,00	100	0,00	Muri perimetrali esclusi
' -----	----	----	-----	
TOTALI SUPERFICI INTERNE			Mq. 26,50	Note
Superfici perimetrali e tramezzatura				
TOTALI	31,50	100	31,50	Calcolo fino allo spessore max di 50 cm.
' -----	----	----	-----	
TOTALE SUPERFICI ESTERNE			31,50	Mq.

Superfici Accessorie				Note
	mq	%	Mq. Ragguagliati	
Balcone	1,35	25	0,33	Muri perimetrali compresi
-	0,00	35	0,00	Calcolo eseguito coi criteri previsti dalla norma UNI 10750
-	0	35	0,00	Mq.
TOTALI SUPERF. ACCESSORIE			0,00	Mq.
Superficie commerciale Totale			58,33	Mq.

VALORE IMMOBILIARE al METRO QUADRO

Come rilevato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare nel periodo:

Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato Conservativo
2° Sem. 2023	B/5 Centrale	Residenziale	Normale
Tipologia		Abit. tipo economico	
Valore di mercato €/Mq.		MINIMO	MASSIMO
		1.050,00 €	1.600,00 €
		MEDIATO	
		€ 1.325,00	

Avendo determinato la superficie commerciale dell'alloggio in 58,33 mq., questa sarà successivamente moltiplicata per i prezzi unitari editi dai principali organismi operanti nel settore immobiliare.

DETERMINAZIONE del VALORE dell'UNITA' IMMOBILIARE MEDIANTE L'APPLICAZIONE DEI VALORI O.M.I.

Si tratta di determinare il valore economico dei beni che scaturirebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e di normale stato conservativo dell'immobile, adeguato alla realtà economica al momento della sua valutazione.

E' stata in precedenza eseguita la descrizione analitica del bene oggetto della presente stima, al fine di individuare con la massima precisione gli elementi e le caratteristiche che concorrono alla formazione del giudizio di stima e dal quale ne scaturirà la determinazione del più probabile valore di mercato che, in un determinato momento e luogo, può essere attribuito al bene in esame.

Pertanto, per la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate del 2° Semestre 2023 che pubblica semestralmente un listino dei valori espressi a metro quadro, per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente. **(Alegato n. 15).**

Da detto listino si rileva che la zona dove insiste il fabbricato, è individuata quale:

Fascia B/5 Centro Antico Area compresa tra Via XX Settembre, Via De Bettis, Via Circumvallazione, Via Madonna del Principio.

Il valore di mercato per le abitazioni di tipo economico simili ed in normali condizioni d'uso, in detta zona, varia dai €. 1.050,00 ai €. 1.600,00 al metro quadro.

Per la tipologia dell'alloggio, considerate la sua modesta consistenza, le sue finiture più che economiche e la minima consistenza degli impianti, si ritiene congruo applicare un valore medio di €. 1.325,00/mq.

Tale mediato valore non può, da solo, assolvere alla determinazione di un reale valore venale.

E quindi tali valori sono stati integrati ed adeguati con i coefficienti di merito, così come riportati nella Tabella T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008 ricavandosi i seguenti parametri correttivi del valore di raffronto.

Questi coefficienti di merito, oltre a classificare le caratteristiche dell'alloggio (stato di manutenzione, dotazione impianti, anno di costruzione, distribuzione degli ambienti, luminosità, altezza di piano, presenza o meno di ascensore) ne considerano pure l'ubicazione del fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare da stimare, la presenza e/o la possibilità di parcheggio, l'accessibilità ai mezzi di trasporto pubblici, la presenza di negozi e/o supermercati, farmacie, presidi sanitari ed uffici comunali.

Tali coefficienti abbinati a detti parametri "premiano" o "riducono" il valore di base O.M.I. relativo alla zona d'insistenza ed alla tipologia di costruzione dell'alloggio (civile, economico, popolare).

Appresso si riporta la tabella contenente tali coefficienti e riportante lo scaturito "coefficiente di merito" che sarà poi moltiplicato per il mediato valore O.M.I. di € 1.325,00 €/mq. e poi per la superficie ragguagliata.

Il risultato di tali operazioni determinerà il più probabile valore di mercato dell'alloggio oggetto di stima.

COEFFICIENTI di MERITO dell'IMMOBILE

Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili

FATTORI POSIZIONALI		Coeff. POSITIVO	Coeff. NEGATIVO	NOTE	Coefficienti POS NEG	
Posizione relativa alla zona OMI				Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.		
Normale		1	----		0	0
Ricercata 0,5		0,5	----		0	0
Degradata 0,3		----	0,3	X	0	0,3
Servizi pubblici				Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.		
Vicini (< 300m) 0,3		0,3	----		0	0
Lontani (> 300m < 3.000m)	X	----	----		0	0
Assenti (> 3.000m) 0,3		----	0,3		0	0
Trasporti pubblici				Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.		
Vicini (< 300m) 0,5	X	0,5	----		0,5	0
Lontani (> 300m < 3.000m)		----	----		0	0
Assenti (> 3.000m) 0,5		----	0,5		0	0
Servizi commerciali				Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.		
Vicini (< 300m) 0,1	X	0,1	----		0,1	0
Lontani (> 300m < 3.000m)		----	----		0	0
Assenti (> 3.000m) 0,1		----	0,1		0	0
Verde pubblico				Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.		
Vicino (< 300m) 0,1		0,1	----		0	0
Lontano (> 300m < 3.000m)	X	----	----		0	0
Assente (> 3.000m)		----	----		0	0
Dotazione di parcheggi				Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).		
Normale		1	----		0	0
Scarsa 0,1		----	0,1	X	0	0,1
CARATT. INTRINSECHE dell'EDIFICIO						
Stato conservativo						
In costruzione		----	----		0	0
Nuovo 20		20	----		0	0
Realizzato da 5 anni 5		5	----		0	0
Realizzato da 5 + 10 anni		----	----		0	0
Realizzato da 10 + 15 anni		----	5		0	0
Realizzato da 15 + 20 anni		----	10		0	0
Realizzato da 20 + 30 anni 20		----	20		0	0
Realizzato da oltre 30 anni 30		----	30		0	0
Realizzato da oltre 50		----	50	X	0	50
Livello manutentivo complessivo						
Normale		1	----	Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni	1	0
Nuovo / Ristrutturato / Ottimo		3	----	Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni	0	0
Scadente		----	3	X Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni	0	3
Finiture						
Normali		1	----		0	0
Signorili		3	----	Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquinili attolocali.	0	0
Economiche		----	1	X Spazi comuni minim, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.	0	1
Caratteristiche architettoniche						
Normali	X	1	----		1	0
Distintive		2	----	Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.	0	0
Prestigiose		3	----	Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi). Illuminazione scenografica.	0	0

NOTE

		Coeff POSITIVO		Coeff NEGATIVO				Coefficienti POS	NEG
Sicurezza									
Normale		X	----		----			0	0
Portierato 0,3			0,3		----			0	0
Vigilanza 0,5			0,5		----			0	0

Ascensore									
Presente			1		----			0	0
Assente (fattore x piano - 0,5)			----		0,5			0	0

Nr. Unità nel fabbricato									
1				3		----		0	0
2				1		----		0	0
da 3 a 9			X	----		----		0	0
da 9 a 18				----		1		0	0
da 18 a 45				----		2		0	0
oltre 45				----		3		0	0

Piani fuori terra									
1				1		----		1	0
2			X	0,5		----		0,5	0
oltre 2 (fattore x piano)				----		0,1		0	0

Destinazione prevalente del fabbricato									
Residenziale		X	----		----			0	0
Commerciale			----		0,1			0	0

CARATT. INTRINSECHE dell'Unità									
Livello manutentivo complessivo									
Normale				1		----		0	0
Ottimo				3		----		0	0
Scadente				----		3	X	0	3
Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni									
Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni									

Finiture									
Normali				1		----		1	0
				----		----		0	0
Signorili				3		----		0	0
				----		----		0	0
				----		----		0	0
Economiche				----		1	X	0	1
Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, simili)									
Serramenti in assenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria stand.									
Classe energetica A/B/C/D									
Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari di pregio									
Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio									
Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili) Classe energetica A/B/C									
Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in standard o in pvc.									

Caratteristiche architettoniche									
Normali (5)		X		1		----		1	0
Distintive (6)				1		----		0	0
Prestigiose (7)				3		----		0	0
Pianta, volumi e geometrie semplici.									
Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, sopalchi, grandi aperture.									
Pianta, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico, volumi sospesi, strutture particolari									

Piano (nel caso di appartamento in condominio)									
Terra 0,1				----		0,1		0	0
Terra con giardino 0,1				0,1		----		0	0
Intermedio			X	----		----		0	0
Ultimo 0,2				0,2		----		0	0
Attico 0,5				0,5		----		0	0

Bagni e Servizi									
Bagni (n. camere n.bagni x fattore)			----		0,3	X		0	0,3
Servizio giorno			0,5		----			0	0
Lavanderia			0,2		----			0	0
Ripostiglio			0,2		----			0	0
Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.									
Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.									

Vista esterna									
Normale		X		1		----		1	0
Di pregio				1		----		0	0
Scadente				----		1		0	0
Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ec.									
Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.									

Esposizione									
Normale		X		1		----		1	0
Ottimale				2		----		0	0
Scadente				----		1		0	0
Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.									
Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.									

Luminosità							
Normale ($\approx 1/8$ sup. interna)		----		----	Normale ($\approx 1/8$ sup. int.)	0	0
Buona ($> 1/8$ sup. interna)	X	0,5		----	Buona 0,5 ($> 1/8$ sup. int.)	0,5	0
Eccellente ($> 1/8$ sup. int.)		1		----	Eccellente 1 ($> 1/8$ sup. int. + solar design)	0	0
Scarsa ($< 1/8$ sup. int.)		----		0,5	Scarsa 0,5 ($< 1/8$ sup. int.)	0	0

Coeff		Coeff		NOTE		Coefficienti	
POSITIVO		NEGATIVO				POS	NEG
Impianti							
Economici		----		0,9	X	0	0,9
Normale		----		----		0	0
Buoni		0,3		----		0	0
Ottimi		0,5		----		0	0
Di lusso		1		----		0	0
Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT, Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme. Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per locale, tapparelle elettriche, predisposizioni Come sopra ma le scelte oltre che essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianti di allarme e climatizzazione ambienti.							
Spazi interni							
Normali		1		----		0	0
Spaziosi		2		----		0	0
Ridotti		----		1	X	0	1
Distribuzione interna							
Normale		1		----		1	0
Accurata		1		----		0	0
Approssimativa		----		0,5	X	0	0,5
Nel senso che le quote sono state studiate per l'uso ottimale degli spazi da arredare. Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.							
COSTRUTTORE							
Storia							
Normale (> 15 anni < 30 anni)		----		----		0	0
Recente (< 15 anni) 0,3		----		0,3		0	0
Consolidata (> 30 anni) 0,5		0,5		----		0	0
Struttura Aziendale							
Normale		----		----		0	0
Strutturata		1		----		0	0
Appaltatrice		----		0,5		0	0
Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione. Solo parte di sopra Tutto come sopra Commerciale							
Progettazione							
Nessuna		----		0,5	X	0	0,5
Normale		----		----		0	0
Curata		0,5		----		0	0
Premium		1		----		0	0
Progettazione secondo canoni commerciali senza tener conto del contesto e utente finale. Progettazione eseguita secondo canoni commerciali Progettazione eseguita secondo canoni commerciali, del contesto e del cliente finale. Progettazione eseguita da progettista di fama. Per prog. speciali considerare a parte.							
Posizionamento del costruttore							
Normale		----		----		0	0
Alto		0,5		----		0	0
Premium		1		----		0	0
Costruttore edile Leadership consolidata Leadership consolidata e con comunicazione strutturata							
Totali Coefficienti Positivi		10,6	62,3	<< Totali Coefficienti Negativi		10,6	62,3
Compensazioni +		10,6	62,3	Coefficiente di merito		100	
				Detratto		-51,7	
				Coeff. da applicare		48,3	
Considerazioni finali.							Coefficiente di riduzione 51,70
Il sistema descritto rappresenta la forma più esatta per la determinazione del valore reale degli immobili e si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate.							
Inoltre i valori determinati possono essere soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una percezione del valore deviato e personale.							
DETERMINAZIONE del VALORE REALE dell'IMMOBILE							
Superf. Convenzionale		VALORE O.M.I. 2° Sem. 2023		Coeff. di merito			
Mq.	58,33	€/Mq.	€ 1.325,00	48,3 %			
VALORE dell'UNITA' IMMOBILIARE				37.330,00€			

Dalla sommatoria di detti valori (positivi e negativi) è risultato un coefficiente di merito, pari ad 48,3% che è, di fatto, riduttivo del 51,7% dell'intero valore di base 100 e che poteva essere applicato se non vi fossero stati quei coefficienti negativi dovuti alle condizioni dell'alloggio o del fabbricato, e che ne hanno determinato tale consistente riduzione.

La superficie lorda dell'alloggio, pari a 58,33 mq. sarà quindi moltiplicata per il valore di €/mq. 1.325,00 e poi per il 48,3%, ricavandone il più probabile valore di mercato risultante con tale criterio di stima che è di €. 37.300,00 (trentasettemilatrecento/00).

Si procede appresso all'applicazione della

STIMA per CAPITALIZZAZIONE dei REDDITI

Il procedimento si fonda sulla capitalizzazione del reddito che potenzialmente può fornire il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobili che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Il metodo della capitalizzazione diretta è intimamente collegato al metodo reddituale per convertire l'aspettativa di reddito annuo (l'affitto annuo che l'immobile è potenzialmente in grado di generare) in un'indicazione di valore (ovvero quanto varrebbe oggi l'unità immobiliare sul mercato).

Questa conversione si ottiene dividendo il reddito annuo per un appropriato tasso di interesse, che indicheremo per semplicità con i .

La formula per il calcolo del valore di un immobile attraverso la capitalizzazione diretta si basa sostanzialmente sulla capitalizzazione del reddito annuo generato dall'immobile (R) ed è la seguente:

$$V = R / i$$

dove R rappresenta il reddito annuo da locazione generato dall'immobile, al netto delle spese operative.

Pertanto è stato ritenuto congruo il saggio di capitalizzazione del 4,5%.

Per la determinazione del reddito locativo, è stata utilizzata la tabella dei valori locativi espressi per metro quadro sempre pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, riferita al Comune di Torre del Greco (NA) per la tipologia di: Abitazioni economiche.

Per tale tipologia abitativa le tabelle OMI riportano un valore locativo espresso a metro quadro variante da un minimo di €. 3,50/mq. ad un massimo di €. 5,30/mq.

Considerando le pessime condizioni in cui versa l'immobile e la sua posizione in una zona prettamente popolare, si ritiene applicabile un valore locativo pari ad €. 2,50/mq.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare, e se n'è ricavato un valore locativo mensile, pari ad €. 146,00 (€. 2,50 x 58,33 mq.).

Tale valore locativo, moltiplicato per 12 mensilità, ne produrrà l'ammontare del canone annuo: €.146,00 x 12= €. 1.752,00.

A tale canone annuo si applica il tasso di capitalizzazione, considerando le caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive.

Si ritiene quindi congruo applicare un tasso di capitalizzazione del 4,5% normalmente adoperato per gli immobili residenziali.

Quindi, con l'applicazione di tale tasso, se ne ricava un valore di stima, pari ad €. 38.900,00 (valore arrotondato)

Tali scaturiti valori saranno appresso mediati per ricavarne un valore che l'immobile in esame esprime, in funzione della sua ubicazione ed in funzione delle caratteristiche specifiche della singola unità abitativa presa in esame.

VALORE FINALE STIMATO del FABBRICATO

Si riepilogano appresso i valori determinati coi diversi criteri di stima: quello scaturito con l'applicazione dei valori medi dell'Osservatorio Immobiliare con quello ricavato dalla valutazione per capitalizzazione dei redditi.

I risultati così ottenuti con i due metodi applicati sono coerenti e pertanto il più probabile valore di mercato del bene è stato determinato come media aritmetica dei due valori distintamente calcolati.

- Valore determinato con i valori OMI adeguati ...(arrotondato)..... €. 37.300,00;
- Valore determinato per capitalizzazione dei redditi).....€. 38.900,00;

Dalla sommatoria di tali valori (€.37.300,00 + €.38.900,00) /2, se ne ottiene quello medio arrotondato, che è pari ad €. 38.100,00 (trentottomilacento).

CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto perito estimatore, a seguito di quanto risultato dai conteggi eseguiti, determina e ritiene congruo il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, pari ad €. 38.100,00 (trentottomilacento).

Da detto stimato valore se ne deterranno appresso gli oneri gravanti sull'immobile che consistono nello specifico nel preventivato costo per la variazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale, per redazione del certificato di agibilità, per l'adeguamento dell'impianto elettrico, per la conformità degli impianti, e per la certificazione energetica.

• Variazione catastale con procedura Docfa.....	€.	250,00
• Adeguamento impianto elettrico.....	€.	300,00
• Certificazione degli impianti.....	€.	300,00;
• Certificato di agibilità.....	€.	800,00;
• Attestato di prestazione energetica.....	€.	200,00;
Sommano.....	€....	1.850,00

L'ammontare di tali oneri gravanti sull'immobile si detrae quindi dal valore stimato.

Valore stimato € 38.100,00 - € 1.850,00 per oneri = € 36.250,00

Il valore residuo attribuito all'immobile è quindi pari ad Euro € 36.250,00
(trentaseimiladuecentocinquanta/00).

Adeguamenti e correzioni della stima (art. 568 cod. proc. Civ.)

Come previsto da tale articolo, il valore così determinato subisce una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Sul determinato valore di mercato dell'immobile, si applica tale riduzione e pertanto:

$36.250,00 \times 85\% = € 30.800,00$ (valore arrotondato).

Pertanto il valore dell'immobile si riduce ad € 30.800,00 (trentamilaottocento).

Ritenendo quindi di aver esaurientemente dato risposta a quanto richiesto dal G.E. Dott.ssa Anna Maria Diana, il sottoscritto rassegna la presente relazione, inviandone copia in Cancelleria ed alle parti, mediante pec.

Tanto si doveva, in conformità al mandato conferitomi.

Il Tecnico
Geom. Michele IOVANE



Torre Annunziata, lì 21 Agosto 2024