



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Espropriazioni Immobiliari

*** Giudice Dott.ssa Fabrizia Fiore ***



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Riferimenti:

Debitore: Xxx Xxx Xxx

Creditore procedente: Marte SPV S.r.l.



R.G.E. : n. 204/2021



Tora e Picilli, 26 giugno 2023



Dott. Ing. Angela Di Petrillo





INDICE

PREMESSA.....	2
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:.....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO UNICO).....	6
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	10
4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO UNICO).....	11
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.....	12
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	14
7. STATO DI POSSESSO.....	15
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	15
9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ.....	16
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	17
11. ALTRE INFORMAZIONI.....	17
12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE.....	17
12.1. CRITERIO DI STIMA.....	17
12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....	23
12.3. VALUTAZIONE.....	24
13. QUOTA INDIVISA.....	27
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE.....	27
CONCLUSIONI.....	28

- Allegati

- n°1: Comunicazioni
- n°2: Elaborati grafici
- n°3: Rilievo fotografico
- n°4: Documentazione catastale
- n°5: Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcellino (Ce)
- n°6: Ricerca di mercato
- n°7: Ispezioni ipotecarie
- n°8: Estratto di matrimonio, Certificato di residenza storico e Stato di famiglia
- n°9: Atti notarili e atto unilaterale d'obbligo edilizio
- n°10: Ricevute invio copia perizia



Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore della Sezione
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

Il 12 dicembre 2022 Ella nominava me sottoscritta Dott.
Ing. Angela Di Petrillo, con studio professionale in Tora e Piccilli
(Ce) alla via San Pietro n°108, Esperto Stimatore nella causa
promossa da Marte SPV S.r.l. contro Xxx Xxx, e mi invitava ad
effettuare il giuramento di rito per l'affidamento dell'incarico di
cui al **MANDATO** in atti.

Preliminarmente è stata eseguita la verifica della
documentazione. In particolare, con riferimento alla
documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., è stato verificato
che risulta in atti il certificato notarile sostitutivo.

Nella dichiarazione notarile depositata agli atti dal creditore
precedente, nonché dallo studio delle visure ipotecarie, si evince,
con riferimento agli immobili espropriati, che i certificati delle
iscrizioni e delle trascrizioni (sia a favore che contro) si
estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del
pignoramento, a partire dall'ultimo titolo di proprietà; che i dati
catastali identificativi degli immobili pignorati non sono quelli
indicati nell'atto di pignoramento; che è stata rispettata nel
periodo consultato la continuità delle trascrizioni.

La ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria degli immobili pignorati.

Facendo seguito al mandato conferitole, la sottoscritta effettuava le seguenti operazioni ed attività peritali:

1. Un Sopralluogo nei luoghi oggetto di causa, in San Marcellino (CE) - Via Galatina n°2 nel Condominio "Parco del Sole", per effettuare i dettagliati rilievi metrici (anche mediante strumentazione elettronica di precisione - Disto Classic PD25 della Hilti) e fotografici (allegato n°2 e n°3).

2. Ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta (catasto urbano), l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcellino (Ce), altri pp. uu.. (allegati 4, 5, 7, 8 e 9).

3. Indagini di mercato (allegato 6).

4. Invio della copia della perizia alle parti (ricevute di invio in allegato 10).

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:**1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI
OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, la ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria degli immobili pignorati.

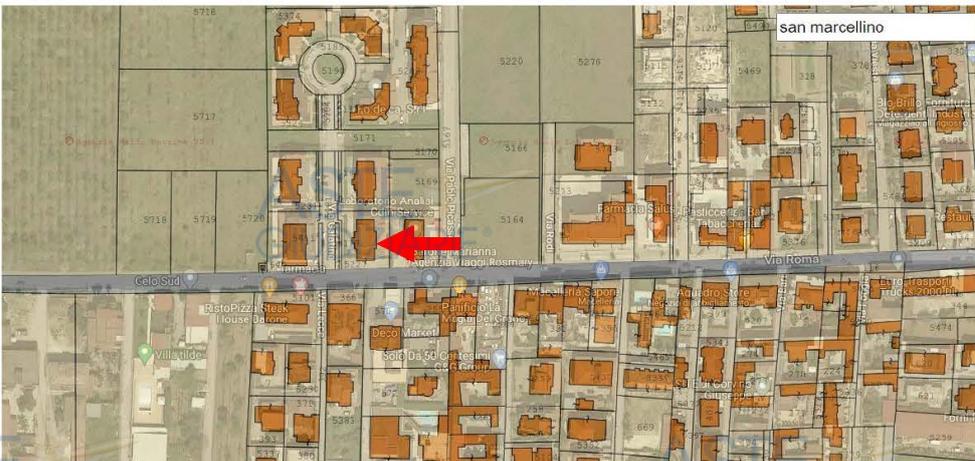
I cespiti oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di San Marcellino (Ce) alla via Galatina n°2 nel Condominio "Parco del Sole" e più precisamente, sono:

- *Abitazione di tipo civile, censita al N.C.E.U. di San Marcellino (Ce), al foglio 2, particella 5227, subalterno 6, Categoria A/2, vani 6,5;*
- *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, censito al N.C.E.U. di San Marcellino (Ce), al foglio 2, particella 5227, subalterno 13, categoria C/6, mq 40,00.*

Di seguito si riporta la foto satellitare e la mappa catastale su ortofoto satellitare, al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento:



Foto satellitare



Mappa catastale su ortofoto satellitare

Per le sue caratteristiche edilizie e architettoniche, nonché per motivi di maggiore opportunità di vendita, l'oggetto del pignoramento è da considerarsi indivisibile e, pertanto, costituirà un LOTTO UNICO di vendita.

2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO UNICO)

I cespiti oggetto di valutazione sono un appartamento al piano secondo ed un garage al piano seminterrato, siti in San Marcellino (Ce), alla Via Galatina n°2 nel Condominio "Parco del Sole".

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli e due ampi balconi.

Confina ad Est con area scoperta annessa all'appartamento al piano terra identificato con particella 5227 sub 2, ad Ovest con area scoperta annessa all'appartamento al piano terra identificato con particella 5227 sub 3, a Nord con vano scala e con appartamento allo stesso piano identificato con particella 5227 sub 7, a Sud con area scoperta comune.

L'immobile si sviluppa su di un'area utile complessiva di circa **142 mq**, di cui **101 mq coperti** (abitazione), **41 mq scoperti** (balconi). Gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza netta interna di circa 3,00 ml.

L'appartamento è dotato di affacci su tre lati, le stanze sono ben illuminate ed arieggiate.

Il garage, ubicato al piano seminterrato e' di circa **40 mq** ed ha un'altezza netta interna di circa 2,50 ml.

Confina con corsia di manovre a Sud, con terrapieno ad Ovest e a Sud, con altro garage a Nord identificato con la particella 5227 sub 12.

Il fabbricato di cui fanno parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi.

Lo stato attuale dei luoghi (stato di fatto, planimetria quotata e valutazione delle aree) è restituito nei grafici n° 2, 3, 4 in allegato 2.

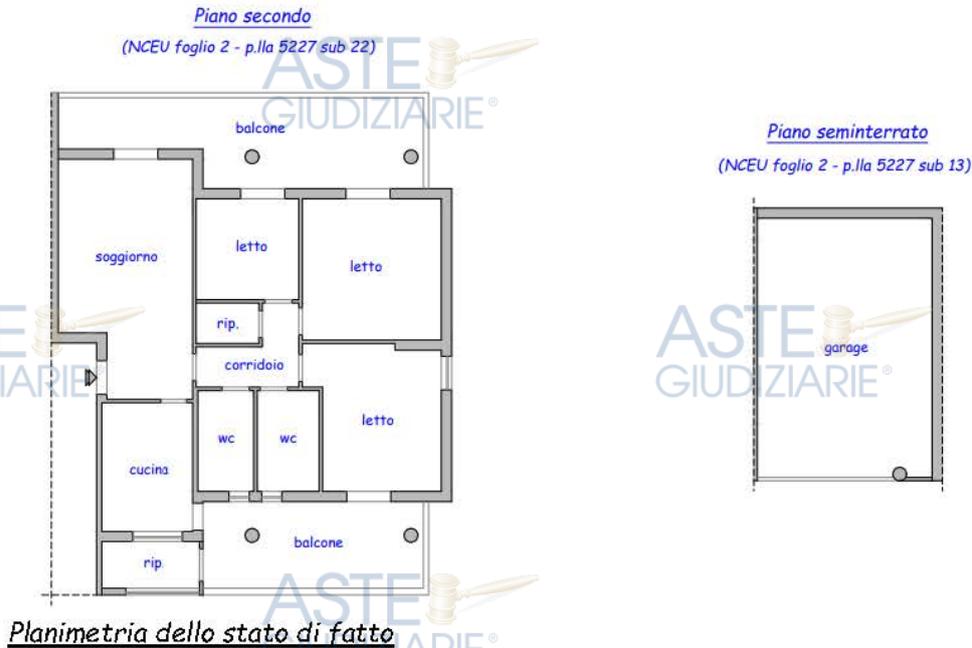
Catastalmente l'appartamento è individuato nel Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 2, p.lla 5227 sub 22, il sub è stato variato rispetto a quello riportato nell'atto di pignoramento, il cespite era catastalmente censito al foglio 2, particella 5227, sub 6 (vedasi visure in allegato n.4).

Catastalmente il garage è individuato nel Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 2, p.lla 5227 sub 13 (vedasi visure in allegato n.4).

Sia l'appartamento che il garage si trovano in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento e gas), sia per quanto riguarda le finiture; il fabbricato di cui fanno parte è in condizioni di discreta manutenzione.

I beni oggetto di valutazione sono situati in una zona centrale del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti sono per la maggior parte ville o edifici multi familiari a più livelli, in prossimità della zona in esame sono presenti negozi e servizi vari (uffici pubblici e privati, etc.).

Al fine di rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita, di seguito viene rimessa la planimetria dello stato reale dei luoghi:



Per una più ampia e completa descrizione di quanto finora detto, si riporta di seguito il rilievo fotografico effettuato in sito dalla sottoscritta e, si effettua una descrizione delle foto.

Foto dell'appartamento:

Foto n°1: vista dal cortile comune del palazzo di cui fanno parte gli immobili pignorati; **Foto n°2-3:** foto della rampa e della porta di accesso all'appartamento; **Foto n°4-5:** viste dell'ingresso-soggiorno; **Foto n°6-7:** viste della cucina; **Foto n°8:** foto della porta-finestra che permette di accedere a uno dei balconi dalla cucina; **Foto n°9-10:** viste del balcone a cui si accede dalla cucina e da una cameretta da letto; **Foto n°11-12:** foto del corridoio; **Foto n°13-14:** foto dei bagni; **Foto n°15-16:** foto della cameretta da letto; **Foto n°17:** foto di uno dei ripostigli; **Foto n°18:** foto della cameretta da letto adibita a

ripostiglio; **Foto n°19:** foto della camera da letto matrimoniale; **Foto n°20:** foto del secondo balcone a cui si accede dall'ingresso-soggiorno, dalla cameretta adibita a ripostiglio e dalla camera da letto matrimoniale;

Foto del garage:

Foto n°21: vista della rampa di scala interna da cui si accede al garage;

Foto n°22-25: foto dell'area di manovra del garage; **Foto n°23-24:** viste dell'interno del garage; **Foto n°26-27:** foto della rampa carrabile di accesso al garage.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nell'atto di pignoramento sono indicati come beni da sottoporre ad esecuzione i seguenti immobili:

- *Abitazione di tipo civile, censita al N.C.E.U. di San Marcellino (Ce), al foglio 2, particella 5227, subalterno 6, Categoria A/2, vani 6,5;*
- *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, censito al N.C.E.U. di San Marcellino (Ce), al foglio 2, particella 5227, subalterno 13, categoria C/6, mq 40,00.*

Da ricerche catastali è stato verificato che i dati riportati nell'atto di pignoramento, nelle nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, non corrispondono con le risultanze catastali. A seguito di una ristrutturazione (variazione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni), come si evince dalle visure catastali, l'immobile riportato nel NCEU al foglio 2 particella 5227 sub 6 e' stato soppresso ed attualmente è riportato nel NCEU del Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 2, particella 5227 sub 22. Si precisa che, a detta variazione, derivata da una diversa distribuzione degli spazi interni, corrisponde un aumento della consistenza materiale dell'immobile pignorato.

Le visure catastali attuali al Catasto Fabbricato del Comune di San Marcellino (vedasi allegato 4), riportano unità immobiliari, identificate al foglio 2, p.lla 5227 sub 22, dati derivanti da VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE

DEGLI SPAZI INTERNI, AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE del 07/12/2022 prot. CE0166355; e al foglio 2, p.lla 5227 sub 13, dati derivanti da COSTITUZIONE del 21/04/2004, pratica n. CE0083111, in atti dal 21/04/2004, COSTITUZIONE n.1442.1/2004; intestati: XXX nata a Napoli il 28/06/1957 (proprietaria per $\frac{1}{2}$) e XXX nato ad Aversa (Ce) il 17/02/1952 (proprietario per $\frac{1}{2}$).

La particella "originaria" del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 2 particella 26 di 443 mq.

Le planimetrie catastali associate al foglio 2, p.lla 5227 sub 22 e sub 13 (riportate in allegato 4) sono conformi sostanzialmente allo stato dei luoghi.

4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO UNICO)

LOTTO UNICO : - piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano secondo e **garage** al piano seminterrato ubicati in San Marcellino (Ce) alla Via Galatina n°2 del Condominio "Parco del Sole".

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli e due ampi balconi.

Confina ad Est con area scoperta annessa all'appartamento al piano terra identificato con particella 5227 sub 2, ad Ovest con area scoperta annessa all'appartamento al piano terra identificato con particella 5227 sub 3, a Nord con vano scala e con appartamento allo

stesso piano identificato con particella 5227 sub 7, a Sud con area scoperta comune.

Il garage, ubicato al piano seminterrato e' di circa 40 mq.

Confina con corsia di manovre a Sud, con terrapieno ad Ovest e a Sud, con altro garage a Nord identificato con la particella 5227 sub 12.

I beni sono riportati nel **N.C.E.U.** del **Comune di San Marcellino (Ce)** al foglio 2, p.lla 5227 sub 22 e sub 13; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in seguito ad una ristrutturazione; vi è Concessione Edilizia n.9 del 09/05/2003 per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, a cui non è conforme lo stato dei luoghi poichè l'abitazione presenta una diversa predisposizione degli spazi interni.

A parere dell'esperto e' possibile sanare l'immobile pignorato.

PREZZO BASE euro 80.000,00.

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione siti in San Marcellino (Ce) in via Galatina n.2 nel Condominio "Parco del Sole", riportati nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 2 p.lla 5227 sub 22 e sub 13, sono pervenuti ai signori XXX nata a Napoli il 28/06/1957 (proprietaria per $\frac{1}{2}$) e XX nato ad Aversa (Ce) il 17/02/1952 (proprietario per $\frac{1}{2}$) dalla società

con sede in Trentola

Ducenta, per mezzo di **Atto di compravendita del Notaio Pelosi Francesco Paolo del 07/09/2004**, repertorio n.39262/13901, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 15/09/2004 ai nn. 45232/34929.

Alla società

S.a.s. il cespite riportato al Catasto Terreni al foglio 2 p.lla 5173 del Comune di San Marcellino (Ce), su cui fu edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, era pervenuto dai signori XXX a nata a Trentola Ducenta (Ce) il 21/09/1915, XXX Xxx nata a Trentola Ducenta (Ce) il 19/03/1919, xxx nato a San Marcellino (Ce) il 05/07/1917, per mezzo di **Atto di compravendita del Notaio Lupoli Giovanni del 20/12/2002**, repertorio 49194/13624 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 30/12/2002 ai nn. 39234/31094.

Ai signori XXX nata a Trentola Ducenta (Ce) il 21/09/1915, XXX Xxx nata a Trentola Ducenta (Ce) il 19/03/1919, xxx nato a San Marcellino (Ce) il 05/07/1917, il terreno di più ampia consistenza di quello su cui fu edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati,

riportato al Catasto Terreni foglio 2 p.lla 26 del Comune di San Marcellino (Ce), e' pervenuto per acquisto da xxx nato a Napoli il 07/01/1892, per mezzo di **Atto di compravendita del Notaio Conte Gioacchino del 06/07/1979**, repertorio 49194/13624 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 30/07/1979 ai nn. 15966/14215.

Dalle ricerche catastali e, in particolare, dalla lettura della visura catastale (riportata in allegato n°4), risulta l'identificazione dei beni al foglio 2, p.lla 5227 sub 22 e sub 13.

I beni al N.C.E.U. sono attualmente intestati ai signori XXX Xxx nata a Napoli il 28/06/1957 (proprietaria per $\frac{1}{2}$) e XX nato ad Aversa (Ce) il 17/02/1952 (proprietario per $\frac{1}{2}$).

Si specifica che il manufatto di cui fanno parte gli immobili insiste sulla ex particella "originaria" di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 2 p.la 26.

I beni pignorati sono di piena proprietà dei sigg. XXX Xxx nata a Napoli il 28/06/1957 (proprietaria per $\frac{1}{2}$) e XXXXxx nato ad Aversa (Ce) il 17/02/1952 (proprietario per $\frac{1}{2}$).

6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di richiesta inoltrata all' Ufficio Tecnico del Comune di San Marcellino (Ce) (copia della richiesta riportata in allegato n.1), il Funzionario Responsabile del Settore Tecnico ha permesso alla sottoscritta di effettuare ricerche sui registri, al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di causa. Dalla consultazione delle "Concessioni Edilizie", risulta per il fabbricato sito in Via Galatina n°2, di cui fanno parte gli immobili pignorati, a nome della società

C. S.a.s. con sede in Trentola Ducenta alla Via Dante n°14, Concessione Edilizia n.09/2003 del 09/05/2003 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, a cui non è conforme lo stato dei luoghi perché rispetto ai grafici di progetto l'appartamento al secondo piano presenta una diversa

predisposizione degli spazi interni (vedasi documentazione in allegato n°6).

Il cespite in oggetto non risulta regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico, rispetto al provvedimento autorizzativo di cui sopra, sono state riscontrate difformità e modifiche.

L' abuso può essere sanato con una S.C.I.A. in sanatoria con un importo di circa 3.000,00 €.

7. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle indagini espletate risulta che non ci sono vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Saranno cancellati, al momento della vendita:

- ✓ Trascrizione del 16/06/2021, Registro Particolare 16825
Registro Generale 22850 pubblico ufficiale: TRIBUNALE
DI NAPOLI NORD Rep. 4124 del 15/05/2021 - ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedasi ispezioni
ipotecarie sui beni identificati al CATASTO

FABBRICATO del Comune di San Marcellino (Ce) FG 2 P.LLA 5227 SUB 6 e SUB 13 in allegato 7);

- ✓ Trascrizione del 04/05/2005, Registro Particolare 12427 Registro Generale 21893 pubblico ufficiale: PELOSI FRANCESCO PAOLO Rep. 40447 del 11/04/2005 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (Vedasi ispezioni ipotecarie sui beni identificati al CATASTO FABBRICATO del Comune di San Marcellino (Ce) FG 2 P.LLA 5227 SUB 6 e SUB 13 in allegato 7);

- ✓ Iscrizione del 15/09/2004, Registro Particolare 7405 Registro Generale 45233 Pubblico Ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Repertorio 39263/13902 del 07/09/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Vedasi ispezioni ipotecarie sui beni identificati al CATASTO

FABBRICATO del Comune di San Marcellino (Ce) FG 2 P.LLA 5227 SUB 6 e SUB 13 in allegato 7);

- ✓ Difformità urbanistico-edilizie (costo per la regolarizzazione pari a circa 3'000,00 € come determinato in risposta al quesito n.6, costo detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Gli immobili oggetto di pignoramento **non risultano** essere gravati da censo, livello o uso civico.

Il diritto che i debitori pignorati hanno sui beni oggetto di pignoramento è di piena proprietà, ovvero non è di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra menzionati.

11. ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano informazioni circa:

- ✓ spese fisse di gestione o manutenzione, o spese straordinarie già deliberate, non scadute etc.;
- ✓ eventuali cause in corso.

12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

12.1. CRITERIO DI STIMA

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alla stima è, come unanimamente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato; la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta, quindi, la

base della metodologia estimativa, e tra i vari procedimenti possono distinguersi nei metodi "di comparazione diretta":

- il procedimento per valori tipici;
- il procedimento sintetico di stima del valore di mercato;

Sulla base di dati catastali ed informazioni presso un consistente numero di agenzie di vendite immobiliari della zona di riferimento e dintorni, (varie agenzie Tecnocasa, Tempocasa, ecc...) si è, in sostanza, cercato di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni maggiormente analoghi, previa individuazione delle caratteristiche che li hanno determinati.

Si sono esaminate le caratteristiche condizionanti il valore dei cespiti, per questi:

Tra quelle "posizionali" si è considerato:

- a) la collocazione geografica;
- b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, ospedali, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e) la qualificazione dell'ambiente esterno;
- f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi;
- h) la prospicienza e la luminosità;
- i) la panoramicità;
- l) la quota rispetto al piano stradale.

Tra quelle "tecnologiche" si è tenuto conto di:

- m) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
- n) la sicurezza della situazione strutturale;
- o) l'ampiezza media dei vani e la loro forma;
- p) l'efficienza dei servizi;
- q) l'età dell'edificio;
- r) il deprezzamento in atto.

Tra quelle "produttive"

- s) l'inesigibilità
- t) la richiesta sul mercato dei fitti
- u) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

Si è anche, come ulteriore operazione di stima, proceduto a qualificare le singole parti del cespite secondo la seguente tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso":

Tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso":

	locale	coefficiente
1)	Vani utili fuori terra	1,00
2)	Balconi e/o terrazzi a livello	0,25
3)	Deposito	0,50
4)	Spazio esterno	0,10

che, moltiplicati per le specifiche superfici, hanno fatto pervenire alla superficie virtuale (o convenzionale).

Si è considerato che, lo stato locativo dell'unità immobiliari in oggetto, allo stato attuale è da ritenersi libero.

Tutto quanto innanzi detto ha portato agli schemi qui di seguito illustrati:

STIMA SINTETICA

Consistenza	superficie	coeff. Di	superficie
mq	reale	destinazione	convenzionale
vani utili	----	X	---
Balconi	----	X	---
			totale mq.

- valore reale a mq del cespite = quotazione immobiliare media (della zona in cui è sito il cespite) x parametri.

- superficie convenzionale totale x il valore reale a mq del nostro cespite = stima del cespite;

ELENCO PARAMETRI

CESPITE

1) Tipologia

Lussuoso	1,15
Medio/Signorile	1,00
Economico	0,90

2) Unità Immobiliare

Libero	1,00
occupato di fatto	0,90
occupato	0,80

3) Esposizione

panoramico	1,15
luminoso	1,00
poco luminoso	0,95

4) Manutenzione

ottima	1,15
buona	1,00
sufficiente	0,97
da rinnovare	0,90
da completare	0,85
da ristrutturare	0,75

5) Piano

attico	1,05
intermedio	1,00
ultimo	0,97
primo	0,90
terra rialzato	0,85
villa monofamiliare	1,00

riscald. Autonomo	1,025
riscald. Centralizz.	1,00
senza riscald.	0,95

6) Riscaldamento

7) Servizi

tripli o doppi servizi	1,05
monoservizio	1,00
servizi esterni comuni	0,75

8) Balconi

doppi e più balconi (o balcone grande)	1,10
un balcone	1,05
nessun balcone	0,90

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FABBRICATO

9) Ascensore

10) Servizi est.

Senza giardino 1,00
 con cortile-porticato- giardino 1,10
 senza cortile 0,95

11) Portierato

con custode 1,03
 senza custode 0,97

vicino collegamenti 1,10
 no collegamenti 0,95

12) Ubicazione

13) Rifiniture

di pregio 1,10
 buone 1,00
 mediocri 0,95
 scarse 0,85

14) Estetica

buona 1,10
 media 1,00
 pessima 0,90

15) Vetustà

meno di 10 anni 1,20
 tra 10 e 40 anni 1,00
 oltre 40 anni 0,95

I valori che si otterranno col suddetto procedimento sintetico di stima, sono stati confrontati con quelli rinvenuti dal procedimento per valori tipici o punti di merito

PROCEDIMENTO “PER VALORI TIPICI O PUNTI DI MERITO”

(Orefice-estimo da pag. 302 e Forte – De Rossi da pag. 139)

Il suddetto procedimento prende a sua volta in esame le caratteristiche presenti nel prodotto edilizio di migliore qualificazione, caratteristiche che ne determinano il valore a mq, esprimendole con dei coefficienti la cui sommatoria è uguale all'unità. Dal confronto di

dette caratteristiche, con quelle che si riscontrano nell'immobile oggetto di stima, ovvero dell'applicazione di coefficienti minori o eguali ai precedenti, deriva il prezzo unitario di applicazione. In accordo con la letteratura esistente (Orefice e Forte - De Rossi) si sono considerate negli specifici mercati omogenei di aree, le seguenti caratteristiche generali già descritte innanzi, le rispettive influenze percentuali ed il loro campo di variabilità:

<u>Caratteristiche</u>	% min	% max	scarto % max
di localizzazione (o posizionali estrinseche)	10	20	10
di posizione (o posizionali intrinseche)	10	25	15
Tecnologiche	15	30	15
Produttive	15	25	10
Totali %	50 %	100 %	50 %

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

la caratteristica posizionale è quella che determina maggiormente il diverso apprezzamento del mercato. Da essa in effetti consegue il fenomeno della rendita edilizia, e cioè del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche;

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

tali caratteristiche sono la panoramicità (o visualità), l'orientamento, la prospicienza e la luminosità e quindi, indirettamente, la quota del piano stradale che conferiscono una qualificazione ed un maggiore apprezzamento conseguente;

3. Caratteristiche tecnologiche:

l'influenza sul prezzo di mercato delle caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento può analizzarsi attraverso la determinazione del

costo necessario per conferire ad una unità di abitazione il miglior grado di finimento;

4. Caratteristiche produttive:

il diverso apprezzamento del mercato può essere determinato anche da specifiche caratteristiche produttive dell'unità di abitazione, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria ecc.

In base a tale metodo, si ha il valore per mq, come su indicato, ricavato dalla valutazione delle "caratteristiche" (riportate nella tabella, secondo le definizioni riportate nel testo "Principi di economia ed estimo" - Forte - de Rossi), dei cespiti, ed in seguito moltiplicando tale valore per la superficie convenzionale, si ottiene il seguente valore del cespite:

**prezzo unitario di applicazione x la superficie convenzionale =
valore cespite.**

12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate si è proceduto ad un'indagine di mercato intesa a reperire gli elementi necessari per il confronto della situazione reale dell'unità stessa con quelle immesse sul mercato in tempi recenti. Si precisa che, la possibilità di reperire dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione può risultare talvolta non facile soprattutto per la costante abitudine dei soggetti economici a falsare, negli atti di compravendita, (sovente a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Utili elementi di riferimento vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che

appaiono sulle pagine dei quotidiani, dei periodici e del web; l'informazione appare talvolta generica e, per ovvie motivazioni commerciali, tende a rimarcare i soli aspetti positivi degli immobili offerti. Nonostante tali limitazioni, va riconosciuto, comunque, che la ricerca di informazioni di questo tipo conduce sovente ad avere un quadro sufficientemente ampio di ciascun particolare mercato urbano anche perché può facilmente constatarsi che le cifre offerte dalle agenzie immobiliari spesso corrispondono sostanzialmente agli effettivi prezzi che si determinano nello scambio (cfr. Estimo civile, Prof. M. Orefice ed. UTET Libreria).

Sono state interpellate varie agenzie immobiliari, operatori e tecnici attivi nella zona in oggetto; è stata eseguita una ricerca nella rete informatica e sui quotidiani di settore; inoltre, come ulteriori elementi di indagine, sono stati acquisiti i dati rinvenuti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre dell'anno 2022 (un estratto dei risultati ottenuti sono raccolti nell'allegato 6).

Da questa ricerca è scaturito che i valori ottenuti oscillano da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 800,00 €/mq di superficie netta.

Questi valori sono stati orientati e serenamente esaminati, sono stati opportunamente adattati alla situazione reale dell'immobile da valutare per cui si ritiene congruo il prezzo medio di 660,00 €/mq.

12.3. VALUTAZIONE

STIMA degli immobili (LOTTO UNICO)

Libero (grafico stato di fatto n°2 in allegato n°2)

STIMA SINTETICA

Quotazione : € 660,00/mq x Parametri considerati

APPARTAMENTO

- 1) 0,90 economico
- 2) 1,00 libero
- 3) 1,00 luminoso
- 4) 0,97 sufficiente
- 5) 1,00 piano intermedio
- 6) 1,00 riscaldamento centralizzato
- 7) 1,05 doppi servizi
- 8) 1,10 doppio balcone

FABBRICATO

- 9) 0,90 P2 senza ascensore
- 10) 1,10 con cortile
- 11) 0,97 senza custode
- 12) 1,10 vicino collegamenti
- 13) 0,95 mediocri
- 14) 1,00 media
- 15) 1,00 tra 10 e 40 anni

totale 1,01 (prodotto dei coefficienti)

€ 660,00 x 1,01 = € 666,60/mq

<i>consistenza mq</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coefficiente destinazione</i>	<i>superficie convenz.</i>
Vani utili	101,00	1,00	101,00
Balconi e terrazzo	41	0,25	10,25
Deposito	40	0,50	20
Aree esterne scoperte	0	0,10	0
		Totali	131,25 mq

Sup. convenzionale mq 131,25

€ 666,60/mq x 131,25 mq = 87'491,25 euro

STIMA per
"VALORI TIPICI" o "PUNTI di MERITO"

Va precisato che il valore a mq. per il miglior prodotto edilizio disponibile per la zona prima indicata è di € 800,00/mq, per cui:

1.	Caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche)	20,00 -	0,00 =	20,00
2.	Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche)	25,00 -	5,00 =	20,00
3.	Caratteristiche tecnologiche	30,00 -	15,00 =	15,00
4.	Caratteristiche produttive	25,00 -	5,00 =	20,00
		-----	-----	-----
		100 %	25%	75%

valore ridotto = € 800,00 x 0,75 = € 600,00 /mq

Sup. convenzionale - valore/mq di tabella - valore estimativo

131,25 mq x € 600,00 /mq = 78'750,00 euro

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (LOTTO UNICO)

OTTENUTO CON

MEDIA DEI VALORI DEI DUE METODI

Valore 1° metodo € 87'491,25 euro

Valore 2° metodo € 78'750,00 euro

Valore medio € 83'120,60

Valore che si arrotonda a € 83.000//00

(ottantatremila//00 euro)

Il valore ottenuto deve essere adeguato:

✓ degli oneri per le difformità urbanistico-edilizie, per un importo stimabile in 3'000,00 € come determinato in risposta al quesito n.6.

Valore finale dell'Immobilie: € 80.000,00
(ottantamila//00 euro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

13. QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE

In seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di San Marcellino (Ce) e del Comune di Trentola Ducenta (Ce) (copia della richiesta riportata in allegato n°1), la sottoscritta ha acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni, da cui si evince che la sig.ra XXX Xxx nata a Napoli il 28/06/1957 e il sig. XXXXxx nato ad Aversa (Ce) il 17/02/1952 contrassero matrimonio il 06/08/1988 scegliendo il regime di comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

In risposta al presente quesito, la scrivente ha acquisito il certificato di residenza storico anagrafico degli esecutati, riportato in allegato n.8, da cui risulta che attualmente ed

alla data del pignoramento, i sigg. XXX Xxx e XXXXxx sono residenti nel Comune di San Marcellino (Ce) alla Via Galatina n.2.

CONCLUSIONI.

I cespiti oggetto di valutazione sono un appartamento al piano secondo ed un garage al piano seminterrato, siti in San Marcellino (Ce), alla Via Galatina n°2 nel Condominio "Parco del Sole".

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli e due ampi balconi.

Confina con area scoperta annessa all'appartamento al piano terra identificato con particella 5227 sub 2 ad Est, con area scoperta annessa all'appartamento al piano terra identificato con particella 5227 sub 3 ad Ovest, con vano scala e con appartamento allo stesso piano identificato con particella 5227 sub 7 a Nord, nonché con area scoperta comune a Sud.

L'immobile si sviluppa su di un'area utile complessiva di circa 142 mq. Gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza netta interna di circa 3,00 ml.

L'appartamento è dotato di affacci su tre lati, le stanze sono ben illuminate ed arieggiate.

Il garage, ubicato al piano seminterrato e' di circa 40 mq, ha un'altezza netta interna di circa 2,50 ml.

Confina con corsia di manovre a Sud, con terrapieno ad Ovest e a Sud, con altro garage a Nord identificato con la particella 5227 sub 12.

Il fabbricato di cui fanno parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi.

Lo stato attuale dei luoghi è restituito nei grafici in allegato 2.

Catastalmente l'appartamento è individuato nel Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 2, p.lla 5227 sub 22, il sub è stato variato rispetto a quello riportato nell'atto di pignoramento, il cespite era catastalmente censito al foglio 2, particella 5227, sub 6.

Catastalmente il garage è individuato nel Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 2, p.lla 5227 sub 13.

Sia l'appartamento che il garage si trovano in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti, sia per quanto riguarda le finiture; il fabbricato di cui fanno parte è in condizioni di discreta manutenzione.

I beni oggetto di valutazione sono situati in una zona centrale del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti sono per la maggior parte ville o edifici multi familiare a più livelli, in prossimità della zona in esame sono presenti negozi e servizi vari.

Facendo seguito ad indagini di mercato e ad alcune elaborazioni preliminari, è stata eseguita la valutazione dei cespiti con due

distinti metodi di stima (procedimento per valori tipici e procedimento sintetico di stima del valore di mercato).

Pertanto, tenuto conto degli opportuni adeguamenti, si valuta quale LOTTO UNICO un appartamento al piano secondo e un garage al piano seminterrato, siti in San Marcellino (Ce) nel condominio "Parco del Sole", alla Via Galatina n°2 in

€ 80.000,00

(ottantamila//00 euro)

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Tora e Piccilli, 26 giugno 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Ing. Angela Di Petrillo)

