



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Espropriazioni Immobiliari



***** Giudice Dott.ssa Margherita Lojodice *****



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



R.G.E.: n. 380/2021



Tora e Piccilli, 13 giugno 2024



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	18
4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO UNICO)	19
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ	19
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	21
7. STATO DI POSSESSO	22
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	22
9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ	23
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	24
11. ALTRE INFORMAZIONI	24
12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE	24
12.1. CRITERIO DI STIMA	24
12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO	30
12.3. VALUTAZIONE	31
13. QUOTA INDIVISA	34
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE	34
CONCLUSIONI	35

- Allegati

- n°1: Comunicazioni
- n°2: Elaborati grafici
- n°3: Rilievo fotografico
- n°4: Documentazione catastale
- n°5: Certificazione e documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola (Na)
- n°6: Ricerca di mercato
- n°7: Ispezioni ipotecarie
- n°8: Estratto di matrimonio
- n°9: Ricevute invio copia perizia



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

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

Il 28 settembre 2023 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..., 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 atti. 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 dal creditore procedente,
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 sono quelli indicati
nell'atto di pignoramento; che è stata rispettata nel periodo
consultato la continuità delle trascrizioni.

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo

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.** N°1 Sopralluogo nei luoghi oggetto di causa, in Afragola (NA) alla via Martin Luther King n°12, 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 Afragola (Na), altri pp. uu.. (allegati 4, 5, 7, 8).
- 3.** Indagini di mercato (allegato 6).
- 4.** Invio della copia della perizia alle parti (ricevute di invio in allegato 9).



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 dell' esecutato, la ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria degli immobili pignorati.

I cespiti oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Afragola (Na) alla via Martin Luther King n°12 e più precisamente, sono:

- *Immobile sito in Afragola (80021-NA), Via Sicilia n.8, piano 2, int.5A, Foglio 5 Particella 251 - subalterno 7, cat. A/4, classe 3;*
- *Immobile sito in Afragola (80021-NA), Via Sicilia n.8, piano 2, int.5B, Foglio 5 Particella 251 - subalterno 8, cat. A/4, classe 3.*

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



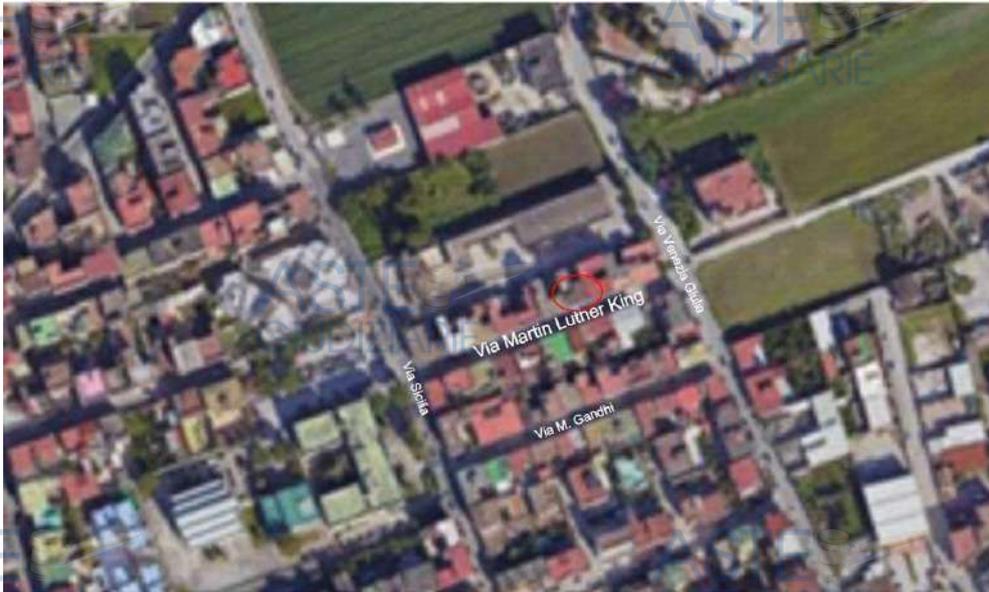


Foto satellitare



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 ed un locale adibito a cucina con ingresso separato ed indipendente, il tutto è sito in Afragola (Na) alla Via Martin Luther King n°12 al piano secondo.

L'appartamento è composto da un ingresso-cucina, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno; il locale consiste in una cucina con ingresso separato ed indipendente dall'appartamento. L'accesso a detti immobili avviene tramite un ballatoio comune, a cui si accede tramite una scala interna.

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

Confinano ad Est con Via Martin Luther King, a Sud e ad Est con proprietà aliene e ad Ovest con cortile comune.

Gli immobili si sviluppano su di un'area utile complessiva di circa 62 mq, di cui 57 mq coperti (abitazione), 5 mq scoperti (balcone). Gli ambienti hanno un'altezza netta interna di circa 3,20 ml.

I beni sono dotati di affacci solo su un lato, le stanze non sono ben illuminate ed arieggiate.

Lo stato attuale dei luoghi (stato di fatto, planimetria quotata e valutazione delle aree) è restituito nei grafici n° 2, 3, 5 in allegato 2.

Catastalmente i beni sono individuati nel Comune di Afragola (Na) al foglio 5 particella 251 sub 7 e sub 8.



I cespiti si trovano in sufficienti condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti (impianto elettrico, idraulico), sia per quanto riguarda le finiture; non sono dotati di impianto di riscaldamento; il fabbricato di cui fanno parte è in condizioni di sufficiente manutenzione.

Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica ed i costi per l'acquisizione dello stesso sono di circa € 300,00.

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 (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:**



Planimetria dello stato di fatto

Per una più ampia e completa descrizione di quanto finora detto, si riporta di seguito il **rilievo fotografico** effettuato in sito dalla sottoscritta:

Foto n°2



Foto n°1



Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo

Foto n°4



Foto n°3



Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo

Foto n°6



Foto n°5

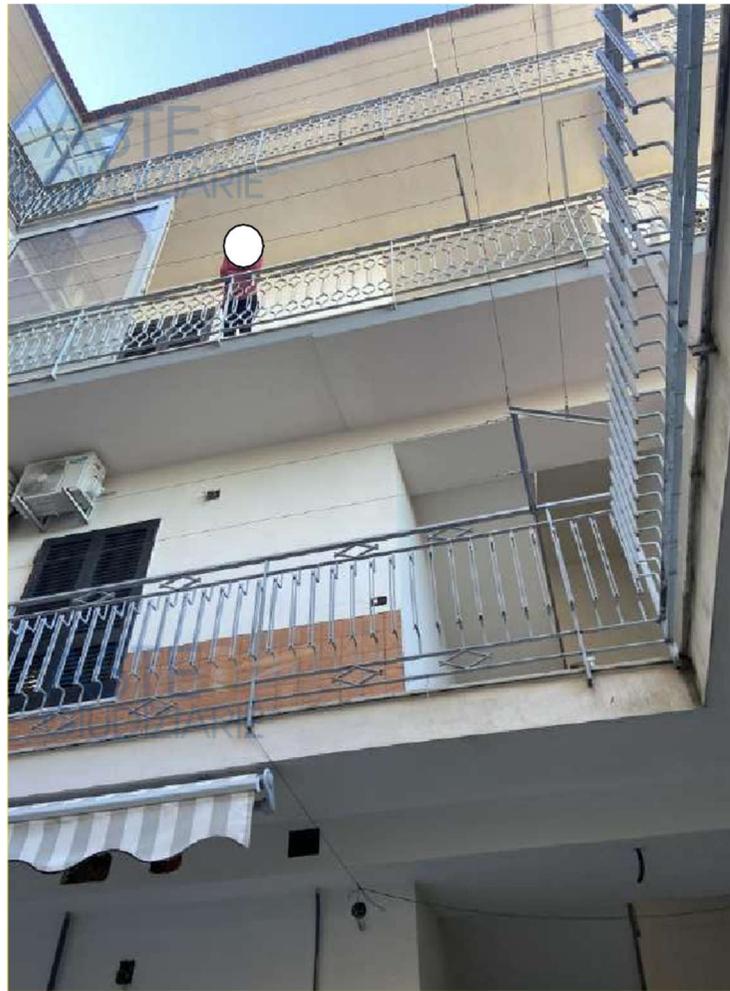


Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo

Foto n°8



Foto n°7



Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo

Foto n°10



Foto n°9



Redatta dall'ing. Angela Di Pettillo

Foto n°12



Foto n°11



Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo

Foto n° 14



Foto n° 13



Redatta dall'ing. Angela Di Pettillo

Foto n° 16



Foto n° 15



Redatta dall'ing. Angela Di Pettillo

Foto n° 18



Foto n° 17



Redatta dall'ing. Angela Di Pettillo



Foto n°19

Foto interne ed esterne dei cespiti oggetto di causa:

Foto n°1-2: viste di Via Martin Luther King; **Foto n°3:** vista del palazzo di cui fanno parte gli immobili pignorati; **Foto n°4:** vista del portone d'ingresso al cortile da cui si accede agli immobili oggetto di causa; **Foto n°5-6-7:** vista del cortile, della scala di accesso agli immobili e del palazzo dal cortile comune; **Foto n°8-9-10:** viste della cucina dell'appartamento; **Foto 9-10:** viste del disimpegno; **Foto n°11:** foto del bagno; **Foto n°12:** foto del balcone con affaccio su via Martin Luther King; **Foto n°13:** foto del disimpegno; **Foto n°14-15:** foto della camera da letto; **Foto 16:** foto del ballatoio da cui si accede agli immobili; **Foto n°17-18-19:** foto dell'altro cespite pignorato, che consiste in una cucina con ingresso indipendente.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

- **Immobile sito in Afragola (80021-NA), Via Sicilia n.8, piano 2, int.5A, Foglio 5 Particella 251 - subalterno 7, cat. A/4, classe 3;**
- **Immobile sito in Afragola (80021-NA), Via Sicilia n.8, piano 2, int.5B, Foglio 5 Particella 251 - subalterno 8, cat. A/4, classe 3.**

Da ricerche catastali è stato verificato che i dati riportati nell'atto di pignoramento, nelle nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.

Le visure catastali attuali al Catasto Fabbricato del Comune di Afragola (Na) (vedasi allegato 4), riportano unità immobiliari, identificate al foglio 5, p.lla 251 sub 7 e sub 8, dati derivanti da

ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 21/02/1992 in atti dal 27/01/2012, repertorio 150874, Rogante: L. CHIARI - Sede AFRAGOLA (NA) - DONAZIONE n.24378/12 Voltura n.13172.1/1992; intestato:

La **particella "originaria"** del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorato è identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 5 particella 251.

Le planimetrie catastali associate al foglio 5, p.lla 251 sub 7 e sub 8 (riportate in allegato 4) non sono conformi

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo



sostanzialmente allo stato dei luoghi, presentano una diversa distribuzione degli spazi interni, il cui aggiornamento comporterebbe una spesa di **euro 1'000,00** circa.

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

LOTTO UNICO : - *piena ed intera proprietà di appartamento e di un locale adibito a cucina al secondo piano, ubicati in Afragola (Na) alla Via Martin Luther King n°12; l'appartamento è composto da una cucina, un bagno, disimpegno, una camera da letto.*

Confinano ad Est con Via Martin Luther King, a Sud e ad Est con proprietà aliene e ad Ovest con cortile comune.

*I beni sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Afragola (Na) al foglio 5 p.lla 251 sub 7 e sub 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; gli immobili sono abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ex art. 40 della legge n. 47/1985.
PREZZO BASE euro 32.000,00.*

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

La nuda proprietà degli immobili in Afragola (Na), oggetto di esecuzione, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Afragola al foglio 5 p.lla 251 sub 7 e sub 8, sono pervenutiper mezzo di **Atto di donazione del Notaio Leopoldo Chiari del 21/2/1992**, repertorio n.150874, trascritto presso la

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 26/02/1992 ai nn. 10154/8381, dai sigg., che si sono riservati vita loro natural durante il diritto di usufrutto congiuntivo.

Come da visura storica catastale risulta "ricongiungimento di usufrutto del 24/1/2010 protocollo n. NA0511007 in atti dal 27/9/2012, Registrazione: SC, Sede: Afragola 19 del 25/1/2010, certificato di morte (n.47959.5/2012) e ricongiungimento di usufrutto del 21/2/1992 protocollo NA 0231682 in dati dal 9/6/2014 - Rogante , sede:Afragola, Registrazione: PU, sede: Napoli n.6021 del 27/2/1992 in morte di

Dalle ricerche catastali e, in particolare, dalla lettura delle visure catastali (riportate in allegato n°4), risulta l'identificazione dei beni al foglio 5, p.lla 251 sub 7 e sub 8.

I beni al N.C.E.U. sono attualmente

Si specifica che il manufatto di cui fanno parte insiste sulla ex particella "originaria" di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Afragola (Na) al foglio 5 p.lla 251.

I beni pignorati sono di piena proprietà

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo

6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola (Na) (copia della richiesta protocollata in allegato 1), sono stati rinvenuti presso gli archivi dell'Edilizia privata, Antiabusivismo e Condono Edilizio, relativamente al fabbricato di cui fanno parte gli immobili espropriati, riportato in Catasto al fg 5, p.lla 251, i seguenti atti:

- **Domanda di Concessione Edilizia a Sanatoria del 30/04/1986, prot. n. 07729** presentata ai sensi della L.47/85 del condono edilizio. (documentazione riportata in allegato 5).

Si rappresenta che , la suddetta domanda di concessione edilizia a sanatoria, ad oggi non risulta definita e che quindi, non risulta emesso il relativo provvedimento.

L'Art. 40 della L. 47/85, al comma 6, stabilisce che "Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata **entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile** purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

La Circolare 07/12/2005 n.2699 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti sul condono edilizio, stabilisce che "Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la

domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003)".

Pertanto, sarà possibile sanare i cespiti oggetto di pignoramento, al momento non regolari dal punto di vista tecnico ed urbanistico.

Per sanare l'abuso si è calcolato un importo di circa 5.000,00 €.

7. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore esecutato.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

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

Saranno cancellati, al momento della vendita:

- ✓ Iscrizione del 07/09/2012, Registro Particolare 3594 Registro Generale 36366 Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 324/8512 del 02/08/2012 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973) (Vedasi ispezioni ipotecarie sui beni

identificati al **CATASTO FABBRICATO** del Comune di Afragola (Na) FG 5 P.LLA 251 SUB 7 e SUB 8 in allegato 7);

- ✓ Trascrizione del 11/10/2017, Registro Particolare 33837 Registro Generale 43545 pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Rep. 8307 del 27/07/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedasi ispezioni ipotecarie sui beni identificati al **CATASTO FABBRICATO** del Comune di Afragola (Na) FG 5 P.LLA 251 SUB 7 e SUB 8 in allegato 7);

- ✓ Trascrizione del 12/10/2021, Registro Particolare 36725 Registro Generale 49685 pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Rep. 7764 del 14/09/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedasi ispezioni ipotecarie sui beni identificati al **CATASTO FABBRICATO** del Comune di Afragola (Na) FG 5 P.LLA 251 SUB 7 e SUB 8 in allegato 7).

9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ

Gli immobili oggetto di pignoramento **non ricadono su suolo demaniale** (vedasi certificazione in allegato n.5).

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 il debitore pignorato ha 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 unanimemente 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 immobiliare 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



6) Riscaldamento



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

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



FABBRICATO

9) Ascensore



<u>con ascensore</u>	
piano terra	0,85
primo piano	0,90
piani intermedi	1,00
piani superiori	1,10

<u>senza ascensore</u>	
piano terra	1,10
primo piano	1,00



10) Servizi est.

11) Portierato

12) Ubicazione

13) Rifiniture

14) Estetica

15) Vetustà

piani secondo 0,90
piani superiori 0,85

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

con custode 1,03
senza custode 0,97

vicino collegamenti 1,10
no collegamenti 0,95

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

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

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 o 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 2023 (un estratto dei risultati ottenuti sono raccolti nell'allegato 6).

Da questa ricerca è scaturito che i valori ottenuti oscillano da un minimo di 840,00 €/mq ad un massimo di 1'300,00 €/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 900,00 €/mq.

12.3. VALUTAZIONE

STIMA degli immobili (LOTTO UNICO)

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

STIMA SINTETICA

Quotazione : € 900,00/mq x Parametri considerati

APPARTAMENTO

1) 0,90 economico

- 2) 0,90 occupato di fatto
- 3) 0,95 poco luminoso
- 4) 0,97 sufficiente
- 5) 1,00 secondo
- 6) 0,95 senza riscaldamento
- 7) 1,00 monoservizio
- 8) 1,05 un balcone

FABBRICATO

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

totale 0,67 (prodotto dei coefficienti)

$€ 900,00 \times 0,67 = € 603,00/mq$

<i>consistenza mq</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coefficiente destinazione</i>	<i>superficie convenz.</i>
Vani utili	57,00	1,00	57,00
Balconi e terrazzo	5,00	0,25	1,25
Deposito	0	0,50	0
Aree esterne scoperte	0	0,10	0
		Totali	58,25 mq

Sup. convenzionale mq 58,25

$€ 603,00/mq \times 58,25 mq = 35'124,75 euro$

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 € 1'300/mq, per cui:

1.	Caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche)	20,00 -	5,00 =	15,00
2.	Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche)	25,00 -	10,00 =	15,00
3.	Caratteristiche tecnologiche	30,00 -	20,00 =	10,00
4.	Caratteristiche produttive	25,00 -	10,00 =	15,00
		-----	-----	-----
		100 %	45%	55%

valore ridotto = € 1'300,00 x 0,55 = € 715,00 /mq
 Sup. convenzionale - valore/mq di tabella - valore estimativo
 58,25 mq x € 715,00 /mq = 41'648,75 euro

VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI (LOTTO UNICO)

OTTENUTO CON

MEDIA DEI VALORI DEI DUE METODI

Valore 1° metodo € 35'124,75 euro

Valore 2° metodo € 41'648,75 euro

Valore medio € 38'386.75

Valore che si arrotonda a € 38.000//00

(trentottomila//00 euro)

Il valore ottenuto deve essere adeguato:

- ✓ degli oneri per le difformità urbanistico-edilizie, per un importo stimabile in 5'000,00 € come determinato in

risposta al quesito n.6.

degli oneri per le difformità catastali, per un importo stimabile in 1'000,00 € come determinato in risposta al quesito n.3.

Valore finale degli Immobili: € 32.000,00
(trentaduemila//00 euro)

13. QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.

14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE

In seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Afragola (Na) (copia della richiesta riportata in allegato n°1), la sottoscritta ha acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni, da cui si evince che il sig.

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo



CONCLUSIONI.

I cespiti oggetto di valutazione sono un appartamento ed un locale adibito a cucina con ingresso separato ed indipendente, il tutto è sito in Afragola (Na) alla Via Martin Luther King n°12 al piano secondo.

L'appartamento è composto da un ingresso-cucina, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno; il locale consiste in una cucina con ingresso separato ed indipendente dall'appartamento. L'accesso a detti immobili avviene tramite un ballatoio comune, a cui si accede tramite una scala interna.

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

Confinano ad Est con Via Martin Luther King, a Sud e ad Est con proprietà aliene e ad Ovest con cortile comune.

Gli immobili si sviluppano su di **un'area utile complessiva di circa 62 mq**, di cui **57 mq coperti** (abitazione), **5 mq scoperti** (balcone). Gli ambienti hanno un'altezza netta interna di circa 3,20 ml.

I beni sono dotati di affacci solo su un lato, le stanze non sono ben illuminate ed arieggiate.

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

Catastalmente i beni sono individuati nel Comune di Afragola (Na) al foglio 5 particella 251 sub 7 e sub 8.

I cespiti si trovano in sufficienti condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti, sia per quanto riguarda le finiture; non sono dotati di impianto di riscaldamento; il

fabbricato di cui fanno parte è in condizioni di sufficiente 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 ed
un locale cucina in Afragola (NA) alla Via Martin**

Luther King n°12, in

€ 32.000,00

(trentaduemila//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, 13 giugno 2024

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





Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANGELA DI PETRILLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15e6682

