



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE. II.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Perizia dell'Esperto Ing. Pasquale De Simone ex art. 568 c.p.c. , sostituito dall' art. 13, comma 1, lett. o) del D.L. 27 giugno 2015



promossa da: 

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (C.F. FLCPQL86L49H931Q)

contro:

XX XX (C.F. XX) + Altri



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 159/2024 riunita con R.G.E. 66/2025

Giudice Dott.ssa Miriam Valenti



Udienza 16/09/2025



Ing. Pasquale De Simone

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al N° 19350

Iscrizione all'Albo dei Periti del Tribunale di Nola al N° 572



C.F. DSMPQL81L10G795Q - P.I. 07306601217



Studio in Somma Vesuviana 80049 (NA), Via Seconda traversa Bosco, 15

TEL. 0818996123 – CELL. 3899906388



EMAIL: pasquale.desimone81@gmail.com - EMAIL PEC: pasquale.desimone.19350@ordingna.it



CONTENTS

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Beni in esecuzione	4
Localizzazione del bene	5
Confini e Parti Comuni	7
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Titolarità	8
Note Relative a Titolarità e Pignoramento.....	9
Provenienza Ventennale.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Dati Catastali	12
Cronistoria Catastale.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Stato di occupazione	14
Formazione Lotti	15
Consistenza.....	16
Superficie Commerciale	16
Lotto Uno	17
Calcolo Superficie Netta – Bene n.1	17
Calcolo Superficie Commerciale – Bene n.1	18
Lotto Due.....	19
Calcolo Superficie Netta – Bene n.2	19
Calcolo Superficie Commerciale – Bene n.2	20
Corrispondenza dati catastali	21
Normativa Urbanistica e Regolarità Edilizia.....	22
Analisi del Mercato Immobiliare.....	23
Analisi delle fonti dirette.....	24
Analisi delle fonti indirette.....	24
Metodologia di Stima utilizzata.....	25
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo	25
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito.....	28
Stima.....	30
Stima Lotto Uno.....	30
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo.....	30
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito	32

Valore Complessivo Mediato.....	33
Stima dei Costi per le Dichiarazioni di Conformità Impianti.....	33
Stima dei Costi per la Regolarizzazione Catastale e Urbanistica	34
Valore Finale Commerciale Lotto Uno.....	35
Stima Lotto Due.....	36
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo.....	36
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito	38
Valore Complessivo Mediato.....	39
Valore Finale Commerciale Lotto Due	40
Riserve e particolarità da segnalare	40
Conclusioni.....	41





INCARICO



Con Decreto del 23/10/2024, il sottoscritto Ing. De Simone Pasquale, con studio in Via II° Traversa Bosco, 15 - 80049 - Somma Vesuviana (NA), email: pasquale.desimone81@gmail.com, PEC: pasquale.desimone.19350@ordingna.it, Tel. 081 89 96 123 - Cell. 389 99 06 388, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Miriam Valenti presso il Tribunale di Nola.



PREMESSA

Il giorno 20/11/2024, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Gioconda Fortuna, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituiti da un appartamento ed un box auto siti nel Comune di Ottaviano (NA) alla via Prisco di Prisco n. 159-161.

Il sottoscritto procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale del bene, nonché ad accurati rilievi metrici e fotografici dell'appartamento.

Successivamente, in data 29/11/2024, il sottoscritto si recava nuovamente presso i luoghi di causa per effettuare un ulteriore rilievo metrico dettagliato dei locali.

BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Appartamento situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare (appartamento) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3, Scala U, Int. 14, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.lla 670 sub. 40, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, rendita € 888.31.

Locale uso box auto situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1

- **Bene N° 2** - Unità immobiliare (Locale box auto) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1, Scala U, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.lla 670 sub. 47, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 30 mq, rendita € 103.81.

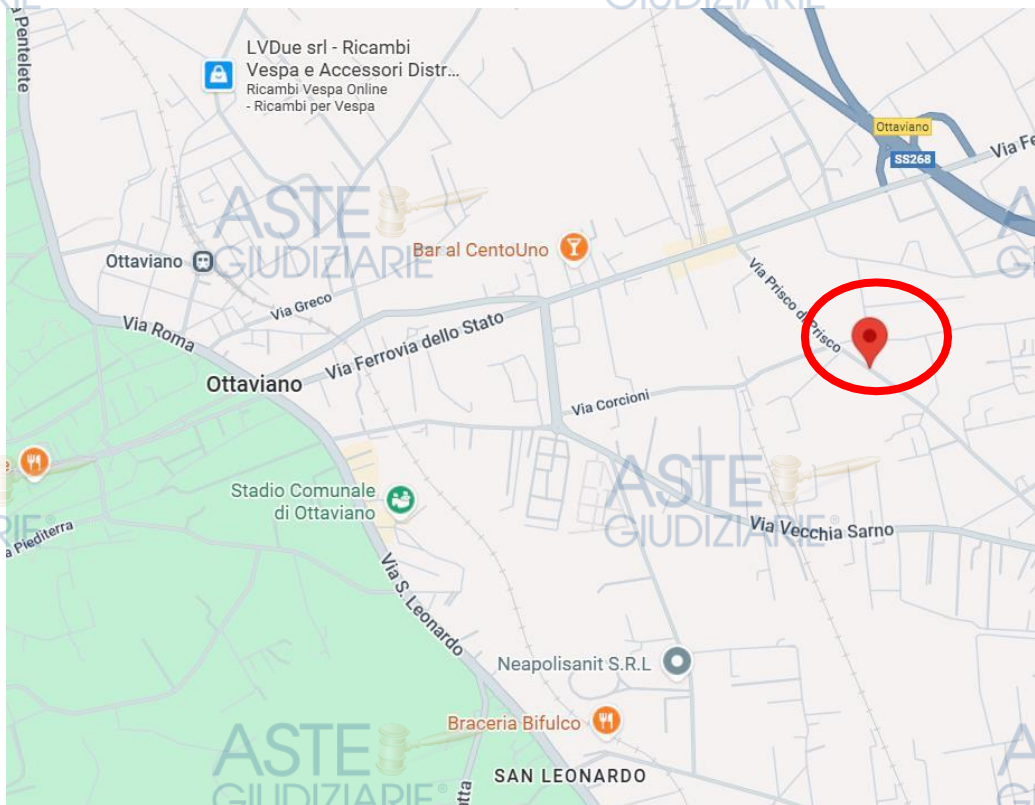


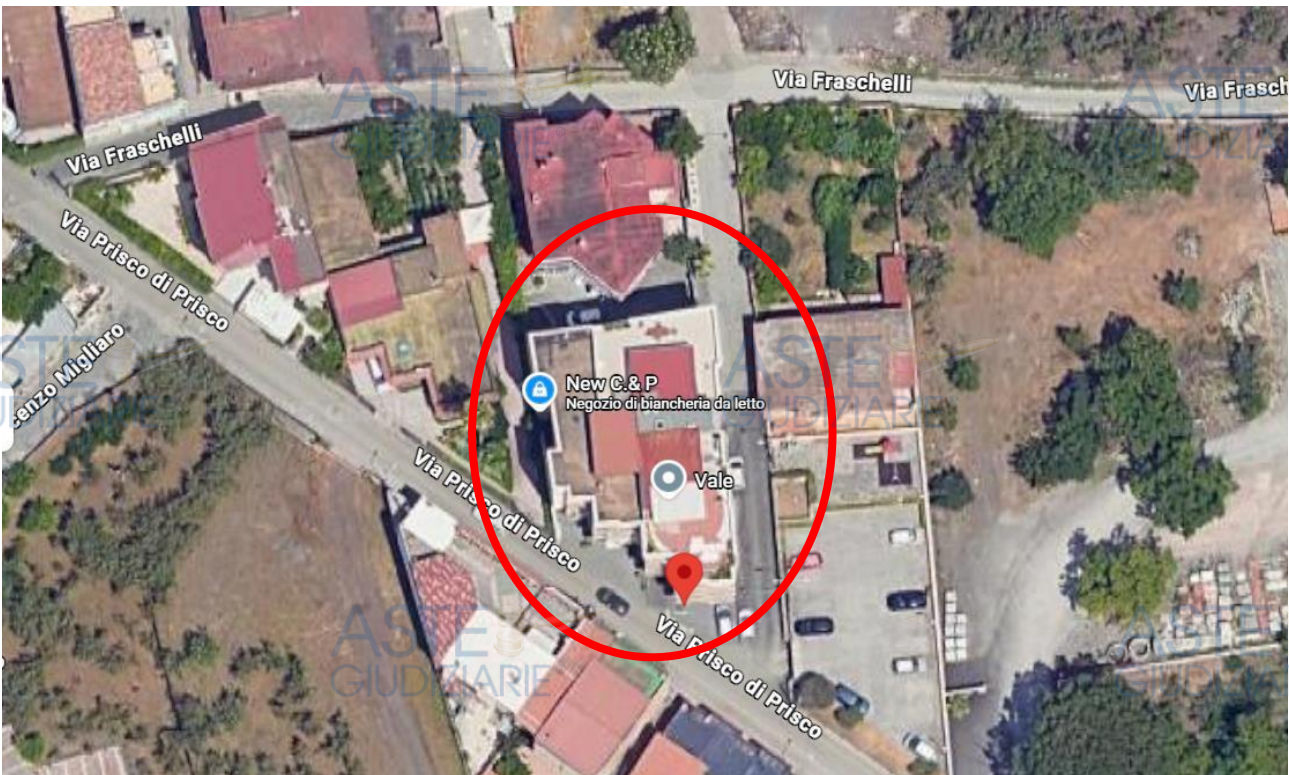
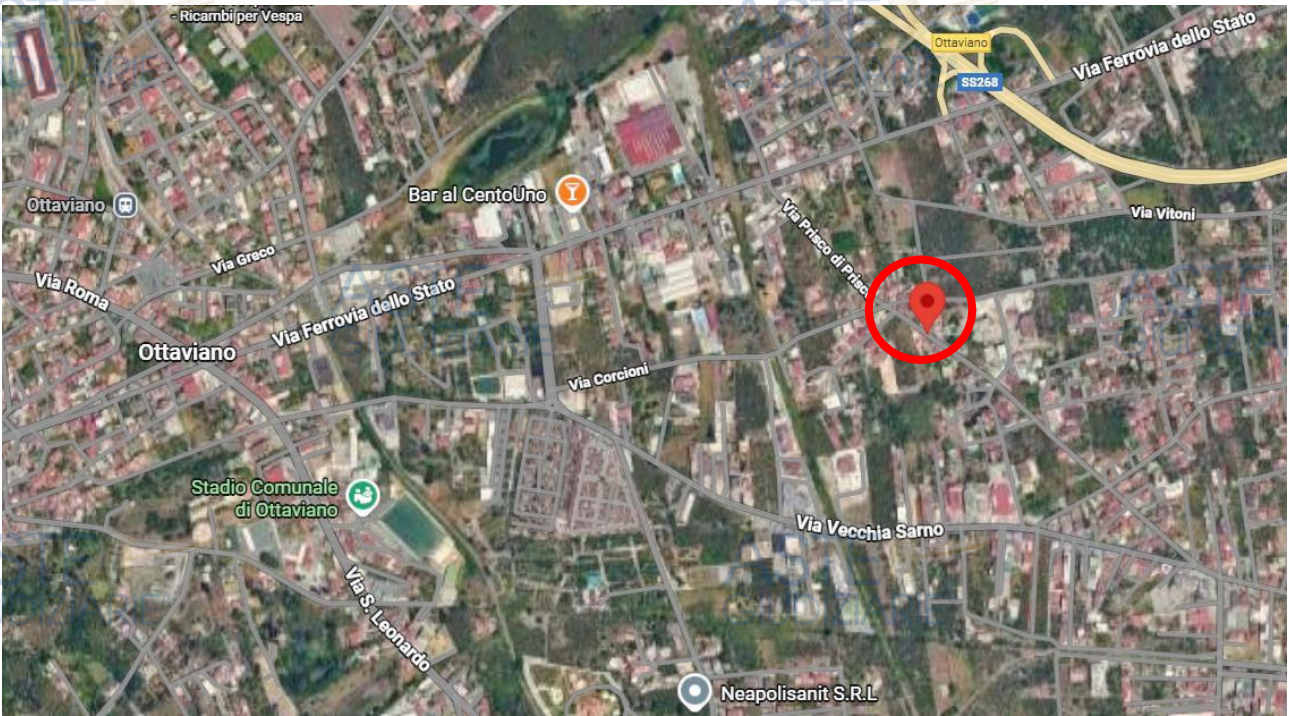
LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I beni sottoposti a pignoramento risultano ubicati nel Comune di Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, situati nel Condominio San xx 156.

Il Comune di Ottaviano è situato nella città metropolitana di Napoli, in Campania, a circa 20 chilometri a est dal capoluogo partenopeo. Sorge alle pendici del Vesuvio e fa parte del Parco Nazionale del Vesuvio, con un territorio comunale che si estende per circa 19,4 km². Conta una popolazione di circa 23.000 abitanti.

Dal punto di vista geografico, il territorio è prevalentemente collinare e vulcanico, caratterizzato dalla presenza di terreni fertili che favoriscono un'attiva produzione agricola, in particolare di ortaggi, frutta, uva e prodotti tipici locali. Il centro storico conserva elementi di rilievo storico e architettonico, mentre la vicinanza al Vesuvio conferisce al comune un significativo interesse ambientale e naturalistico. Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione del bene oggetto di esecuzione:





DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che contiene i beni in esecuzione è composto da un unico corpo di fabbrica, articolato su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato.

L'edificio è situato sulla via Prisco di Prisco nel comune di Ottaviano, si presenta con facciate tinteggiate in tonalità giallo chiaro e arancione pesca, con finiture in pietra grigia al piano terra, e risulta in uno stato di manutenzione complessivamente buono.

La tipologia costruttiva è in cemento armato, con solai in laterocemento e tramezzature interne in tavolato o blocchi forati. I balconi, presenti su ogni piano, sono dotati di ringhiere in ferro verniciato.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene mediante un portone in vetro e ferro situato sul lato est dell'edificio, mentre l'accesso carrabile è garantito da una rampa con ingresso diretto dalla via Prisco di Prisco.

TITOLARITÀ

I beni in esecuzione, così come sopra descritti ed identificati come Bene n.1 e Bene n.2, risultano in piena proprietà di:

- XX xx (CF XX), nata a NAPOLI (NA) il 23/12/1978 Diritto di: Usufrutto per 500/1000
- XX xx (CF XX), nata a NAPOLI (NA) il 26/05/1978 Diritto di: Usufrutto per 500/1000
- XX xx xx (CF XX), nato a NAPOLI (NA) il 09/12/1990 Diritto di: Nuda Proprietà per 1000/1000

Tali immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XX xx (Usufrutto per 500/1000)
- XX xx (Usufrutto per 500/1000)
- XX xx xx (Nuda Proprietà per 1000/1000)



NOTE RELATIVE A TITOLARITÀ E PIGNORAMENTO



Il pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n. 159/2024 è stato eseguito sui beni immobili come precedentemente descritti e identificati rispettivamente come Bene n. 1 e Bene n. 2, risultando formalmente trascritto per:

- xx xx (C.F. XX), in qualità di usufruttuaria per l'intero (1/1);
- xx xx xx, in qualità di nudo proprietario per l'intero (1/1).

Nel corso delle attività peritali, il C.T.U. Ing. Pasquale De Simone rilevava la seguente criticità: all'epoca dell'acquisto del diritto di usufrutto (anno 2010), xx xx era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. xx xx, da cui ha successivamente divorziato nel 2019.

Pertanto, alla data del pignoramento, il diritto di usufrutto risultava formalmente detenuto in comunione ordinaria al 50% con l'ex coniuge, e non interamente intestato alla sola esecutata.

Tale circostanza è stata oggetto di specifica segnalazione nelle relazioni depositate dal CTU e veniva in seguito anche confermata dal custode giudiziaria. A seguito di tali accertamenti, il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 12 dicembre 2024, riteneva il pignoramento correttamente eseguito esclusivamente per la nuda proprietà, mentre rilevava l'irregolarità della trascrizione per quanto riguarda l'usufrutto, poiché xx xx ne era contitolare solo per la quota del 50%.

Di conseguenza, il Giudice ha escluso la possibilità di porre in vendita il solo usufrutto nella misura del 50% e ha invitato il creditore precedente a valutare l'eventuale proposizione di un nuovo pignoramento ex art. 602 c.p.c. nei confronti dell'altro contitolare, xx xx, coniuge in comunione all'epoca dell'acquisto e oggi comproprietario ordinario.

In adempimento a tali indicazioni, il creditore ha avviato una distinta procedura esecutiva iscritta al n. RGE 66/2025, avente ad oggetto il residuo 50% del diritto di usufrutto in capo a xx xx.

Successivamente, con decreto del 08 maggio 2025, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la riunione delle due procedure (RGE 159/2024 e RGE 66/2025), rilevando la connessione oggettiva e soggettiva tra i procedimenti, atteso che entrambi hanno ad oggetto i medesimi beni e diritti reali.



PROVENIENZA VENTENNALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, identificate catastalmente al foglio 8, particella 670, subalterno 40 (categoria A/2, 8 vani) e al subalterno 47 (categoria C/6, 30 mq), sono pervenute:

- a xx xx, per la quota di usufrutto (1/1) in regime di comunione legale dei beni con il coniuge xx xx (successivamente divenuto ex coniuge), e
- a xx xx xx, per la quota di nuda proprietà (1/1),

in forza di atto di compravendita del 26/07/2010, rogato dalla Notaio Luisa Ragosta Ciccarelli (Repertorio n. 163898, Raccolta n. 10223), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 03/08/2010 ai nn. 37712/25876.

La parte venditrice era la società GI.BI. Immobiliare Costruzioni S.r.l., che trasferiva i diritti sull'immobile in favore della sig.ra xx xx (in qualità di coniuge in comunione legale) e del figlio xx xx.

Alla GI.BI. Immobiliare Costruzioni S.r.l., l'intera piena proprietà degli originari subalterni (sub. 23, 24, 25, 26) – da cui derivano per frazionamento i beni oggi pignorati – era pervenuta in virtù di atto di compravendita dell'11/10/2007, rogato dal Notaio Nicola Angelone (Rep. 26614, Racc. 7976), trascritto in data 13/10/2007 ai nn. 66192/33229, a sua volta proveniente da Immobiliare PE.CA. S.r.l.

L'Immobiliare PE.CA. S.r.l. aveva ricevuto la proprietà per conferimento da parte del sig. xx xx, con atto del 25/05/1981 (Notaio Elio Bellecca, Rep. 2138), trascritto in data 28/05/1981 ai nn. 13214/11421.

Si evidenzia che, all'epoca dell'acquisto del 2010, xx xx era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. xx xx. Di conseguenza, il diritto di usufrutto rientrava nella comunione legale e, alla data attuale, deve ritenersi co-intestato in misura pari al 50% anche all'ex coniuge xx xx. Il divorzio tra i coniugi è stato formalizzato nel 2019, con conseguente scioglimento della comunione legale e trasformazione del regime in comunione ordinaria.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gli immobili oggetto di procedura risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione ipotecaria volontaria n. 66193/21025 del 13/10/2007, nascente da mutuo fondiario del 11/10/2007 (Notaio Nicola Angelone – Rep. 26615, Racc. 7977), a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A., contro G.I.B.I. Immobiliare Costruzioni S.r.l., gravante sull'intero complesso immobiliare da cui derivano i subalterni oggetto di pignoramento (foglio 8, part. 670, sub. 14-26).
- Trascrizione n. 45216/35647 del 17/09/2024, derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 20/08/2024 (Rep. 4328), notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Nola, a favore di Red Sea SPV S.r.l. e contro xx xx xx e xx xx, gravante sui diritti indivisi riferiti alle unità immobiliari in Ottaviano, foglio 8, particella 670, subalterni 40 e 47.



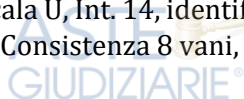


DATI CATASTALI



Appartamento situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3, Scala U, Int. 14, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.lla 670 sub. 40, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, rendita € 888.31.



Catasto fabbricati (CF) Comune di Ottaviano											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	670	40		A/2	6	8 vani		€ 888.31	3	

Intestazione:			
N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	XX xx xx	XX	Nuda proprietà 1000/1000
2	XX xx	XX	Usufrutto 1000/1000



Locale uso box auto situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1

- **Bene N° 2** - Unità immobiliare (Locale box auto) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1, Scala U, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.la 670 sub. 47, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 30 mq, rendita € 103.81.

Catasto fabbricati (CF) Comune di Ottaviano

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	670	47		C/6	4	30 mq		€ 103.81	S1	

Intestazione:

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	XX XX XX	XX	Nuda proprietà 1000/1000
2	XX XX	XX	Usufrutto 1000/1000

CRONISTORIA CATASTALE

Il sottoscritto esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli o oneri condominiali in sospeso gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a interpellare l'amministratore del Condominio "San xx", con sede in Ottaviano alla via Prisco di Prisco nn. 159/161, al fine di verificare l'eventuale esistenza di morosità condominiali in capo all'esecutata Sig.ra xx xx.

In riscontro formale, il Dott. Alessandro Dennetta in data 29/11/2024, nella qualità di amministratore pro tempore del condominio, ha dichiarato che - a seguito di verifica della contabilità condominiale - la condomina risulta in regola con i pagamenti relativi all'intero anno 2024 e che nulla è dovuto per gli anni precedenti. La comunicazione è in allaegato all'elaborato tecnico.

Pertanto, alla data attuale non si rilevano pendenze economiche nei confronti del condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che entrambi i Beni n.1 e n.2 risultano occupati dall'esecutata xx xx e dal figlio xx xx xx.

Pertanto:

Il Bene n. 1 risulta **OCCUPATO**.

Il Bene n. 2 risulta **OCCUPATO**.

FORMAZIONE LOTTI

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n. 12498)

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che gli immobili oggetto di pignoramento sono pignorati per diritti indivisi pari a 1/2 della piena proprietà, e tenendo conto anche del fatto che vendere il locale deposito singolarmente potrebbe comportare una significativa svalutazione, l'esperto sottoscritto propone la seguente divisione in lotti.

- **LOTTO UNO**

Appartamento situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3

Bene N° 1 - Unità immobiliare (appartamento) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3, Scala U, Int. 14, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.lla 670 sub. 40, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, rendita € 888.31.

- **LOTTO DUE**

Locale uso box auto situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1

Bene N° 2 - Unità immobiliare (Locale box auto) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1, Scala U, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.lla 670 sub. 47, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 30 mq, rendita € 103.81.

CONSISTENZA

Qui di seguito si procede al calcolo delle quadrature dei cespiti oggetto di pignoramento così come sopra identificati.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

“Per il computo della superficie commerciale, nel caso in cui si tratti di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:”

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Nella tabella seguente è sintetizzata la norma UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998

<i>Superfici coperte e scoperte</i>		
Tipo	%	Note
Abitativa	100%	<i>Superficie di calpestio più pareti divisorie interne</i>
Muri portanti interni e perimetrali	50%	<i>Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%</i>
Balconi e terrazzi scoperti	25%	<i>Poggioli o lastrici solari</i>
Balconi e terrazzi coperti	35%	<i>Chiusi sui tre lati</i>
Porticati e patii	35%	
Verande	60%	
Giardini esclusivi	15%	<i>In appartamenti</i>
Giardini esclusivi	10%	<i>Ville e villini</i>

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

• LOTTO UNO

Appartamento situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3

Bene N° 1 - Unità immobiliare (appartamento) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3, Scala U, Int. 14, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.lla 670 sub. 40, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, rendita € 888.31.

CALCOLO SUPERFICIE NETTA - BENE N.1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

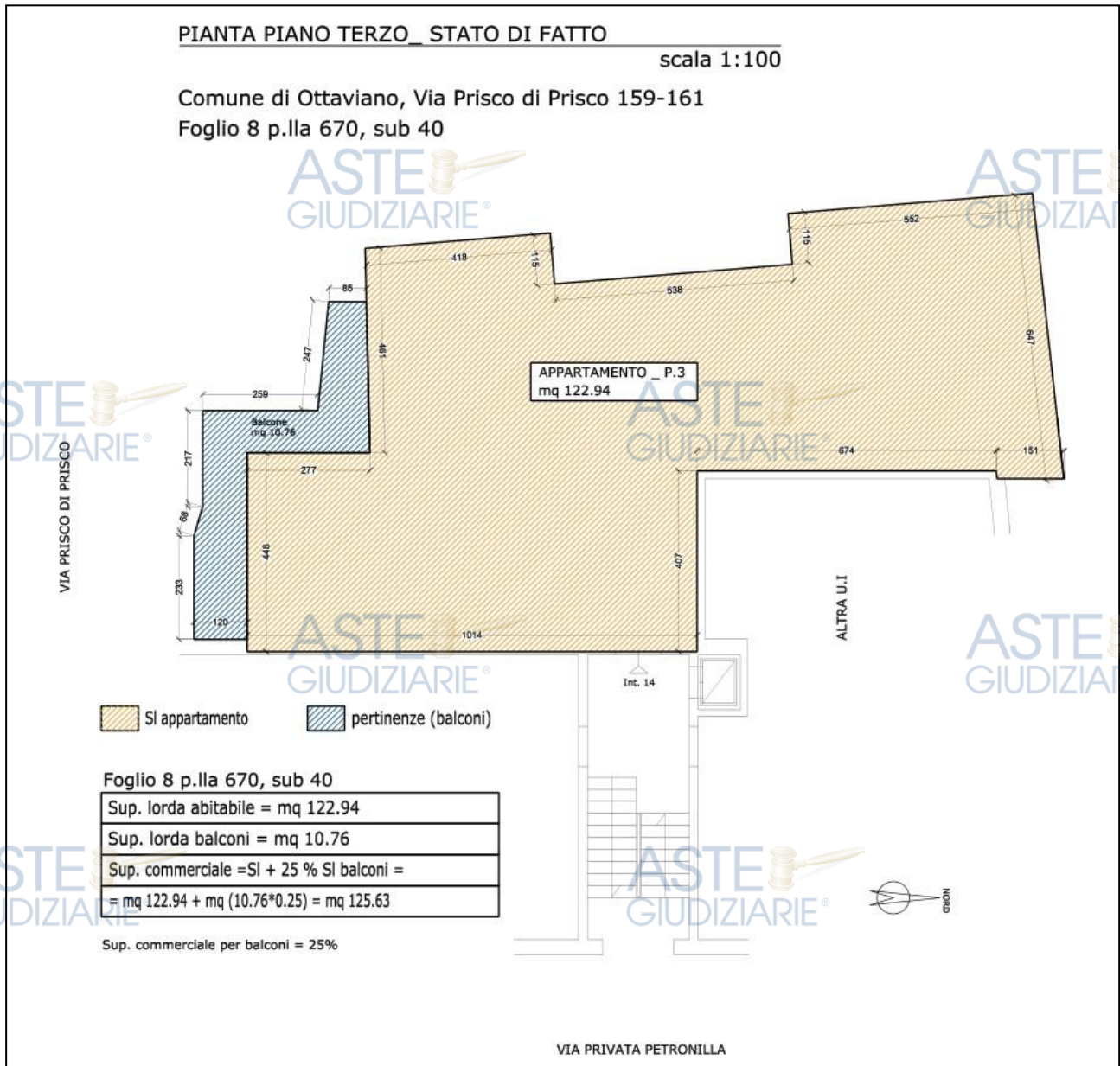
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - BENE N.1



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO DUE

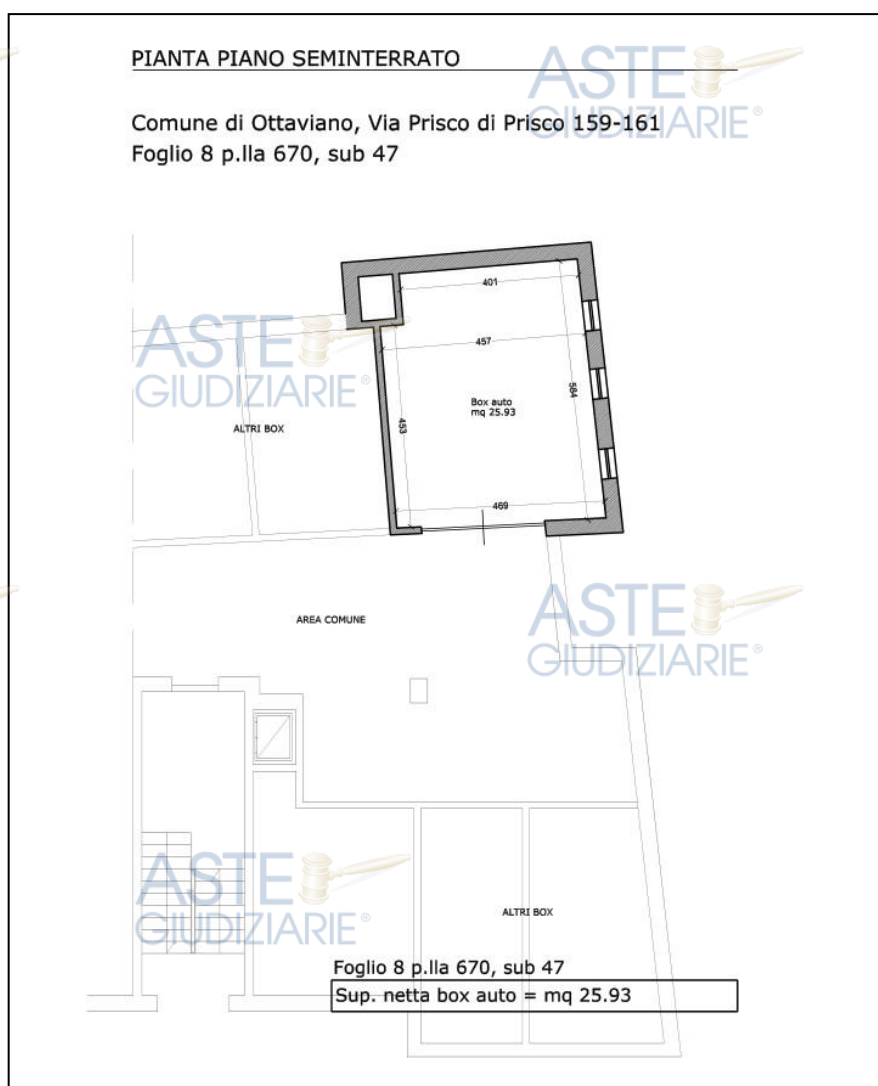
ASTE
GIUDIZIARIE®

• LOTTO DUE

Locale uso box auto situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1

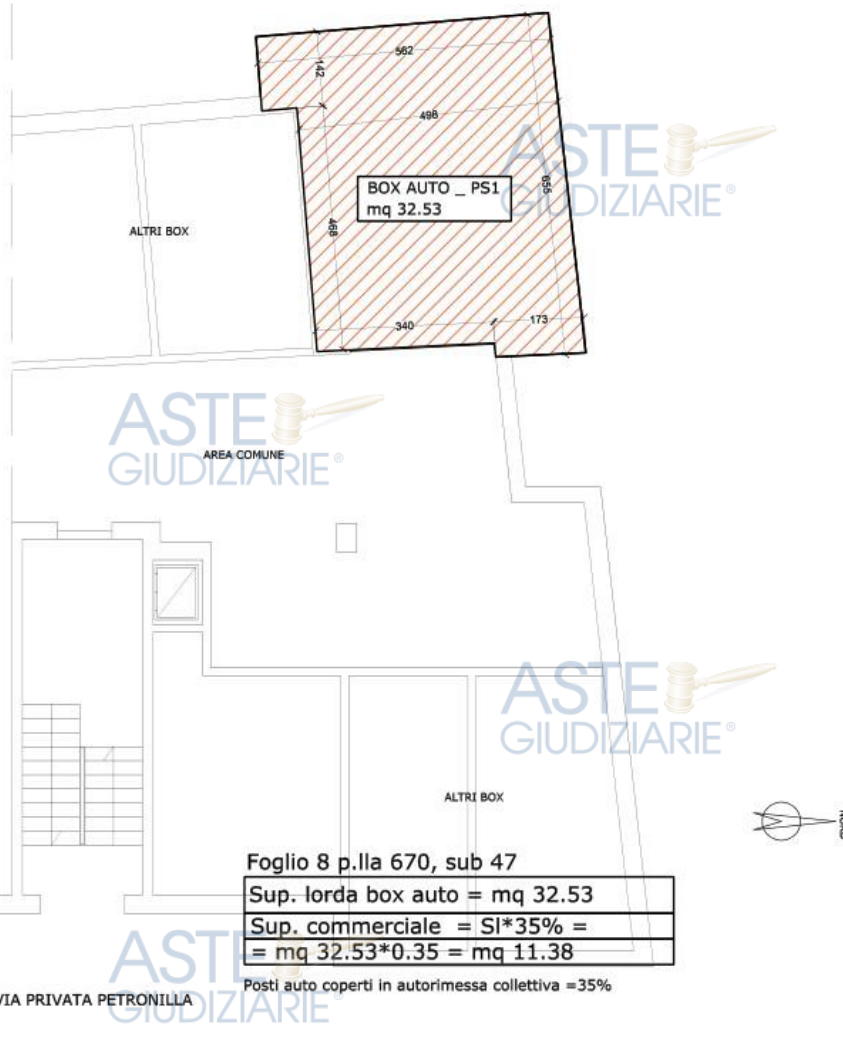
Bene N° 2 – Unità immobiliare (Locale box auto) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1, Scala U, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.lla 670 sub. 47, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 30 mq, rendita € 103.81.

CALCOLO SUPERFICIE NETTA – BENE N.2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Comune di Ottaviano, Via Prisco di Prisco 159-161
Foglio 8 p.lla 670, sub 47.



CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

A seguito della verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, è emerso che lo stato dei luoghi relativo all'unità immobiliare identificata come Bene n.1 (sub 40) presenta difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, limitatamente ad alcune modifiche nella distribuzione interna degli ambienti.

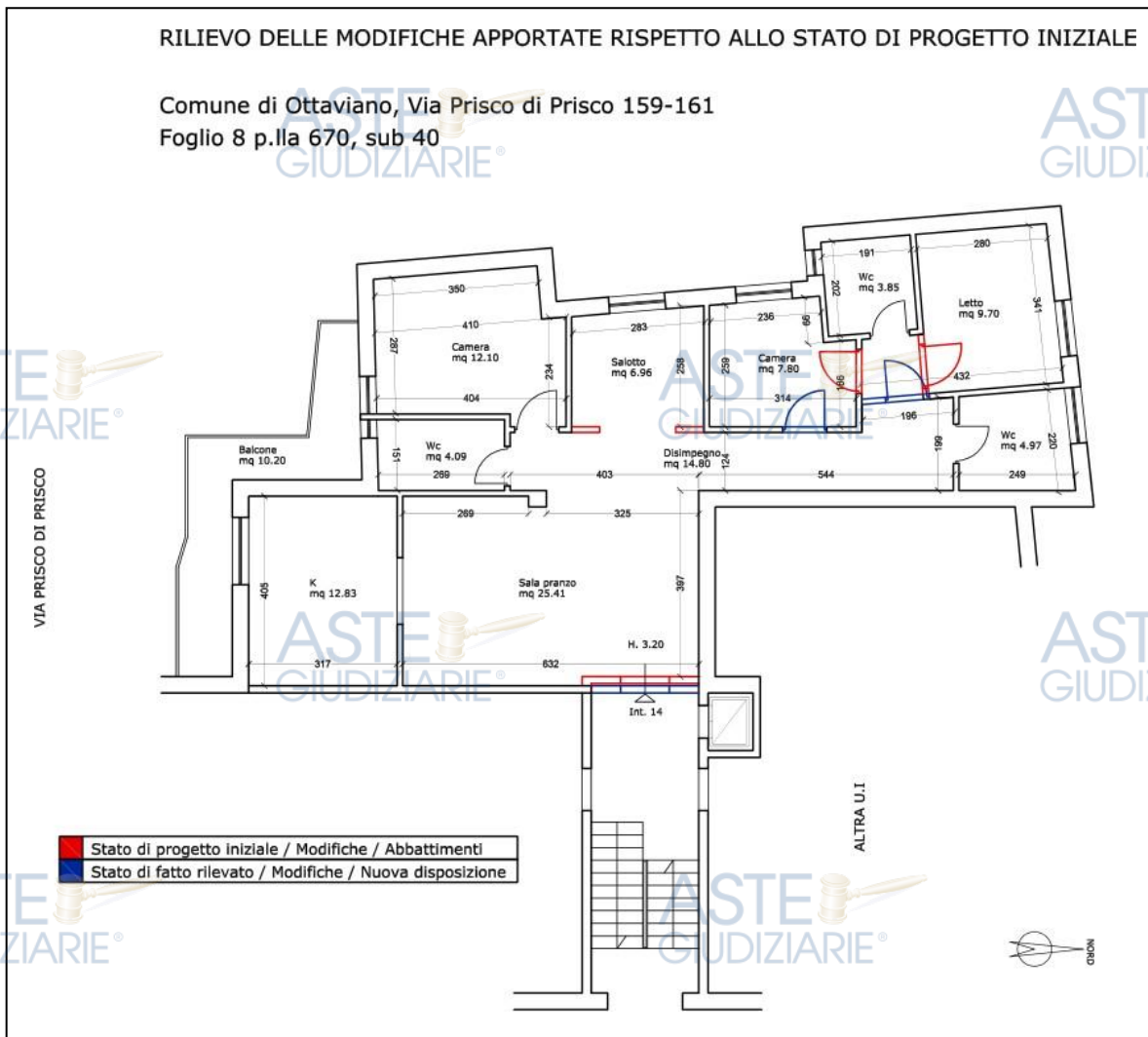
In particolare, dal rilievo planimetrico comparativo si evidenziano:

- modifiche e abbattimenti rispetto allo stato di progetto iniziale (evidenziati in rosso);
- nuove partizioni interne rilevate in sede di sopralluogo (evidenziate in blu),

che non determinano in alcun modo variazioni di superficie utile né aumento delle volumetrie.

Tali difformità, **di natura minore**, sono pertanto sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con contestuale aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA.

In conclusione, l'unità immobiliare risulta **non conforme dal punto di vista catastale**, ma la regolarizzazione è ritenuta tecnicamente fattibile e non ostativa alla commerciabilità del bene.



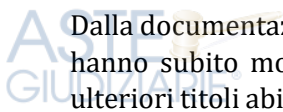


NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

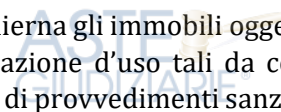


A seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e ss. della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i.) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ottaviano (NA), si rilevava quanto segue:

- Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 264 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ottaviano in data 2 febbraio 1968.
- Successivamente, l'edificio è stato oggetto di intervento di ristrutturazione mediante Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) prot. n. 8970 del 11 giugno 2007.
- I posti auto pertinenziali sono stati dichiarati con ulteriore DIA in data 25 settembre 2009 prot. n. 17572.

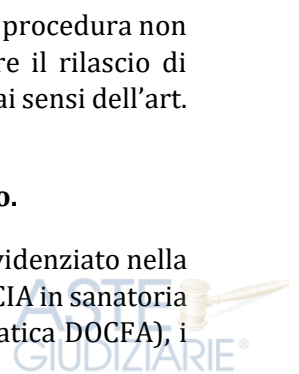


Dalla documentazione acquisita, si rileva che alla data odierna gli immobili oggetto della procedura non hanno subito modifiche planovolumetriche o di destinazione d'uso tali da comportare il rilascio di ulteriori titoli abilitativi, né risultano essere stati oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.



Pertanto, l'unità immobiliare in oggetto risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

Le difformità interne di modesta entità e non incidenti su superficie o volume — come evidenziato nella sezione relativa alla corrispondenza dati catastali — potranno essere sanate mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con conseguente aggiornamento catastale (pratica DOCFA), i cui costi saranno debitamente considerati in sede di stima.



ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per la stima di un fabbricato, così come per un terreno agricolo, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile in esecuzione è volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinare il più probabile valore di stima.

Si procede qui di seguito ad una analisi dei prezzi di mercato per beni assimilabili a quelli in esecuzione, sia tramite una indagine diretta che tramite una indagine indiretta.

I risultati delle suddette indagini sono sintetizzati nella tabella che segue:

<u>Comune di Ottaviano,</u> <u>Zona Periferica</u> <u>Analisi di Mercato</u>	Valori di Mercato (€/mq)	
	Min	Max
Fonti Dirette	850,00	1.450,00
Fonti Indirette	760,00	1.150,00

Dunque, a seguito di una approfondita indagine di mercato in zona si evince che il valore unitario di mercato (€/mq) oscilla in una forbice di valori da valutare in base alle condizioni dell'appartamento, la sua ubicazione e relativi servizi (idrici/elettrici), conformazione degli accessi, stato di manutenzione, etc.

Mediando i valori di cui sopra, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il valore medio unitario utilizzato per la valutazione dell'appartamento è stato assunto pari a € 1.250,00 per mq. di superficie commerciale omogenea.

ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti dirette – le informazioni ed i dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari che analizzano il mercato immobiliare locale.

Tutti gli operatori sono sostanzialmente d'accordo nell'indicare:

Per i locali ad uso abitativo in Saviano, nell'area dell'immobile oggetto di stima, il seguente intervallo di **prezzi unitari medi: 900,00-1.500,00 €/mq.**

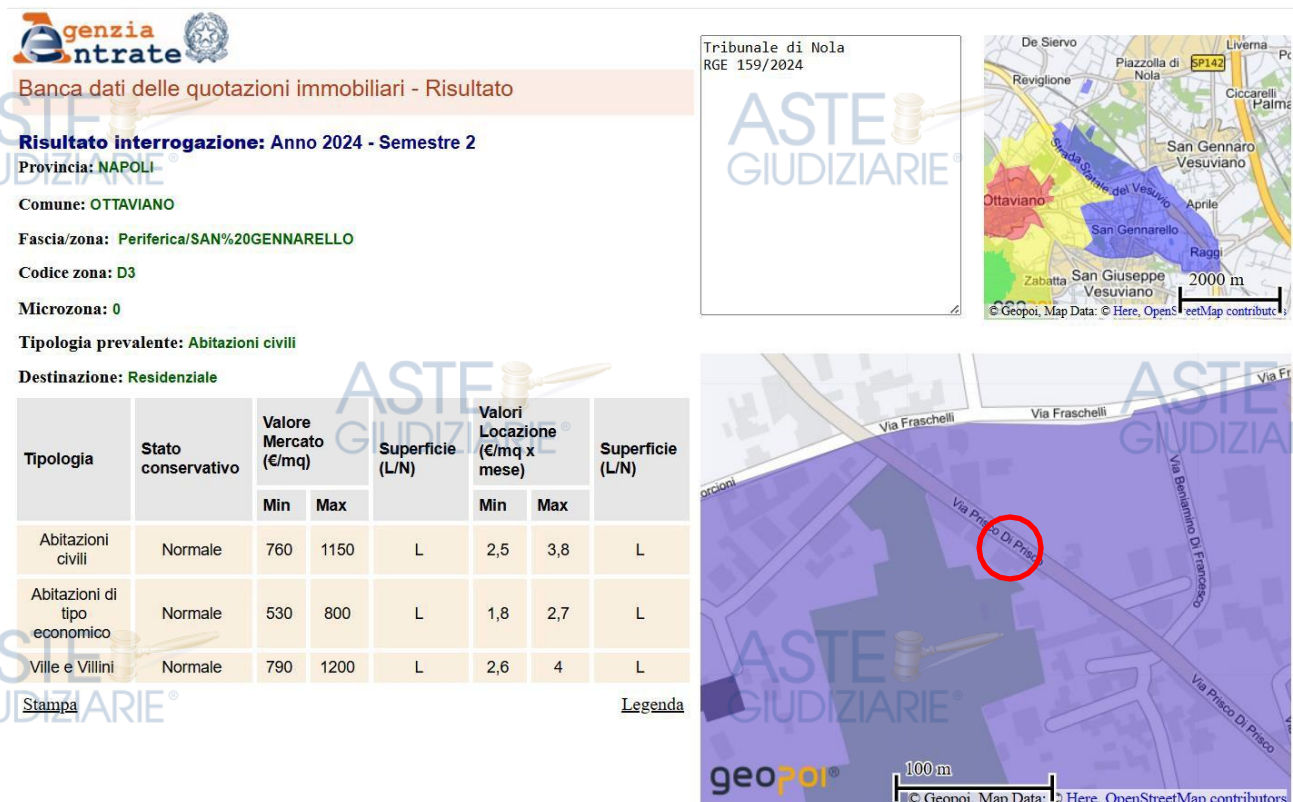
ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti indirette – le informazioni ed i dati ricavati dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI.

Qui di seguito è riportato il particolare dell'area dove risulta ubicato l'immobile oggetto della presente procedura.

VALORI MEDI DI MERCATO PER IMMOBILI DELLA STESSA TIPOLOGIA:

Quotazioni OMI – Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite alla zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento:



METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

La STIMA DEL VALORE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

Nella valutazione di beni immobili vengono presi in considerazione diversi fattori; alcuni di essi sono legati alle caratteristiche del contesto urbano e sociale in cui è situato l'immobile; altri dipendono dalle sue caratteristiche intrinseche e dallo stato generale di manutenzione e funzionalità.

La letteratura estimativa in merito suggerisce che un unico procedimento, in primis quello sintetico o diretto di stima, "che esplica l'approccio estimativo come comparazione del bene oggetto di stima e gli analoghi beni di prezzo noto, nel mercato omogeneo cui l'uno e gli altri appartengono" (Cfr. A. Realfonso, Teoria e metodo dell'estimo Urbano), non possa da solo consentire la determinazione del valore di tutti i beni oggetto di relazione. Inoltre, la natura del procedimento sintetico "è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato soltanto alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore" (Cfr. Forte e De Rossi).

È stato necessario dunque utilizzare più metodi perché non ne esiste uno, unico e infallibile, che porti alla stima del valore commerciale di un dato bene; questo perché i fattori da considerare sono molteplici e a volte aleatori, e risultanti da valutazioni non solo oggettive ma anche soggettive.

I metodi utilizzati per ricavare il valore degli immobile sono i seguenti:

- Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (Metodo 1)
- Valutazione con il metodo della "capitalizzazione del reddito" (Metodo 2)

Pertanto, si procede determinando il più probabile valore di mercato del bene in esecuzione quale valore medio del risultato ultimo dettato dal procedimento analitico di capitalizzazione dei redditi (procedimento basato sull'eventuale produttività del bene) ed il costo globale ottenuto tramite il procedimento sintetico di stima (frutto del costo unitario suggerito dal mercato e dell'unità parametrica utilizzata). Tali valori, successivamente mediati, hanno condotto ad un valore di stima sufficientemente prossimo a quello effettivo di mercato, minimizzando così i possibili errori di valutazione in cui si poteva cadere utilizzando un unico metodo di stima.

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene moltiplicando la superficie commerciale "corretta" con il valore unitario di mercato (€/mq).

La superficie commerciale è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella delle pertinenze e degli accessori, omogeneizzati alla prima con l'uso di coefficienti correttivi. Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998, così come descritto nel paragrafo che illustra il calcolo della Superficie Commerciale.

La superficie così calcolata viene poi particolarizzata con una serie di coefficienti correttivi che portano in conto diversi fattori: l'età della costruzione, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la zona su cui sorge il fabbricato (zona centrale o periferica, dotata o meno di infrastrutture, ecc.), eventuali vincoli gravanti sul territorio (rischio sismico, rischio idrogeologico, ecc.); altri coefficienti sono quelli relativi all'utilizzo degli ambienti dell'immobile, quali i coefficienti delle pertinenze (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

Tali coefficienti sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l'immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell'immobile.

	C > 1	C = 1	C < 1
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni
immobile libero/affittato		libero	affittato
piano	terra o attico	1^ o 2^	da 3^ in su
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq	
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente
certificazione impianti	dich. conformità		imp. non conformi
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse
certificato di agibilità		si	assente
ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato
infissi interni	massicci	tamburati	in cattivo stato
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato
numero servizi	3	2 o 1xmini	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no
verde	privato o condom.		
servizi pubblici	ottima	buona	scarsi o assenti
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo

C=1 Quando l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, impianti funzionanti e a norma, posizione mediana rispetto all'edificio, ascensore, posto auto.

C>1 Quando sono presenti alcune caratteristiche non comuni, come: finiture di lusso, ottima distribuzione interna, isolamenti termo-acustici, la presenza di verde pubblico o condominiale, classe energetica elevata.

C<1 Quando una o più di queste caratteristiche è assente o sono necessari numerosi interventi di restauro o l'appartamento è occupato dall'inquilino.



VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il valore dell'immobile determinato con tale metodo tiene conto del reddito netto che l'immobile frutterebbe al proprietario, al netto delle tasse e delle imposte, con capitalizzazione del reddito.

La formula che esprime il capitale attuale di un immobile con reddito costante sviluppato all'infinito è pari a:

$$C = R_n / r$$

Si determina quindi prima il reddito netto annuo normale e continuativo (R_n), il quale si ricava dalla seguente espressione:

$$R_n = R_l - (Q + \text{Servizi} + T_r + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$

R_l = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione C_m) secondo la relazione:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di R_l)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di R_l)

T_r = Tributi vari (6% di R_l)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di R_l)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di R_l)

I_2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$$I_2 = \frac{(1)}{(2)} * (Q + \text{Servizi} + T_r + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) * r$$

Il saggio di interesse ha un andamento fluttuante nel tempo, dipende dalla tipologia di bene immobile che si considera e varia in maniera direttamente proporzionale alla rischiosità dell'investimento.

Per l'Italia, come valori di riferimento per il saggio di capitalizzazione sono generalmente considerati i seguenti:

- Terreni Agricoli 1.5% - 4.0%
- Fabbricati 2.0% - 6.0%
- Aziende 5.0% - 15.0%

Nella presente Relazione di stima, in accordo alla tipologia di bene esaminato, viene considerato il valore medio del saggio di capitalizzazione che verrà poi decurtato o maggiorato mediante i valori riportati nella seguente tabella.

In particolare per le u.i. oggetto di valutazione è stato considerato un saggio di capitalizzazione medio del 4.0%.

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)				
Var.%	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var.%
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	basso	+0,20
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04

STIMA

Si procede qui di seguito alla stima del lotto di vendita individuato, con la metodologia di stima sopra descritta.

STIMA LOTTO UNO

- **LOTTO UNO**

Appartamento situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3

Bene N° 1 – Unità immobiliare (appartamento) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3, Scala U, Int. 14, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.lla 670 sub. 40, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, rendita € 888.31.

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Si riportano qui di seguito i dati necessari alla stima determinati in precedenza per il lotto in oggetto.

LOTTO UNO		
<u>Immobile</u>	<u>Superficie Commerciale (mq)</u>	<u>Valore unitario di mercato individuato (€/mq)</u>
Appartamento situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3, Scala U, Int. 14 F.8 p.lla 670 sub. 40	<u>mq 126.53</u>	€ 1.250,00

La superficie commerciale così calcolata viene “corretta” con una serie di coefficienti moltiplicativi che portano in conto diversi fattori relativi al bene e sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l’immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell’immobile.

I coefficienti correttivi di cui si è tenuto conto nella presente valutazione sono di seguito riportati:

	Valori ammissibili: $0,9 < C < 1,1$			Coefficiente di stima
	C > 1	C = 1	C < 1	
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni	1.1
immobile libero/affittato		libero	affittato	1
piano	da 3 ^a , attico	1 ^a o 2 ^a	terra	1.1
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale	1.05
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente	1.05
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente	1
certificazione impianti	dich. conformità		imp. non conformi	1
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse	1
certificato di agibilità		si	assente	1
ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no	1
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato	1
infissi interni	massicci	tamburati	in cattivo stato	1
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	1
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette	1
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato	1
numero servizi	3	2 o 1xmini	1	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no	1
verde	privato o condom.			1
servizi pubblici	ottima	buona	scarsi o assenti	0.95
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo	0.95
			Coefficiente Globale	1.20

I singoli coefficienti correttivi vengono moltiplicati per ottenere un coefficiente correttivo globale, il quale viene applicato alla superficie commerciale precedentemente valutata per ottenere un valore corretto della suddetta superficie commerciale, la quale a sua volta moltiplicata per il valore unitario di mercato, fornirà il valore commerciale del lotto.

METODO SINTETICO COMPARATIVO					
<u>LOTTO UNO</u>					
Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Globale	Superficie Commerciale "corretta" (mq)	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 126.53	1.20	mq 151.836	€ 1.250,00	100,00	€ 189.790.00

ASTE GIUDIZIARIE VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si sintetizzano le valutazioni secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto del 4%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

LOTTO N. UNICO				
Capitalizzazione del Reddito				
<u>Rn</u>	<u>Rl</u>		<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
5100	6694.38		0.0264	€ 193,198
<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sfe ines</u>
602	167	402	268	134
<u>I.2</u>	<u>Σ spese</u>	<u>x Rl</u>	<u>Quota fitto Mensile</u>	
21	1594	12.1716	€ 550	

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

1. € 189.790,00 metodo sintetico-comparativo
2. € 193.200,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale del Lotto Uno**€ 191.500,00**

STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI

In seguito al sopralluogo sui luoghi di causa, il sottoscritto verificava che gli impianti dell'unità immobiliare sono relativamente recenti ed in buono stato di funzionamento, il sottoscritto non è però a conoscenza dell'esistenza di dichiarazioni di conformità per i suddetti impianti.

Si passa qui di seguito a stimare i possibili costi per l'adeguamento e rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e termico e dell'attestato di prestazione energetica.

1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico più eventuali piccoli adeguamenti: € 400,00
2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali piccoli adeguamenti: € 500,00
3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): € 400,00

Stima Costi Adeguamento impianti/Dichiarazioni di conformità: € 1.300,00

STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

In seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi si rilevava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto ai grafici allegati alla Concessione Edilizia ed alle planimetrie in atti All'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, come descritto nel paragrafo della Regolarità Urbanistica.

Si evidenzia che le difformità interne di modesta entità e non incidenti su superficie o volume — come evidenziato nella sezione relativa alla corrispondenza dati catastali — potranno essere sanate mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con conseguente aggiornamento catastale (pratica DOCFA), i cui costi vengono determinati qui di seguito:

1. SCIA in Sanatoria (Diritti di Segreteria + Sanzioni): € 1.000,00
2. Onorario Tecnico: € 700,00
3. Pratica DOCFA: € 500,00

Stima Costi Regolarizzazione Catastale e Urbanistica: € 2.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNO

Dal Valore netto commerciale come sopra calcolato, vengono detratti i costi stimati relativi alla conformità degli impianti ed alla sanatoria delle irregolarità urbanistiche riscontrate.

Inoltre il sottoscritto esperto ritiene congruo applicare una riduzione del prezzo di vendita del lotto del 5% a causa dello stato di occupazione dell'immobile, ed una ulteriore decurtazione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE</u>	
<u>LOTTO UNO</u>	
Valore netto Commerciale	€ 191.500,00
Costi per conformità impianti	€ 1.300,00
Regolarizzazione Catastale/Urbanistica	€ 2.200,00
Decurtazione 5% (Immobile occupato)	€ 9.575,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 19.150,00
<i>VALORE FINALE COMMERCIALE DELL'INTERA U.I.</i>	€ 159.250,00



STIMA LOTTO DUE



- **LOTTO DUE**

Locale uso box auto situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1

Bene N° 2 – Unità immobiliare (Locale box auto) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1, Scala U, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.lla 670 sub. 47, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 30 mq, rendita € 103.81.

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Si riportano qui di seguito i dati necessari alla stima determinati in precedenza per il lotto in oggetto.

LOTTO DUE		
Immobile	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario di mercato individuato (€/mq)
Box Auto situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1 F.8 p.lla 670 sub. 47	mq 11.38	€ 1.250,00

La superficie commerciale così calcolata viene “corretta” con una serie di coefficienti moltiplicativi che portano in conto diversi fattori relativi al bene e sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l'immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell'immobile.



I coefficienti correttivi di cui si è tenuto conto nella presente valutazione sono di seguito riportati:

	Valori ammissibili: $0,9 < C < 1,1$			Coefficiente di stima
	C > 1	C = 1	C < 1	
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni	1.05
immobile libero/affittato		libero	affittato	1
piano	da 3 ^a , attico	1 ^a o 2 ^a	terra	0.95
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale	1
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente	
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente	1
certificazione impianti	dich. conformità		imp. non conformi	1
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse	1
certificato di agibilità		si	assente	1
ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no	1
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato	1
infissi interni	massicci	tamburati	in cattivo stato	
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette	
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato	
numero servizi	3	2 o 1xmini	1	
box o posto auto	si 2 auto	si	no	1
verde	privato o condom.			1
servizi pubblici	ottima	buona	scarsi o assenti	0.95
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo	0.95
			Coefficiente Globale	0.90

I singoli coefficienti correttivi vengono moltiplicati per ottenere un coefficiente correttivo globale, il quale viene applicato alla superficie commerciale precedentemente valutata per ottenere un valore corretto della suddetta superficie commerciale, la quale a sua volta moltiplicata per il valore unitario di mercato, fornirà il valore commerciale del lotto.

METODO SINTETICO COMPARATIVO					
<u>LOTTO DUE</u>					
Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Globale	Superficie Commerciale "corretta" (mq)	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 11.38	0.90	mq 10.242	€ 1.250,00	100,00	€ 12.800,00

ASTE GIUDIZIARIE VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si sintetizzano le valutazioni secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto del 4%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

LOTTO N. UNICO				
Capitalizzazione del Reddito				
<i>Rn</i>	<i>Rl</i>		<i>r</i>	<u>Valore stimato</u>
653	860.02		0.044	€ 14,852
<i>Q</i>	<i>Servizi</i>	<i>Tr</i>	<i>Amm.ne</i>	<i>Sfe ines</i>
77	22	52	34	17
<i>I Z</i>	<i>Σ spese</i>	<i>x Rl</i>	<u>Quota fitto Mensile</u>	
4	207	12.286	€ 70	



VALORE COMPLESSIVO MEDIATO



I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

1. € 12.800,00 metodo sintetico-comparativo
2. € 14.850,00 metodo della capitalizzazione del reddito



Si ottiene allora un valore medio:



Valore netto commerciale del Lotto Due

€ 13.800,00



VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO DUE

Dal Valore netto commerciale come sopra calcolato, vengono detratti i costi stimati relativi alla conformità degli impianti ed alla sanatoria delle irregolarità urbanistiche riscontrate.

Inoltre il sottoscritto esperto ritiene congruo applicare una riduzione del prezzo di vendita del lotto del 5% a causa dello stato di occupazione dell'immobile, ed una ulteriore decurtazione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

VALORE FINALE COMMERCIALE	
LOTTO DUE	
Valore netto Commerciale	€ 13.800,00
Decurtazione 5% (Immobile occupato)	€ 690,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 1.380,00
VALORE FINALE COMMERCIALE DELL'INTERA U.I.	€ 11.730,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non esistono altre riserve o particolarità da segnalare.

CONCLUSIONI

Concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti, in cui si fornisce il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale.

ESECUZIONE IMMOBILIARE SU:

- **LOTTO UNO**

Appartamento situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3

Bene N° 1 – Unità immobiliare (appartamento) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. 3, Scala U, Int. 14, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.lla 670 sub. 40, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, rendita € 888.31.

- **LOTTO DUE**

Locale uso box auto situato in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1

Bene N° 2 – Unità immobiliare (Locale box auto) sita in Ottaviano (NA) alla Via Prisco di Prisco n.159-161, P. S1, Scala U, identificata nel NCEU di predetto comune al F.8 p.lla 670 sub. 47, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 30 mq, rendita € 103.81.

Ai danni di:

- XX xx (CF XX), nata a NAPOLI (NA) il 23/12/1978 Diritto di: Usufrutto per 500/1000
- XX xx (CF XX), nata a NAPOLI (NA) il 26/05/1978 Diritto di: Usufrutto per 500/1000
- XX xx xx (CF XX), nato a NAPOLI (NA) il 09/12/1990 Diritto di: Nuda Proprietà per 1000/1000

Tali immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XX xx (Usufrutto per 500/1000)
- XX xx (Usufrutto per 500/1000)
- XX xx xx (Nuda Proprietà per 1000/1000)

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Il Lotto n. 1 risulta **OCCUPATO**.

Il Lotto n. 2 risulta **OCCUPATO**.

**DATI CATASTALI: LOTTO UNO**

Catasto fabbricati (CF) Comune di Ottaviano											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	670	40		A/2	6	8 vani		€ 888.31	3	

Intestazione:			
N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	XX xx xx	XX	Nuda proprietà 1000/1000
2	XX xx	XX	Usufrutto 1000/1000

DATI CATASTALI: LOTTO DUE

Catasto fabbricati (CF) Comune di Ottaviano											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	670	47		C/6	4	30 mq		€ 103.81	S1	

Intestazione:			
N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	XX xx xx	XX	Nuda proprietà 1000/1000
2	XX xx	XX	Usufrutto 1000/1000



VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO: LOTTO UNO

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE</u>	
<u>LOTTO UNICO</u>	
Valore netto Commerciale	€ 191.500,00
Costi per conformità impianti	€ 1.300,00
Regolarizzazione Catastale/Urbanistica	€ 2.200,00
Decurtazione 5% (Immobile occupato)	€ 9.575,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 19.150,00
VALORE FINALE COMMERCIALE DELL'INTERA U.I.	€ 159.250,00

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO: LOTTO DUE

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE</u>	
<u>LOTTO DUE</u>	
Valore netto Commerciale	€ 13.800,00
Decurtazione 5% (Immobile occupato)	€ 690,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 1.380,00
VALORE FINALE COMMERCIALE DELL'INTERA U.I.	€ 11.730,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Somma Vesuviana, li 18/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. De Simone Pasquale

Pasquale De Simone

