
documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

2) **segnali entro trenta giorni** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali **tempestivamente**, se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

4) **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la

storia catastale del compendio pignorato;

6) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in espropri, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti;

7) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

9) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

11) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47 (e successive modifiche);

12) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

13) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

14) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191; qualora risultino contratti di

locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

16) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancamento o riscatto;

17) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

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

Dopo il giuramento di rito, il G.D. fissava la data per la nuova udienza per il giorno **18**

settembre 2012.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dalla lettura degli atti, è stato accertato che l'indagine da condurre è relativa **al cespite** sito in Napoli alla via del Priorato n° 6 e precisamente: appartamento al primo piano, composto di due vani e piccoli accessori, con accesso da porta a sinistra per chi sale le scale; confinante con detta via del Priorato, con corpo scale e con proprietà aliena; riportato al N.C.E.U. foglio 12, **particella 273**, subalterno 7, via del Priorato n.6, z.c. **7**, cat. **A/4**, **classe 5**, **vani 3**, in ditta Omissis

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio, dopo aver avvisato il proprietario dell'immobile, il sig. Omissis il giorno 28 marzo u.s., **alle ore 15,00**.

Sul posto sono intervenuti oltre allo scrivente, l'avvocato Omissis, custode giudiziario della procedura e il sig. , padre dell'esecutato, che ha permesso l'accesso all'immobile.

Dopo una ricognizione dei luoghi, lo scrivente ha eseguito un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

punto 1. Verifica della completezza della documentazione

All'interno del fascicolo è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- a) certificazione notarile sostitutiva** del certificato ipotecario ventennale, ai sensi della ex legge. 3 agosto 1988 n. 302, a cura del dr. Fabrizio Corrente, notaio in Napoli, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola;
- b) Visura storica** dell'immobile oggetto di consulenza alla data del 15.10.2010;
- c) Nota di Trascrizione** n° 2317/1645 del 27.1.2011 dell'immobile oggetto di consulenza.

d) **Certificato negativo di matrimonio** del sig. Omissis

1.1 elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1.1a) Iscrizione nn. 21864/8971 del 18/5/2006 – Ipoteca volontaria per la somma di € 166.000,00 a garanzia di un capitale di € 83.000,00 a favore di Omissis

, contro Omissis

, per la quota di 1/1 di proprietà. Atto per notar Nicoletta Pezzullo De Falco del 17/10/2006. Grava sull'unità immobiliare in Napoli, via del Priorato n. 6, piano 1, nel Catasto fabbricati alla Sez. AVV, fl. 12, p.lla 273, sub 7 ctg. A/4, vani 3,0, durata anni 30.

1.1b) Trascrizione in data 27/1/2011, ai nn. 2317/1645 – Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 30/7/2011, a favore di Omissis

contro Omissis

. Grava

sull'unità immobiliare in Napoli, via del Priorato n. 6, piano 1, nel Catasto fabbricati alla Sez. AVV, fl. 12, p.lla 273, sub 7 ctg. A/4, vani 3,0, durata anni 30.

punto 2. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile, è attualmente occupato, **senza titolo opponibile**, dalla famiglia di Omissis

costituita dal padre Omissis la madre Omissis e la sorella Omissis

pertanto, l'immobile è **da ritenersi libero** da locazione.

punto 3. Descrizione dell'immobile:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è situato nel Cento Storico del Comune di Napoli, nel quartiere Avvocata, alla via del Priorato n° 6; il fabbricato, situato a poca distanza dall'incrocio con la via Salvator Rosa e la via Matteo Renato Imbriani è stato costruito in epoca antecedente al 1900, a quattro piani oltre il piano terra, con struttura in muratura di tufo; l'immobile è privo di impianti citofonico ed ascensore. Nel complesso, il

fabbricato si presenta in uno stato di manutenzione insufficiente.

Dal confronto della planimetria catastale, l'immobile **risulta rispondente** con lo stato attuale; esso è composto da ingresso/tinello con angolo cottura, un piccolo disimpegno per l'accesso al bagno, ad un piccolo ambiente privo di aerazione e luce esterna e la camera da letto con balconcino prospiciente la via del Priorato. L'immobile non risulta, invece, corrispondente con i dati relativi all'altezza degli ambienti; infatti gli stessi sono riportati nella planimetria catastale, con dimensioni sensibilmente superiori rispetto a quelle effettive riscontrati sui luoghi (i soffitti della camera da letto e del tinello sono coperti con volte a vela, aventi un'altezza variabile da cm 1,60 (presa all'imposta delle volte) fino a cm 225 (presa in chiave); il bagno, invece ha un'altezza di cm 225 circa.

L'appartamento, confinante a nord e ad est con fabbricato in aderenza al civico n° 8 di via del Priorato, a sud con la strada via del Priorato ad ovest con proprietà aliena, prende accesso da porta a sinistra sul pianerottolo al piano primo (cfr. planimetria - allegato 2 e documentazione fotografica - allegato 3).

La porta di accesso dell'appartamento è del tipo blindato, con serratura di sicurezza; gli infissi esterni sono realizzati con profili in alluminio anodizzato colore oro e sono corredati di persiana "alla napoletana" anch'essa in alluminio anodizzato. Le bussole interne sono del tipo commerciale, in legno naturale; le canalizzazioni degli impianti elettrico e idrico sono poste sottotraccia; l'appartamento è pavimentato nella zona cucina/tinello con piastrelle in monocottura di piccolo formato di colore cotto; nel bagno, con pavimentazione di colore rosso, con il rivestimento alle pareti di colore bianco; la camera da letto ed il disimpegno sono pavimentati con piastrelle di colore bianco di grande formato; alle pareti, una fascia di parato di carta, alta circa un metro, con pittura e battiscopa di colore chiaro.

Lo stato di conservazione dell'immobile è scadente. Come già scritto in precedenza, l'immobile ha i soffitti di due vani (camera da letto e tinello) coperti con volte a vela, aventi un'altezza variabile da cm 1,60 (all'imposta delle volte) fino a cm 225 (in chiave); il bagno, invece ha un'altezza di cm 225 circa; Pertanto, **l'immobile oggetto di consulenza allo stato non risulta rispettare i requisiti di abitabilità previsti dalla normativa vigente** (DECRETO MINISTERIALE 5 LUGLIO 1975, art.1: *L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m. 2,55.*). Della circostanza si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si allega alla presente relazione, la planimetria aggiornata dell'immobile, la documentazione fotografica, la visura e la planimetria catastale (cfr. all.2, 3, 4 e 5).

La superficie utile netta dell'immobile è di seguito determinata:

Superficie utile netta complessiva appartamento	=	mq. 52,87
Superficie balcone omogeneizzata mq 2,34 x 0,25	=	<u>mq. 0,58</u>
Superficie totale omogeneizzata	=	mq. 53,45

punto 4. indicazione dei passaggi di proprietà

In data 27/1/2011: Trascrizione ai nn. 2317/1645 – Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 30/7/2011, a favore di Omissis

contro Omissis

Grava sull'unità immobiliare in Napoli, via del Priorato n. 6, piano 1, nel Catasto fabbricati alla Sez. AVV, fl. 12, p.lla 273, sub 7 ctg. A/4, vani 3,0.

In data 18.5.2006: Iscrizione nn- 21864-8971 dell'ipoteca volontaria per la somma di € 166.000,00 a garanzia di un capitale di € 83.000,00 a favore dell'

contro

In data 17.5.2006: Atto del notaio Nicoletta Pezzullo De Falco, trascritto il 18.5.2006 ai nn. 21863- 8971, vende per la quota di 1/1 di proprietà a l'unità immobiliare in Napoli, via del Priorato n. 6, piano 1, nel Catasto fabbricati alla Sez. AVV, fl. 12, p.lla 273, sub 7 ctg. A/4, vani 3,0 da parte di

In data 6.4.2005: Atto del notaio Nicoletta Pezzullo De Falco, trascritto il 14.4.2005 ai nn. 11709-5591 a favore di per la quota di 1/1 di proprietà e contro per la quota di 1/2 di proprietà e

per la quota di 1/2 **si rettifica l'atto** per notar

Elio Bellecca del 15.6.1991 trascritto il 18/6/1991. (l'immobile esattamente individuato nella consistenza e confini, è stato erroneamente identificato catastalmente con il mappale 273 **sub 8** del foglio 12, anzicchè con il mappale 273 **sub 7** del foglio 12)

In data 23.12.1994: Atto per notar Carlo Tafuri trascritto il 16/11/1995 ai nn. 845- 672 a favore di e

e contro **si rettifica l'atto** per notar

Enrico Chiari del 13.11.1984, trascritto il 20.11.1984 ai nn. 24897-19229 (l'immobile esattamente individuato nella consistenza e confini, è stato erroneamente identificato catastalmente con il mappale 273 **sub 8** del foglio 12, anzicchè con il mappale 273 **sub 7** del foglio 12)

In data 15.5.1991: Atto per notar Elio Bellecca trascritto il 18.6.1991, ai nn. 13178-9281

e

vendono alla figlia la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli alla via del Priorato n°6, condotto in locazione dalla signora e precisamente: quartinetto al primo piano, con accesso da porta a sinistra per chi sale le scale, composto da due vani e piccoli accessori, confinante con la citata via del Priorato, giardino attiguo, e con proprietà ; in catasto alla partita 197318, in ditta l'1.1.1920, sez. AVV, foglio12, mappale 273, sub 8, via del Priorato n° 7, piano 1, zona 7, cat. A/5, classe 5, vani 2,5.

In data 13.11.1984: Atto per notar Enrico Chiari, trascritto il 20.11.1984 ai nn. 24897-19229 vende a

l'appartamento facente parte del fabbricato sito in Napoli alla via del Priorato n°6, composto di due vani ed accessori al primo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo, confinante con la via del Priorato, giardino attiguo, con proprietà ; riportato al N.C.E.U. alla partita 16, foglio12, mappa 273/8, vani 2,5, via del Priorato n° 7, p. 1, cat. A/5.

5) verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento

L'immobile oggetto di accertamento, sito nel Comune di Napoli, alla via del Priorato n° 6, piano primo, con accesso da porta a sinistra sul pianerottolo delle scale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli al foglio 12, sez. urbana AVV, particella 273, sub. 7, cat. A/4, classe 5, consistenza vani 3, via del Priorato n° 6, piano 1, **corrisponde, ai dati indicati nell'atto di pignoramento dello studio legale e nella nota di trascrizione** n° 2317/1645, come appartamento al primo piano composto di due vani e

piccoli accessori, con accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale; confinante con via, del Priorato, con gabbia scale e con proprietà aliena, riportato nel NCEU del detto Comune alla sez. AVV, foglio 12, p.lla 273, sub 7, via del Priorato n.6, zc 7, cat A/4, cl. 5, vani 3.

6) verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, quella desumibile nella planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

L'immobile oggetto di accertamento, nel titolo di provenienza è descritto come *“appartamento al piano primo, composto di due vani e piccoli accessori, con accesso da porta a sinistra per chi sale le scale; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sezione AVV, foglio 12, mappale 273, sub. 7, via del Priorato n.6, p.1, z.c. 7, cat. A/4, cl. 5, vani 3”*. La descrizione del cespite, desumibile anche dalla planimetria catastale, è **conforme** a quella contenuta nel titolo di provenienza; **non sono conformi**, invece, le indicazioni delle altezze riportate all'interno dei vani; infatti, nella planimetria catastale sono riportate due altezze (h. 2.70 per la cucina e h. 2.37 per la camera da letto) nettamente superiori rispetto a quelle rilevate sul posto (h.media 2.19 per la cucina e h. 1.92 per la camera da letto).

punto 7. segnalazioni catastali

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate e gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato

punto 8. precisazioni sull'immobile staggito

l'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria

punto 9. operazioni di aggiornamento catastale

Non sono state necessarie operazioni di aggiornamento catastale.

punto 10. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è interno all'ambito appartenente alla zona CENTRO STORICO individuata come Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco, regolata dalla Norme di Attuazione della Variante del P.R.G. del Comune di Napoli e normata dall'art. 79.

punto 11. conformità della costruzione agli strumenti urbanistici e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

La costruzione di cui fa parte l'immobile è antecedente al 1935; pertanto non necessitava di richiesta di licenza edilizia e nemmeno di certificazione di agibilità. Tuttavia, è da segnalare che l'altezza media degli ambienti (2.19 per la cucina e h. 1.92 per la camera da letto). **non risponde ai requisiti di abitabilità previsti dalla normativa vigente** (Decreto Ministeriale 5 luglio 1975). Tale circostanza è stata considerata nella determinazione del valore commerciale dell'immobile

punto 12. possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti

Trattandosi di un appartamento, non è possibile dividere il bene pignorato in più lotti

punto 13. divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile in più lotti

punto 14. Stato di locazione dell'immobile

L'immobile, è attualmente occupato, **senza titolo opponibile**, dalla famiglia di
costituita dal padre la madre e la sorella
pertanto l'immobile, è **da ritenersi libero** da locazione.

punto 15. Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Dalle risultanze del certificato di matrimonio rinvenuto all'interno della documentazione depositata agli atti, il sig. **risulta essere celibe.**

punto 16. eventuali vincoli esistenti sull'immobile pignorato

Non risultano l'esistenza di vincoli artistici, architettonici, storici o di altra natura quali quelli di inalienabilità.

Per quanto riguarda l'accertamento degli oneri condominiali, è stato contattato l'amministratore del condominio pro tempore, geom Omissis il quale ha informato lo scrivente che il condomino, sig. Omissis **è debitore** nei confronti del condominio da lui amministrato dell'importo di € 3.315,89, fatto salvo eventuali conguagli di fine esercizio, così come risulta dalla specifica (a cura dell'avv. Omissis legale del condominio di via del Priorato n° 8 (all.7)

punto 17. Accertamento del valore di mercato dell'immobile

Lo scopo è quello di **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità**, che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima; vendita, da effettuarsi per intero, essendo il soggetto esecutato proprietario dell'intera quota dell'immobile oggetto di esecuzione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà è il **valore di mercato**, che insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare al più probabile valore di mercato. Tale valore, trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè

tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto** o altrimenti detto **sintetico**, ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima; tra i diversi metodi di stima diretti, in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adatterà il **metodo di stima per punti di merito**¹. Detto metodo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo** e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sull'elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

¹ Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

- **Fase B** - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

Fase A - *reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)*

Le **fonti dirette** forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali. Gli operatori intervistati sono:

1. CENTRO CASA, in via Salvator Rosa, n° 67- Napoli;
2. TECNOCASA - Agenzia Avvocata (Via Giacinto Gigante, 194- Napoli);

I valori forniti sono:

Valori Agenzie Immobiliari - Zona: Centro storico_ via S. Rosa e dintorni

Agenzie immobiliari	<i>Abitazioni in buono stato €/mq</i>	
CENTRO CASA	min. 1.600,00 -	Max. 2.400,00
TECNOCASA	min. 1.700,00 -	max. 2.200,00

Le quotazioni tratte dalle fonti indirette riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione:

1. i valori del primo semestre 2011 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;

le quotazioni medie indicative del marzo 2011, riferite al I semestre del 2011 e pubblicate sul periodico specializzato "**Quotazioni immobiliari**" anno 2011

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Quotazioni: II semestre 2011

CENTRO: Centro, Via Salvator Rosa, Cavone

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili* – Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	Superficie
Residenze	Normale	Min 1.800,00 Max 2.700,00	L

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I **valori riferiti dalle Agenzie immobiliari** operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il valore al mq commerciale, per le **abitazioni in buono stato** nella zona di nostro interesse, oscilla tra: *min. 1.600,00 - max. 2.600,00 €/mq*, con una media di *2.100,00 €/mq*

L'O.M.I. indica un prezzo al mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un *min. di 1.800,00 €/mq e un max di 2.700,00 €/mq*, con una media di *2.250,00 €/mq*;

la rivista "**quotazioni immobiliari**" relativa al primo sem. 2011, indica il prezzo medio al mq riferito alla superficie netta per immobili nella zona in oggetto ed in buone condizioni in *€ 2200,00/mq*

I valori reperiti dall'O.M.I., anche se basati su indagini indirette risultano molto vicini a quelli raccolti dalle indagini dirette ed a quelli della rivista Quotazioni Immobiliari.

Considerato che:

-
- entrambi i borsini sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
 - non è detto che nei contratti di compravendita venga dichiarato il reale prezzo di compravendita pur se con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa; lo scrivente, per la stima degli immobili in oggetto, ritiene che i valori dei borsini immobiliari non possono essere presi a riferimento. Pertanto non resta che riferirsi ai valori raccolti dall'indagine diretta e dall'esperienza maturata nell'ambito della propria professione.

Determinazione del più probabile valore di mercato valore di mercato

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il *procedimento moltiplicativo*, il **valore medio unitario** è di **2.100,00 €/mq**, ottenuto considerando la media delle diverse quotazioni ottenute dalle indagini di mercato effettuate.

Metodo moltiplicativo

Il **metodo moltiplicativo** è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, in questo caso viene considerato il **valore medio**. Il **coefficiente** che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il **prodotto dei coefficienti attribuiti** ai singoli gruppi ed è pari a:

$$\mathbf{K} = (\mathbf{Kpe} * \mathbf{Kpi} * \mathbf{Ki} * \mathbf{Ke}).$$

Il più probabile valore di mercato è data dalla seguente formula:

V_m di stima = $V_{medio} * K$.

I **coefficienti moltiplicatori** consentono di **ponderare i valori medi di riferimento** per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. Se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Valori proporzionali e coefficienti di differenziazione

“I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

I coefficienti possono essere applicati indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell’immobile oggetto di stima) sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima” (“Il consulente immobiliare” n. 781-2006 pag. 2285).

I coefficienti di differenziazione applicati hanno la stessa funzione di quelli utilizzati per la determinazione delle tabelle millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP.crc. n. 1248 del 1966 e n. 2945/93) e anche dalla legge 392/78 per la determinazione dell’equo canone (abrogata): quindi, rappresentano la differenza dei valori rispetto alla media.

In altre parole, **i coefficienti di differenziazione servono a stabilire**, con la maggiore possibile approssimazione, **l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.**

Nel prospetto che segue è riportata la valutazione del cespite, calcolata in funzione dei rispettivi coefficienti di adeguamento adottati in base alle rispettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Le parti **in grassetto** evidenziano le caratteristiche dell'immobile in oggetto

Tipologia	med.sign. (1,10)	civile (1,00)	popolare (0,98)
Stato di detenzione.	libero (1,00)	liberabile (0,95)	locato (0,70)
Esposizione	ottima. (1,02)	buona (1,00)	medioc. (0,98)
Distribuz. ambienti	buona (1,10)	normale (1,00)	scadente (0,80)
Piano	attico (1,15)	alto (1,00)	terra/rialzato (0,98)
Manut. e cond. statiche	buone (1,10)	normali (1,00)	scadenti (0,98)
Vetustà	interesse storico (1,05)	tra 10/50anni (1,00)	oltre 50 (0,98)
Impianto di ascensore	piano alto (1,10)	intermedio (1,05)	basso ((1,00))
Altezza ambienti	sufficiente (1,10)	buona (1,05)	insufficiente ((0,80))

il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere = **0,723**; pertanto si avrà:

€ 2.100,00 x mq 53,45 = € 112.245,00 x **0,723** = € 81.153,13 arrotondato a

€ 81.000,00 che corrisponde al probabile valore della proprietà.

punto 18. Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3.c.c. ed in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:

L'appartamento è occupato dalla famiglia (padre, madre e sorella di

esecutato) senza titolo opponibile; .pertanto è da ritenersi libero.

punto 18. Acquisizione del titolo di acquisto:

Lo scrivente ha fatto richiesta, ottenendone copia dell'atto di compravendita, stipulato il 17.5.2006 dal notaio Nicoletta Pezzullo De Falco, trascritto il 18.5.2006 ai nn. 21863- 8971, tra _____ e _____ (cfr. allegato 6)

Nel rassegnare la presente relazione e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Napoli, 8 giugno 2012

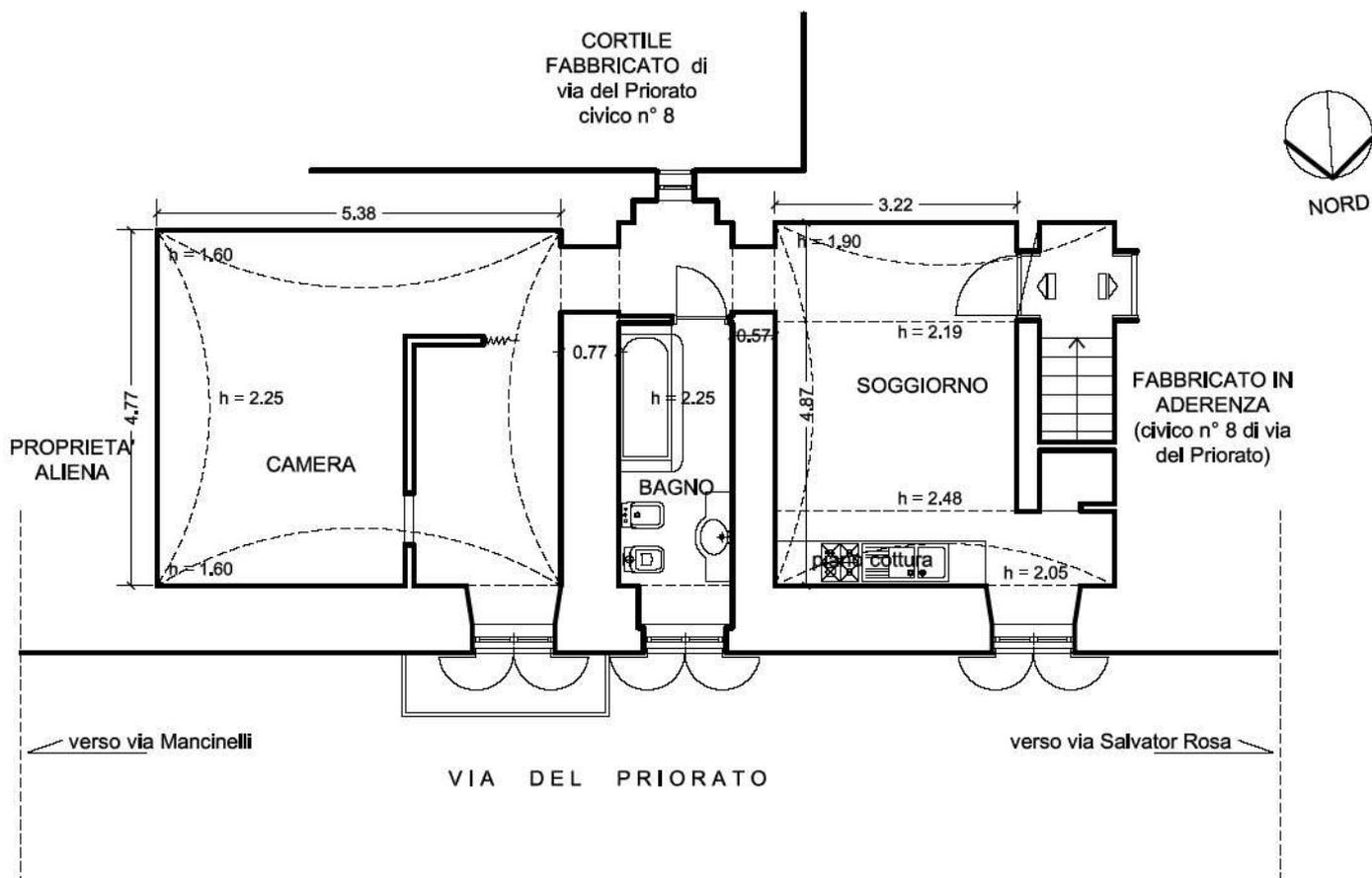
(Il C.T.U. arch. Giuseppe Monaco)

Si allegano alla presente relazione:

1. Specifica delle competenze professionali e delle spese
2. Planimetria quotata del cespite in scala 1:100
3. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi (n° 16 foto)
4. Planimetria catastale
5. Visura catastale
6. Titolo di proprietà
7. Informativa sugli oneri condominiali
8. Spese documentate e corrispondenza (prova di ricezione relazione)



STRALCIO AEROFOTO



PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

TRIBUNALE DI NAPOLI - V sezione Espropri _ G.E. dr. Raffaele ROSSI
 /
 _ Procedura espropriativa n° 1213/ 2010

VIA DEL PRIORATO n° 6 - piano 1°

scala 1:100

IL C.T.U. : arch. Giuseppe MONACO

All. 3

TRIBUNALE DI NAPOLI - 5[^] Sezione Civile - G.E.: dott. Raffaele ROSSI

Esproprio: promosso da Omissis /c. Omissis n° 1213/2010

Immobile in via del Priorato n° 6 – piano primo – accesso a sinistra sulle scale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

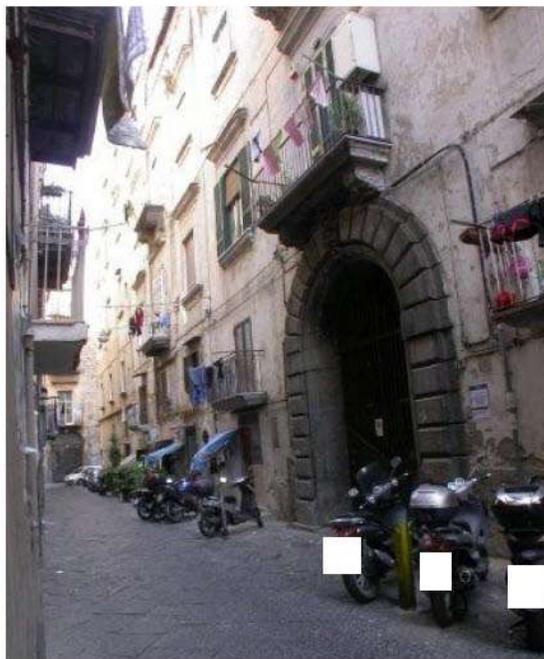


Foto n° 1 e 2 - via del Priorato





Foto n° 3 e 4 - via del Priorato – Ingresso al civico n° 6





Foto n° 5 e 6 - Scale di accesso e ballatoio al piano primo





Foto n° 7 e 8 - Ingresso – Tinello - Cucina





Foto n° 9 e 10 - Il bagno





Foto n° 11 e 12 - Camera da letto





Foto n° 13 e 14 - Camera da letto





Foto n° 15 e 16 - via del Priorato dal balconcino della camera da letto



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0241465 del 04/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Del Priorato

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione: AVV

Foglio: 12

Particella: 273

Subalterno: 7

Omissis

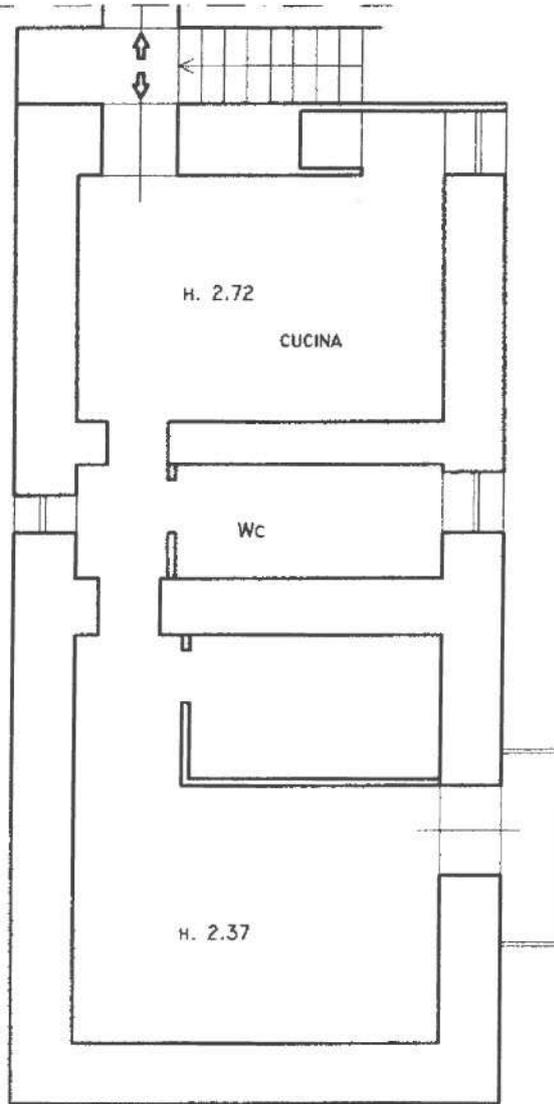
Scheda n. 1

Scala 1:100



Nord

PROPRIETÀ ALIENA



VIA DEL PRIORATO

PROPRIETÀ ALIENA

PIANTA PIANO PRIMO

Ultima Planimetria2 in atti

Data: 04/04/2012 - n. NA0208059

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2012 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sezione Urbana: AVV Foglio: 12 Particella: 273 - Subalterno 7 ->
VIA DEL PRIORATO n. 6 piano: 1;