



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE, R.G.E. n° 12/2021

PARTI NEL PROCEDIMENTO

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CONTRO

DEBITORI ESECUTATI:

Sig.

Sig.ra [REDACTED]

L'Esperto Stimatore

Ing. Stefano Pezzella





Indice

Premessa

Controllo preliminare

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Conclusioni

Allegati:

1. *Comunicazioni e verbali di accessi;*
2. *Atti di provenienza del bene pignorato;*
3. *Atti amministrativi;*
4. *Documentazione catastale;*
5. *Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;*
6. *Certificati anagrafici;*
7. *Fascicolo fotografico.*





RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Premessa

Il sottoscritto ing. Stefano Pezzella, nato a Napoli il 21/08/1982, con studio sito in Frattamaggiore (NA) alla via Lupoli, 68, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord con il n° 1001, in ottemperanza all'incarico di C.T.U., in qualità di esperto stimatore, ricevuto il giorno 14/06/2022 nella controversia promossa da [REDACTED] dopo aver accettato ufficialmente l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, redige la presente relazione tecnica rispondendo ai quesiti ricevuti, così come riportati nei verbali di causa.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento di un appartamento identificato come segue:

Ubicazione	PARETE (CE) VIA CIRILLO, 19							
Debitori eseguiti	[REDACTED] (coniugi sposati all'epoca dell'acquisto, in regime di comunione dei beni)							
Natura e dati del bene		Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
	Appartamento	7	5008	2	A/3	2	5,5 vani	€ 312,46

Controllo preliminare

Il sottoscritto esperto stimatore, immediatamente dopo l'affidamento dell'incarico, avvenuto in data 14/06/2022 mediante sottoscrizione in via telematica, ha proceduto a raccogliere ed esaminare la documentazione presente in atti nonché ad eseguire le prime visure catastali al fine di verificare la documentazione stessa.

Preliminarmente lo scrivente verificava la completezza della documentazione depositata dal creditore precedente, il quale aveva optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** (ai sensi dell'art. 567 C.P.C.). In particolare tale certificazione era stata rilasciata dalla dott.ssa XXXXXXXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXX, il 09/02/2021, con la quale Ella accertava la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, risalenti sino all'**atto di compravendita** derivativo per Notar XXXXXXXX del 25/07/2005, a favore di [REDACTED] (quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni), rep. 107371/15093.

Veniva così soddisfatta la ricerca ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 04/02/2021.

Infine, da verifiche della certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente, i dati catastali del solo immobile staggito risultano riportati nell'atto di pignoramento, in maniera coerente all'ultimo passaggio di proprietà allorquando l'immobile risultava ancora in capo ai debitori eseguiti; precisamente:





- Piano terra con annessa cantina al piano seminterrato, riportati in N.C.E.U. al F7 P.IIa 222 sub 4, cat. A/5, vani 2, R.C. 70.24 €
Attualmente i suddetti dati catastali risultano invariati.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto unitamente al nominato Custode Giudiziario avv. Alessandro De Angelis, a mezzo comunicazione via posta raccomandata al sig. [REDACTED] avvisavano lo stesso del primo accesso presso i luoghi; tale raccomandata risultava regolarmente consegnata (*Cfr. allegato n.1 – Comunicazioni e verbali di accessi*).

Il giorno 19/07/2022, congiuntamente al Custode Giudiziario, presso il fabbricato oggetto del pignoramento sito in Parete alla via Cirillo, n.19, si procedeva con l'accesso al cespite costituito da appartamento posto al piano rialzato nonché al locale deposito al p.t. con ingresso dal cortile ed al locale cantina posto al piano seminterrato. In tale circostanza erano presenti entrambi i debitori: [REDACTED]

[REDACTED] quindi, ispezionati i luoghi ed al contempo venivano effettuati dettagliati rilievi metrici e fotografici di tutti gli ambienti costituenti gli immobili.

Successivamente, lo scrivente protocollava presso l'U.T.C. di Parete la richiesta di accesso agli atti amministrativi al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa all'immobile de quo (*Cfr. allegato n.3 – atti amministrativi*).

Inoltre, il sottoscritto si recava presso lo studio Notarile del dott. XXXXXXXX in Napoli al fine di reperire ed estrarre copia degli atti di provenienza del bene staggito nonché delle ispezioni ipotecarie (nel ventennio antecedente al pignoramento) (*Cfr. allegato n.2 – atti di provenienza del bene pignorato*).

Risposte ai quesiti

Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il **diritto reale riguarda la piena proprietà dell'appartamento** riportato in N.C.E.U. al F7 P.IIa 5008 Sub 2 (immobile sito in **Parete alla via Cirillo, 19**); detto bene risulta corrispondente a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 25/07/2005 per Notar XXXXXXXX, rep. 107371/15093, trascritto in Napoli il 27/07/2005 al nn. 40885/21765.

L'**appartamento pignorato** è costituito da un piano rialzato con balcone e terrazzo a livello, ubicato in un edificio a corte, con antistante zonetta di cortile pertinenziale; con annesso **locale cantina**, posto al piano seminterrato con accesso, mediante gradini, dal cortile comune.

Al fine di procedere con l'esatta individuazione dell'immobile staggito, è stata effettuata una comparazione delle ortofoto satellitari, reperibili sul web, con la mappa catastale, la quale risulta sostanzialmente fedele allo stato dei luoghi (*Cfr. allegato n.4 – documentazione catastale*):





Raffronto tra l'estratto di mappa catastale e le ortofoto satellitari della particella 5008

Al fine di assicurare la maggiore appetibilità del bene, visto che l'immobile in oggetto è costituito da un appartamento unico in soluzione semi-indipendente e relative pertinenze, il cespite pignorato viene inteso a tutti gli effetti come **unico lotto**.





Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'edificio a corte che caratterizza l'appartamento pignorato è ubicato in Parete alla via Cirillo, n.19, ed è localizzato in zona centrale della città. Lo stabile fu edificato mediante tipologia costruttiva in muratura portante in pietre di tufo e solai in latero-cemento; esso è composto da due piani fuori terra, al primo piano (di proprietà aliena) si accede mediante scala coperta con ingresso dal cortile. L'accesso principale al fabbricato è costituito da un cancello metallico carrabile a doppia anta, posto sul lato Sud al civico 19 di via Cirillo; mentre l'ingresso all'appartamento staggito avviene dal balcone/terrazzo posto in fondo al cortile. Il locale cantinato (utilizzato come deposito) è posto al piano seminterrato, l'accesso avviene per mezzo di alcuni gradini, raggiungibili dal cortile.

Le condizioni in cui versa la porzione di edificio cui fa parte l'appartamento sono discrete, vista la buona condizione della facciata, buone appaiono le condizioni dell'intonaco e della tinteggiatura.



Prospetto interno dell'edificio cui fa parte l'appartamento staggito posto a piano rialzato in fondo al cortile.





Ing. Stefano Pezzella

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52

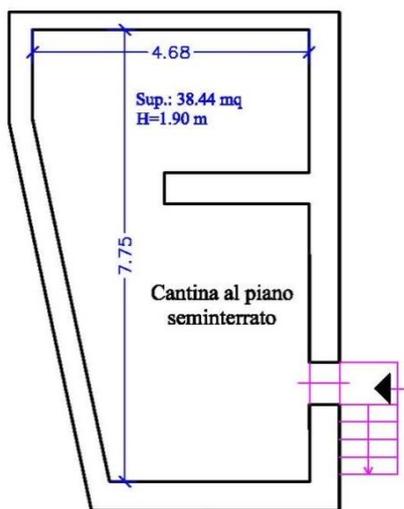


Prospetto esterno dell'edificio, visto dalla pubblica via Cirillo (tratto vicolo cieco).





Il locale cantina, di pertinenza dell'appartamento pignorato, è costituito da un vano unico ubicato al piano seminterrato, con accesso unico, senza presenza di finestre. L'altezza interna è di 1,90 ml e si presenta allo stato grezzo.

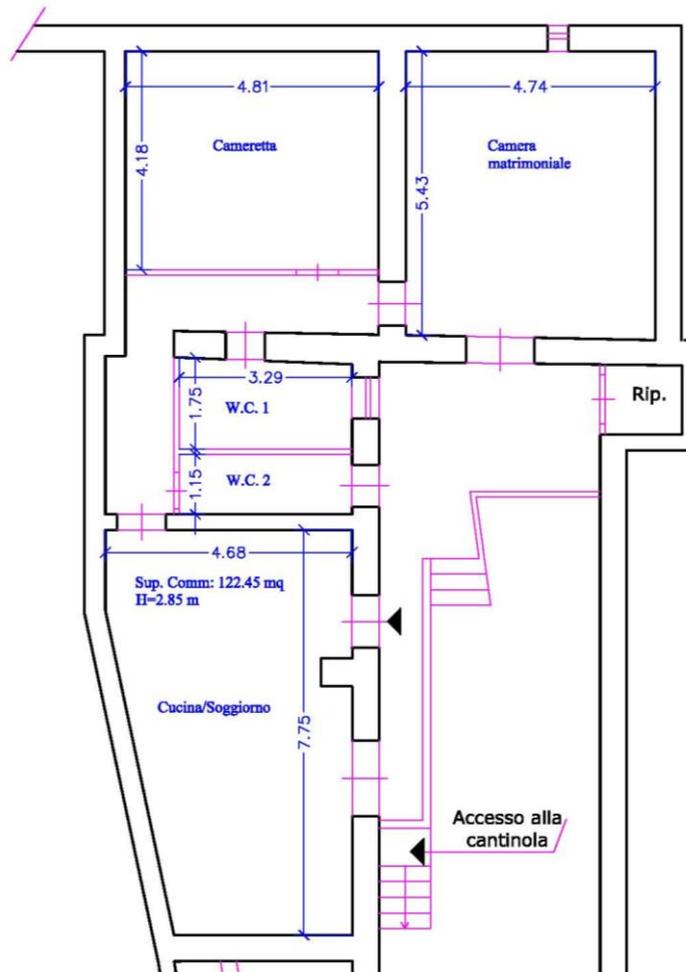


Planimetria e fotografia dello stato di fatto attuale del locale cantina posto al piano seminterrato.





L'appartamento pignorato è ubicato al piano rialzato, con accesso dal balcone/terrazzo, posto in fondo al cortile; esso è costituito da n.3 ambienti oltre a due servizi igienici; l'altezza utile interna è di 2,85 m. (Cfr. allegato n.5 – Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'appartamento).



Planimetria dello stato di fatto attuale dell'appartamento, posto in fondo al cortile



Passetto di accesso



Ingresso/Soggiorno





Ing. Stefano Pezzella

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52

Dalla porta blindata d'ingresso posta alla sinistra dei gradini del passetto, ci si immette nell'ambiente unico ingresso-soggiorno-cucina; proseguendo a destra vi è il corridoio che conduce sulla destra, in ordine, al bagno di servizio, al bagno principale, continuando a sinistra vi è una cameretta ed in fondo la camera da letto matrimoniale.



Soggiorno/cucina



Corridoio



Bagno di servizio





Ing. Stefano Pezzella

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52



Corridoio



Bagno principale



Cameretta



Camera da letto matrimoniale





Le **finiture** sono sostanzialmente omogenee per qualità ed epoca di realizzazione, difatti i pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato di colore chiaro di dimensioni 45x45cm con fuga da 3mm mentre i rivestimenti alle pareti della cucina in muratura sono in piastrelle 10x10cm. Nel bagno principale il pavimento è in piastrelle 25x25cm con fuga da 2mm di colore rosa così come i rivestimenti delle pareti fino ad un'altezza di 2.20 m dal suolo. Il terrazzino esterno è pavimentato con piastrelle 10x20cm ed è parzialmente coperto da una tettoia in legno e tegole. La pavimentazione del cortile interno è in cemento.

Le **pareti interne** versano in buone condizioni; esse sono intonacate e tinteggiate uniformemente con pittura civile liscia di colore chiaro tendente all'arancione. La fascia inferiore delle pareti, fino a circa 1 metro, è tinteggiata in grigio con correntino superiore in gessolino (*Cfr. allegato n.7 – fascicolo fotografico*).

Le **porte** interne sono in legno tamburato di colore rovere scuro, con interposti vetri opachi. I serramenti interni sono in alluminio effetto legno e doppio vetro camera, a taglio termico. I serramenti esterni prospicienti il cortile sono dotati di persiane napoletane in ferro preverniciato.

Gli **impianti** presenti sono: idrico con approvvigionamento di acqua potabile pubblica, elettrico, gas metano cittadino, telefonico, citofonico, impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio collegati alla caldaia alimentata dal gas (al momento non installata), boiler per la produzione di acqua calda sanitaria dei due bagni, due condizionatori (presenti in cucina e nella camera matrimoniale).

L'impianto elettrico sembra a norma sebbene risalente presumibilmente alla metà degli anni 2000.

Non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità degli impianti *ai sensi della L. 46/90 ovvero del D.M. 37/08*, per la cui eventuale redazione (non obbligatoria ai fini della procedura espropriativa) occorrono circa € 500,00 (in caso non risulti necessario adeguare l'impianto esistente).

Infine l'immobile non risulta dotato di certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica); i costi per la redazione dello stesso, a firma di un tecnico abilitato, ammontano ad **€ 250,00**.

La **corte comune** risulta condivisa col proprietario dell'appartamento posto al piano primo. La stessa viene utilizzata come accesso comune e vi è l'accordo bonario di parcheggiare un'auto a testa. Si precisa che gli esecutati mostravano un locale chiuso con cancello scorrevole, posto al piano terra con accesso dal cortile, che viene da loro utilizzato come deposito (tuttavia su quest'ultimo non risulta alcun titolo di proprietà esclusiva, pertanto non verrà considerato ai fini della stima).





Di seguito verrà calcolata la **superficie commerciale** ①, pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali);
- della superficie di pertinenza di uso esclusivo presente (quali balconi, ecc.);

① *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili (Agenzia delle Entrate):*

“Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari (vani principali ed accessori diretti), si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.”

“Balconi, terrazzi e similari vanno computati come di seguito:

- *qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
 - *nella misura del 30%, fino a mq. 25;*
 - *nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.*

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- *del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
- *del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.*

Le misurazioni per il calcolo della superficie commerciale sono state specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	S.U.L.	Coeff. per calcolo Sup. Commerciale (%)	MQ (commerciale)
APPARTAMENTO	122,45 mq.	100 %	122,45 mq.
BALCONI	20,00 mq.	30 %	6,00 mq.
CANTINA DI PERTINENZA	38,44 mq.	25 %	9,60 mq.
QUOTA DEL 50% SULLA CORTE DI PERTINENZA	25,00 mq.	30 %	7,50 mq.
	15,00 mq.	10 %	1,50 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE			147,05 mq.

Superficie commerciale: La superficie commerciale complessiva dell'appartamento (*calcolata ai sensi del D.p.R. 138 del 23/3/1998*) comprende in quota parte l'ingombro delle murature e delle pertinenze ed è la seguente: **(S_c): mq 147,00 in c.t.**



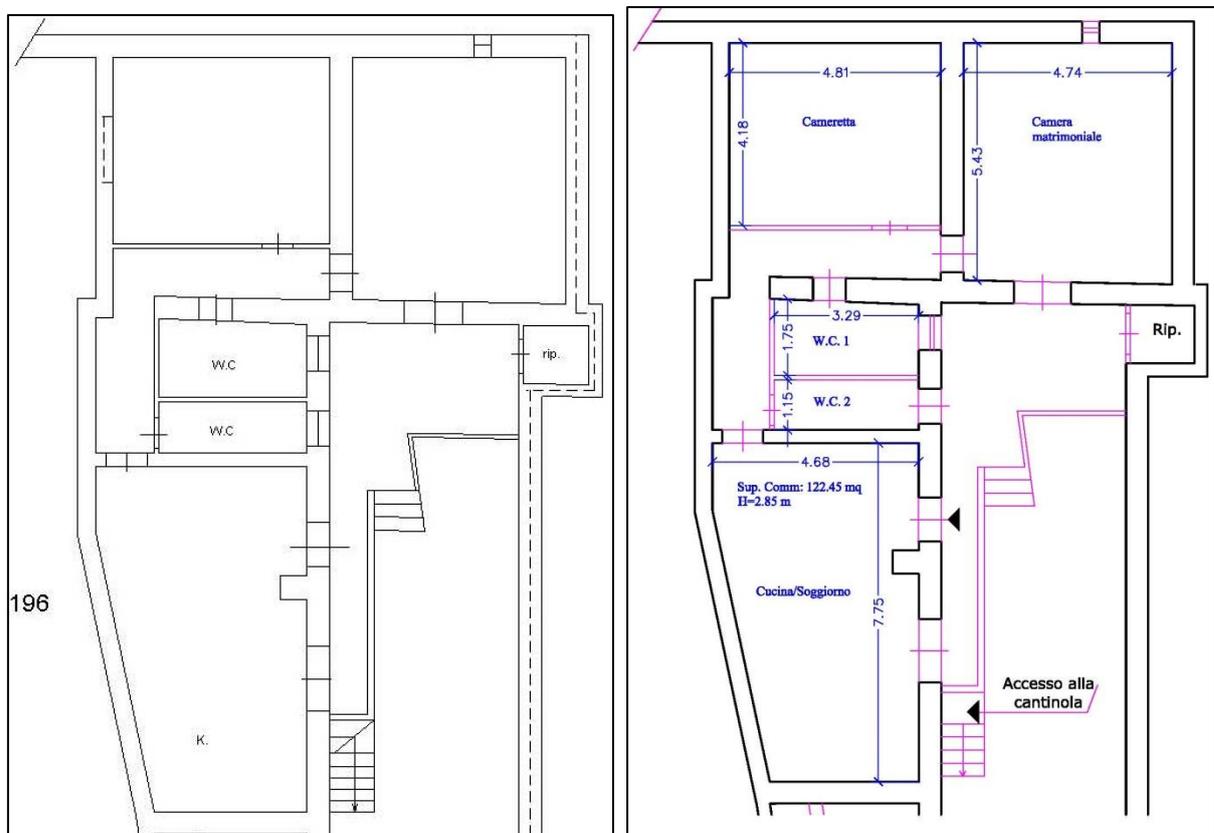


Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Al fine di procedere con l'identificazione catastale del bene pignorato lo scrivente ha eseguito approfondite ricerche della documentazione disponibile presso i Pubblici Uffici (*Cfr. allegato n. 4*).

Preliminarmente si precisa che non vi sono state variazioni catastali del bene in oggetto dall'epoca dell'ultimo atto derivativo del 25/07/2005, per cui si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nonché nel negozio di acquisto.

Confrontando la planimetria catastale dell'immobile staggito, con quanto rilevato in loco dallo scrivente, si attesta la perfetta corrispondenza, non essendo state riscontrate difformità sostanziali (*cfr. raffronto seguente*):





Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: - Quota 1/1 in piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato ubicato in Parete (CE) alla via Cirillo, 19; composto da 5,5 vani catastali, confina a Nord con proprietà Cerasuolo, ad Est con proprietà [REDACTED] a Sud con cortile interno e scala; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Parete al F 7 P.IIa 5008 Sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'ultima autorizzazione amministrativa dell'appartamento è il P.d.C. n. 3830/12 cui lo stato dei luoghi risulta pienamente conforme.

PREZZO BASE € 107'000,00.





Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I passaggi di proprietà relativi all'immobile de quo succedutisi in data antecedente di venti anni a quella della trascrizione del pignoramento, sono i seguenti (Cfr. allegato n.2):

- **Atto di compravendita** in capo agli esecutati [REDACTED] stipulato in data 25/07/2005 per Notar XXXXXXXX, rep. 107371/15093, trascritto in Napoli il 27/07/2005 al nn. 40885/21765.

Inoltre, si precisa che i coniugi debitori esecutati sono sposati in regime di comunione legale dei beni, con **contratto di matrimonio** precedente all'atto di compravendita originario, precisamente **avvenuto in data** [REDACTED] (cfr. allegato n. 6).

Quesito n.6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'edificio cui fa parte il cespite pignorato è di antica realizzazione, in quanto lo stesso fu realizzato in data anteriore al 01/09/1967. Inoltre l'appartamento staggito risulta recentemente ristrutturato a seguito del rilascio del seguente titolo abilitativo (Cfr. allegato n.3 – atti amministrativi):

- **P.d.C. n.3830/2012** del 07.08.2012 riguardante sostanzialmente la diversa distribuzione degli spazi interni e modifica dell'accesso all'appartamento ed al locale seminterrato.

La zona urbanistica di riferimento ove ricade il fabbricato in oggetto rientra in **zona "A"** (nucleo storico ambientale). Altresì, lo stesso non insiste su suolo demaniale, inoltre il territorio del Comune di Parete non risulta vincolato in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc.

Dall'attento confronto tra la planimetria allegata all'ultimo P.d.C. n. 3830/12 e la situazione reale dei luoghi, si può asseverare l'assenza di qualsivoglia difformità sostanziale.

Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Durante l'accesso peritale presso l'immobile oggetto del pignoramento, fu rinvenuta la presenza di entrambi i coniugi debitori esecutati in persona del sig. [REDACTED]

(Cfr. allegato n.6 – certificati anagrafici).

Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc. Inoltre la zona urbanistica di riferimento ove ricade il fabbricato in oggetto rientra in **zona "A"** (nucleo storico ambientale).

Da un'indagine eseguita presso gli uffici competenti, è stato accertato che sul medesimo bene pignorato:





- a) Non sussistono altre procedure esecutive e non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa,
- b) A seguito di opportune verifiche, non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili relativi all'immobile in parola;
- c) L'esecutato risulta regolarmente coniugato pertanto non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione alla coniuge;
- d) Non sussistono vincoli storici o artistici;
- e) Non esiste un regolamento condominiale poiché mai costituitosi un condominio;
- f) Non sussistono servitù sul bene pignorato;
- g) Non sussistono provvedimenti di sequestro penale.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- | | |
|--|---------|
| 1) Domande giudiziali: | Nessuna |
| 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: | Nessuno |
| 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: | Nessuno |
| 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: | Nessuno |
| 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: | Nessuno |

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1	Redazione certificato A.P.E.	€ 250,00
	TOTALE	€ 250,00

Si precisa che i summenzionati oneri verranno detratti dal prezzo a base d'asta.

Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale così come appreso dai tecnici comunali; il fabbricato insiste su particella di terreno che, dagli atti notarili succedutisi negli anni, è risultata essere sempre stata intestata a privati (Cfr. allegato n.4).

Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici, emerge che l'immobile pignorato, così come tutto il territorio del Comune di Parete, non è gravato da censi, livelli né usi civici, sebbene agli atti comunali non esista in merito alcuna ordinanza amministrativa che ne attesti l'inesistenza. Tuttavia dagli atti notarili succedutisi negli anni non risulta menzionata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (Cfr. allegato n.2).





Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Da indagini effettuate in loco, non risulta costituito alcun condominio, in quanto lo stabile è costituito sostanzialmente da n.2 unità abitative.

Infine non risultano altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni.

Al fine di determinare il valore all'attualità del cespite staggito, il sottoscritto, in corso di supervisione dei luoghi, oltre ad aver eseguito rilievi metrici e fotografici, ha verificato lo stato di conservazione del bene oggetto di consulenza, evincendo come l'appartamento complessivamente versi in uno stato di conservazione buono (*Cfr. allegato n°7 – fascicolo fotografico*) dovuto essenzialmente alla manutenzione condotta dagli esecutati. Buono si presentava anche lo stato delle finiture e gli impianti sono tutti correttamente funzionanti. Come riportato in risposta al quesito n.2, la superficie commerciale complessiva è stata calcolata (in cifra tonda) come segue: **(S_c): mq 147,00.**

Preso atto dei beni oggetto di doglianza, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi. A tal uopo, tra i vari criteri individuati dall'estimo definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché dagli standard di valutazione internazionale (I.V.S. e E.V.S.), sono stati adottati quelli maggiormente adeguati al caso in esame, cioè: la stima analitica (*metodo della capitalizzazione del reddito, income approach*) e la stima sintetica (*metodo del confronto del mercato, market comparison approach*).

Il procedimento di stima analitica è un criterio di comparazione visto che il reddito da capitalizzare ed il saggio di capitalizzazione vengono desunti dalla storia del mercato. Al fine di procedere con tale metodo sono stati considerati i valori riportati dall'O.M.I. e dal Borsino Immobiliare di Caserta. Il bene oggetto di stima appartiene alla categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), bensì di fatto assimilabile ad abitazione civile, per le quali le banche dati utilizzate individuano un valore del canone locativo mensile medio, per un immobile di superficie pari a quella in oggetto, desunto dall'interrogazione dell'O.M.I. nell'anno 2022 - 1° semestre – zona centro storico (di seguito riprodotta), dalla quale si evince un range, compreso tra 2 e 3 €/mq x mese.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **CASERTA**

Comune: **PARETE**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO**

Codice zona: **B4**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,7	2,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Il valore preso in considerazione per un immobile in stato conservativo normale come quello in parola, è quello medio pari ad **2,50 €/mq x mese**, ovvero in c.t. **360,00 € mensili**.

Parimenti, interrogando il listino del Borsino Immobiliare di Caserta relativi al primo semestre 2022, confrontabile in seguito,

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,87	Euro 2,39	Euro 2,91

il valore medio sarà pari ad **2,39 €/mq x mese** ovvero in c.t. **350,00 € mensili**.

Eseguendo una media dei suddetti valori vengono considerati in c.t. **€ 355,00 mensili** con un reddito lordo annuo € 4'260,00 nonché calcolando il reddito al netto delle spese annue stimate nella misura del 20%, si avrà:

$$R_n = € 4'260,00 - 20\% = € 3'400,00 \text{ netti.}$$

Si rammenta la formula per il calcolo della capitalizzazione del reddito:

$$V_m = R_n / r$$

dove “V_m” è il valore di mercato, “R_n” è il reddito netto ed “r” è il saggio di capitalizzazione. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vengono eseguite rilevazioni per le unità abitative in svariati centri urbani di differenti dimensioni demografiche, considerando i valori rinvenuti con quello comparabile ad una zona centrale del comune di Parete che conta una popolazione totale di circa 12'100 abitanti su una superficie di 5,6 kmq, dal che si desume un valore medio relativo ai centri di limitata dimensione, pari ad un saggio **r=3%**.

Pertanto il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è il seguente:

$$V_m = € 3'400,00 / 0,03 = € 113'300,00$$





Il procedimento di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (*che si ottiene comparando i prezzi noti del libero mercato - condizionati dalla domanda e dall'offerta - con il bene oggetto della stima*), prevede la convertibilità dei beni da stimare in valore pecuniario, permettendo così di determinare il più probabile valore di mercato, appunto dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni con caratteristiche analoghe (di cui siano noti i prezzi di vendita), fornisce il punto di incontro tra domanda ed offerta, determinandone il prezzo.

L'immobile da valutare (più dettagliatamente descritto in precedenza), consiste in un appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato a corte ubicato nella zona centro storico di Parete (CE).

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (*dettagliate al punto n.2, quali destinazione d'uso, finiture, manutenzione, ecc.*) ed estrinseche (*ubicazione ed accessibilità*) del bene, assimilabile nel complesso ad **abitazione di tipo civile** (*ricercata per comune di appartenenza, zona periferica, destinazione d'uso, ecc.*) è stata eseguita un'indagine presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa all'interrogazione dell'anno 2022 - 1° semestre, dalla quale si evince un range, compreso tra € 650,00 ed € 950,00, entro il quale risulta individuato il valore di mercato unitario al mq (*come da tabella inserita in precedenza*).

Vista la particolare dislocazione sul territorio e le condizioni al contorno, si considera il valore medio per abitazioni di tipo civile pari ad **€ 800,00 /mq** commerciale.

Parimenti, interrogando il listino del Borsino Immobiliare di Caserta relativi al primo semestre 2022 (*cf. tabella seguente*) si evince un valore, in linea con quello appena menzionato, per cui si considera il valore medio per abitazioni di tipo civile pari in c.t. ad **€ 760 /mq** commerciale.

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 602	Euro 758	Euro 914

Infine dalla ricerca approfondita degli annunci di agenzie immobiliari della zona, sono stati indagati i prezzi richiesti per immobili con caratteristiche similari a quelli di causa, in vendita in zona periferica del Comune di Parete; in particolare:

<i>Idealista – via Roma, 5 vani - mq. 160.00 - € 120.000,00</i>	→ €/mq 750,00
<i>Immobiliare.it - Via Cedrale – App.to - mq. 130.00 - € 100.000,00</i>	→ €/mq 770,00
<i>Privato – centro storico – 6 vani – mq.180.00 - € 140.000,00</i>	→ €/mq 777,00

Valore di mercato medio considerando gli annunci immobiliari: **€/mq 765,00**.

Pertanto, il valore medio di mercato preso in considerazione è: 775,00 €/mq

Tuttavia una volta calcolata la quotazione media in zona, è necessario tenere conto





dell'incidenza delle caratteristiche peculiari del cespite pignorato; tali fattori variano a seconda della zona, tipologia, segmento di mercato e sono stati specificati come segue:

Coefficienti correttivi per le condizioni intrinseche ed estrinseche:

- R₁** - Standard sociale: Fabbricato posto in zona centro storico, semi-indipendente, ben collegato ma con bassa presenza di servizi pubblici: **R₁: +1%**
- R₂** - Standard manutenzione: Stabile che non necessita di manutenzione, immobile in stato d'uso buono: **R₂: +2%**
- R₃** - Vetustà: anno edificazione ante 1967 (ristrutturato nel 2012): **R₃: +1%**
- R₄** - Riscaldamento/raffrescamento: Autonomo: **R₄: +3%**
- R₅** - Infissi esterni: Infissi in alluminio e doppio vetro camera: **R₅: +1%**
- R₆** - Esposizione: Doppia, su cortile interno (Sud-Est): **R₆: +1%**
- R₇** - Raggruppamento punti neutrali: tipologia bifamiliare, finiture civili, ascensore non presente, parcheggio auto presente, dotazione impianti ordinari: **R₇: +1%**

Pertanto il prodotto dei coefficienti correttivi:

$$R_T = 1.01 * 1.02 * 1.01 * 1.03 * 1.01 * 1.01 * 1.01 = 1.10$$

Il calcolo del valore dell'immobile secondo la formula: $V_m = S_c * V_m * R_T$ fornisce come risultato: $V_m = 147,00 * 775,00 * 1.10 = 125'300,00$ € in c.t.

Concludendo, in esito alle considerazioni effettuate ed a valle delle stime condotte, il più probabile valore di mercato si ottiene eseguendo una media tra le due, ovvero:

$$V_m = (113'300 + 125'300,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 119'300,00}}$$

A tale importo, tuttavia, vanno detratti gli oneri necessari alla regolarizzazione del bene e precisamente:

Valore commerciale del cespite	119'300.00 €
Certificazione Energetica (A.P.E.)	- 250,00 €
<u>Valore Totale Finale</u>	<u>€ 119'000,00 in c.t.</u>

Infine, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando le differenze di detto valore al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata del cespite in oggetto dovuta a:

- mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;





- diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

si ritiene congruo proporre un prezzo base d'asta ridotto rispetto al valore di mercato, sopra determinato, pari al **10%**, ovvero in c.t. **€ 107'000,00**.

Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta pignorato **per la quota intera in piena proprietà.**

Quesito n.14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Riguardo il debitore esecutato sono stati acquisiti i certificati anagrafici presso l'ufficio anagrafe del Comune di Parete nonché l'estratto di matrimonio con annotazione a margine, presso il Comune di XXXXXXXX; dalla lettura degli stessi si evince che il sig. [REDACTED] risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni con la coniuge sig.ra [REDACTED] dalla data del matrimonio avvenuto in data [REDACTED]

Dagli stessi non risultano nati figli (Cfr. allegato n.6).

L'Esperto Stimatore
(firma assolta digitalmente)

Ing. Stefano Pezzella

