

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

## Sezione Espropriazioni Immobiliari

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

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

### Riferimenti:

Debitore: [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

[REDACTED]

**R.G.E.: n. 174/2018**

Tora e Picilli, 09 novembre 2019

**Dott. Ing. Angela Di Petrillo**



## INDICE

PREMESSA .....	2
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO: .....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	4
2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO UNICO).....	5
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	16
4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO UNICO) .....	17
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ .....	18
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA .....	19
7. STATO DI POSSESSO .....	19
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE .....	20
9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ .....	21
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO .....	21
11. ALTRE INFORMAZIONI .....	21
12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE .....	21
12.1. CRITERIO DI STIMA .....	21
12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO .....	27
12.3. VALUTAZIONE .....	28
13. QUOTA INDIVISA .....	31
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE .....	31
CONCLUSIONI .....	31

### - Allegati

- n°1: Verbale di accesso
- n°2: Comunicazioni
- n°3: Elaborati grafici
- n°4: Rilievo fotografico
- n°5: Documentazione catastale
- n°6: Documentazione rilasciata  
dall' Ufficio Tecnico del Comune di Calvizzano (Na)
- n°7: Ricerca di mercato
- n°8: Ispezioni ipotecarie
- n°9: Atti notarili
- n°10: Estratto di matrimonio con annotazioni, certificato di  
residenza storico
- n°11: Ricevute invio copia perizia



## RELAZIONE

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

### PREMESSA

Il 21 giugno 2019 Ella nominava me sottoscritta Dott. Ing. Angela Di Petrillo, con studio professionale in Tora e Piccilli (Ce) alla via San Pietro n°108, Esperto Stimatore nella causa promossa da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], e mi invitava ad effettuare il giuramento di rito per l'affidamento dell'incarico di cui al **MANDATO** in atti.

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

Nella dichiarazione notarile depositata agli atti dal creditore procedente, si evince, con riferimento all' immobile espropriato, che i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a partire dall'ultimo titolo di proprietà; che i dati catastali identificativi dell' immobile pignorato sono quelli indicati nell'atto di pignoramento; che è stata rispettata nel periodo consultato la continuità delle trascrizioni.

**La ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile pignorato.**



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

**1.** N°1 Sopralluoghi nei luoghi oggetto di causa, in Calvizzano (NA) alla Via dei Gerani n°59, per effettuare i dettagliati rilievi metrici (anche mediante strumentazione elettronica di precisione - Disto Classic PD25 della Hilti) e fotografici (allegati n° 3 e 4). Si precisa che, l'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 11 settembre 2019.

**2.** Ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta (catasto urbano), l'Ufficio Tecnico del Comune di Calvizzano (Na), altri pp. uu.. (allegati 5, 6, 8,9,10)

**3.** Indagini di mercato (allegato 7).

**4.** Invio della copia della perizia alle parti (ricevute di invio in allegato 11).



## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, la ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile pignorato.

Il cespite oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Calvizzano (Na) alla Via Dei Gerani n°59 e più precisamente, è:

- "Villetta di un piano, composta da sette vani. L'immobile confina con area esterna, è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano (Na) al foglio 3 particella 953 subalterno 1, piano T, categoria A/7, classe 2, vani 7, Rendita Catastale Euro 741,12".

Di seguito ed in allegato n.3 si riporta la foto satellitare al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento:

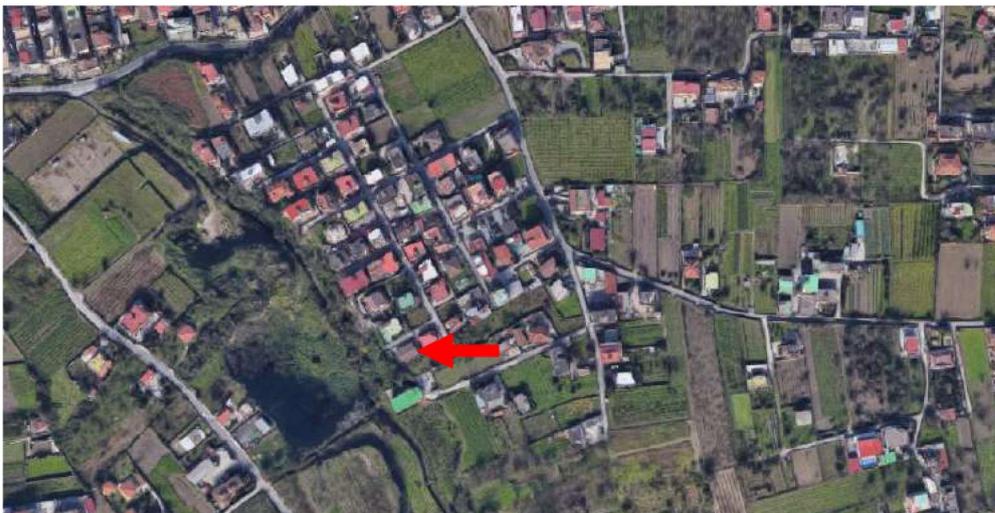


Foto satellitare



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

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

Il cespite oggetto di valutazione è **una villetta** distribuita su un unico piano **con area esterna pertinenziale**, ubicata in Calvizzano (Na) alla via Dei Gerani n°59.

**La villetta**, è composta da un ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni, un balcone ed ha una area esterna adibita a giardino.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi e il tetto in legno è a falde.

Confina con area esterna di pertinenza su tutti i lati.

L'immobile pignorato si sviluppa su di **un'area utile complessiva di circa 496 mq**, di cui **148 mq coperti** (abitazione), **48 mq scoperti** (balcone) e **300 mq adibiti a giardino**.

Il cespite è dotato di affacci su tutti i lati, tutte le stanze sono ben illuminate ed arieggiate.

Lo stato attuale dei luoghi (stato di fatto, planimetria quotata e valutazione delle aree) è restituito nei grafici n° 4, 5, 6 in allegato 3.

Catastalmente, il bene è individuato nel Comune di Calvizzano (Na) al foglio 3, p.lla 953 sub 1 (vedasi visure in allegato n.5).

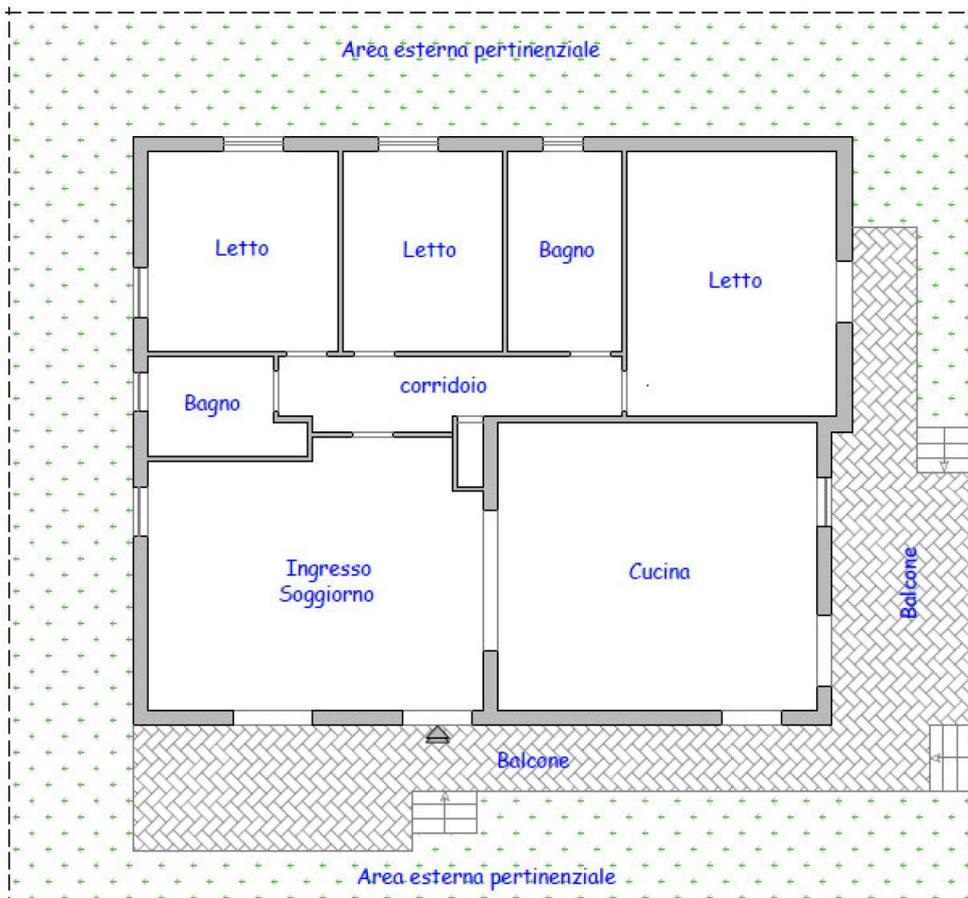


L'immobile si trova in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti, sia per quanto riguarda le finiture.

Il bene oggetto di valutazione è situato in una zona periferica del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti sono per la maggior parte ville o edifici multi familiare a più livelli, in prossimità della zona in esame non sono presenti negozi e servizi vari (uffici pubblici e privati, etc.).

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





Planimetria dello stato di fatto

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





Foto n°1

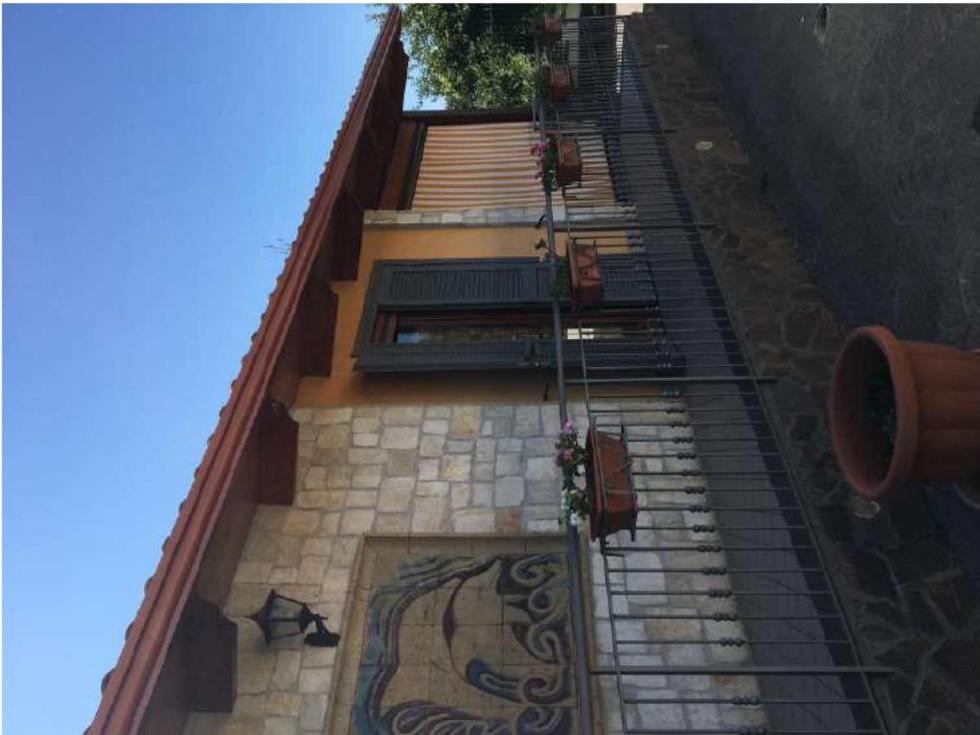


Foto n°2





Foto n°3

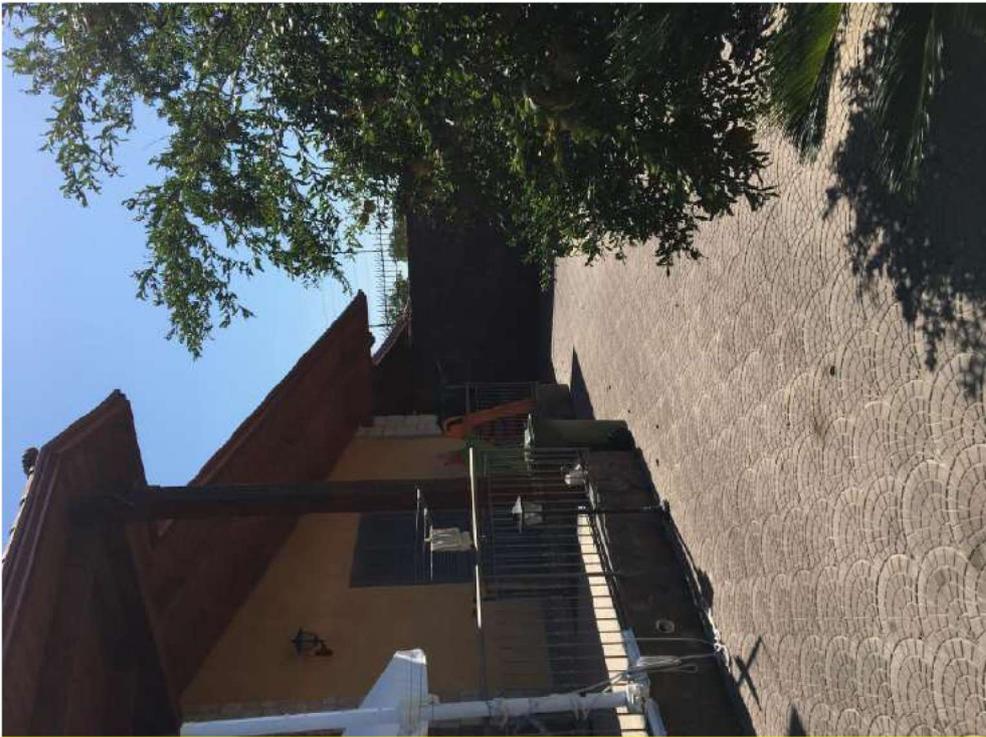


Foto n°4



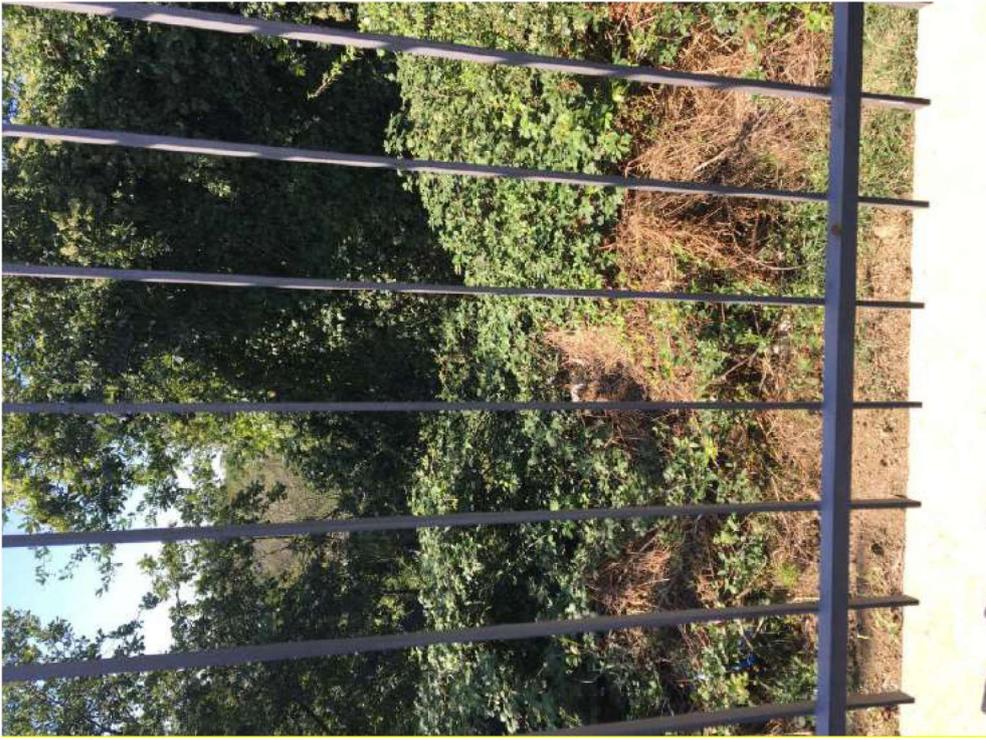


Foto n°5



Foto n°6





Foto n°7



Foto n°8





Foto n°9

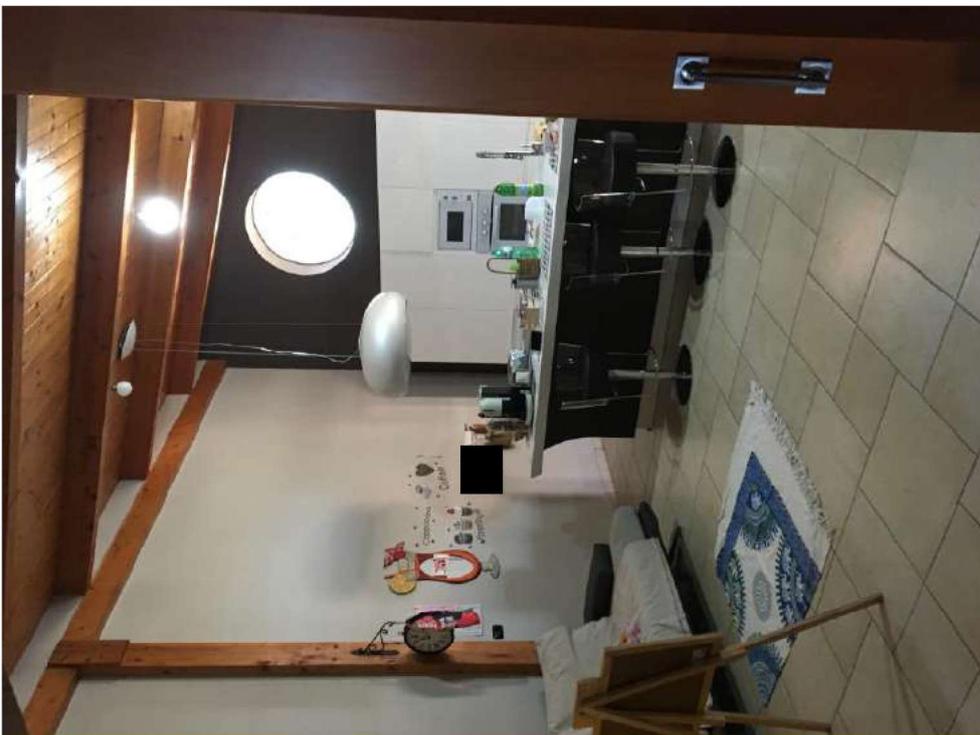


Foto n°10





Foto n° 11



Foto n° 12





Foto n° 13



Foto n° 14





Foto n°15



Foto n°16



### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nell'atto di pignoramento è indicato come bene da sottoporre ad esecuzione il seguente immobile:

- "Villetta di un piano, composta da sette vani. L'immobile confina con area esterna, è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano (Na) al foglio 3 particella 953 subalterno 1, piano T, categoria A/7, classe 2, vani 7, Rendita Catastale Euro 741,12".

Da ricerche catastali è stata verificata la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nelle nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

La visura catastale attuale al Catasto Fabbricato del Comune di Calvizzano (Na) (vedasi allegato 5), riporta unità immobiliare, identificata al foglio 3, p.lla 953 sub 1, dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO - PERMUTA) del 20/02/2015 in atti dal 26/02/2015 Repertorio n. 97146 Rogante: ROMANO ELDA; intestato: [REDACTED]; precedentemente, dal 06/06/2013 al 20/02/2015 l'intestato era [REDACTED]; dal 26/10/2005 al 06/06/2013 l'intestato era [REDACTED]; e dall'impianto meccanografico al 25/10/2005, gli intestati erano [REDACTED] e [REDACTED].



La particella "originaria" del terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato è identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 3 particella 670 e 672.

La planimetria catastale associata al foglio 3, p.lla 953 sub 1 (riportata in allegato 5) è conforme sostanzialmente allo stato dei luoghi.

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

*LOTTO UNICO* : - piena ed intera proprietà di villetta, ubicata in Calvizzano (Na) alla via Dei Gerani n°59, piano terra; la villetta è composta da un ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni, un balcone ed ha una area esterna adibita a giardino; confina con area esterna pertinenziale. Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Calvizzano (Na) al foglio 3, p.lla 953 sub 1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è domanda di Concessione in Sanatoria prot. n. 9866 del 10.12.2004.

Il cespite è rispondente alla planimetria catastale, non risulta però regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico, dal momento che la Concessione non è stata mai rilasciata.

A parere dell'esperto il bene attualmente non è sanabile, poiché come si evince dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è interessata a Rischio-Pericolosità Frana e a Rischio-Pericolosità Idraulico.

PREZZO BASE euro 210.000,00.



## 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L'immobile in Calvizzano (Na) oggetto di esecuzione è pervenuto alla signora [REDACTED] per acquisto dai signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (usufruttuari) e [REDACTED] (nuda proprietà), per mezzo di **Atto del Notaio Lombardi Armida del 26/10/2005**, repertorio n.36090/10066 trascritto il 21/11/2005 ai nn. 64445/35451. Ai predetti signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] l'area su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, identificata catastalmente al foglio 3 particelle 670 e 672 era pervenuta, dalle signore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del **Notaio Lombardi Armida del 10/07/2003**, repertorio n. 33649, trascritto il 21/07/2003 ai nn. 30675/21957.

Alle signore [REDACTED] la detta area era pervenuta dai signori [REDACTED] 3 e [REDACTED] per mezzo di **Atto di compravendita del Notaio Ferrara Mario del 27/11/1995** repertorio n. 58834, trascritto il 14/12/1995 ai nn. 34197/25267.

Dalle ricerche catastali e, in particolare, dalla lettura delle visure catastali (riportate in allegato n°5), risulta l'identificazione del bene al foglio 3, p.lla 953 sub 1. Il bene è attualmente intestato alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] dal 09/11/2015.



Il bene pignorato è di piena proprietà della sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

## 6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di richiesta inoltrata all' Ufficio Tecnico del Comune di Calvizzano (Na) (copia della richiesta riportata in allegato n.2), il Responsabile del Settore Tecnico ha prodotto alla sottoscritta copia della domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi prot. 9866 del 10/12/2004, richiesta dalla signora [REDACTED] e riportata in allegato n.6.

Il cespite non risulta regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico, al momento la Sanatoria non risulta concessa.

A parere dell'esperto il bene attualmente non è sanabile, poiché, come si evince dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è interessata a Rischio-Pericolosità Frana e a Rischio-Pericolosità Idraulico (vedasi allegato n.3).

## 7. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.



## 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE

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

Saranno cancellati, al momento della vendita:

- ✓ Trascrizione del 03/04/2018, pubblico ufficiale: TRIBUNALE NAPOLI NORD. Repertorio 4 DEL 15/02/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedasi ispezione ipotecaria sul bene identificato al **CATASTO FABBRICATO FG 3 P.LLA 953 SUB 1** in allegato 8);
- ✓ Iscrizione del 11/03/2016, Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI NAPOLI NORD Repertorio 817/15 del 10/03/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (Vedasi ispezione ipotecaria sul bene identificato al **CATASTO FABBRICATO FG 3 P.LLA 953 SUB 1** in allegato 8);
- ✓ Iscrizione del 16/05/2008 Pubblico Ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 39256/12690 del 08/05/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Vedasi ispezione ipotecaria sul bene identificato al **CATASTO FABBRICATO FG 3 P.LLA 953 SUB 1** in allegato 8).



## 9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale come da riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calvizzano (Na).

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

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico come da riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calvizzano (Na).

Il diritto che il debitore pignorato ha sul bene oggetto di pignoramento è di piena proprietà, ovvero non è di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra menzionati.

## 11. ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano informazioni circa:

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

## 12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

### 12.1. CRITERIO DI STIMA

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alla stima è, come unanimamente riconosciuto, l'osservazione delle



esperienze concrete di mercato; la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta, quindi, la base della metodologia estimativa, e tra i vari procedimenti possono distinguersi nei metodi "di comparazione diretta":

- il **procedimento per valori tipici**;

- il **procedimento sintetico di stima del valore di mercato**;

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

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

Tra quelle "**posizionali**" si è considerato:

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

Tra quelle "**tecnologiche**" si è tenuto conto di:

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



r) il deprezzamento in atto.

Tra quelle "produttive"

s) l'inesigibilità

t) la richiesta sul mercato dei fitti

u) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

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

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

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

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

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

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

<b><u>STIMA SINTETICA</u></b>					
<b>Consistenza</b>	<b>superficie</b>		<b>coeff. Di</b>		<b>superficie</b>
<b>mq</b>	<b>reale</b>		<b>destinazione</b>		<b>convenzionale</b>
vani utili	----	X	---	X	----
Balconi	----	X	---	X	----
					totale mq.



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

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

## ELENCO PARAMETRI

### CESPITE

1) <u>Tipologia</u>	Lussuoso	1,15
	Medio/Signorile	1,00
	Economico	0,90
2) <u>Unità Immobiliare</u>	Libero	1,00
	occupato di fatto	0,90
	occupato	0,80
3) <u>Esposizione</u>	panoramico	1,15
	luminoso	1,00
	poco luminoso	0,95
4) <u>Manutenzione</u>	ottima	1,15
	buona	1,00
	sufficiente	0,97
	da rinnovare	0,90
	da completare	0,85
	da ristrutturare	0,75
5) <u>Piano</u>	attico	1,05
	intermedio	1,00
	ultimo	0,97
	primo	0,90
	terra rialzato	0,85
	villa monofamiliare	1,00
6) <u>Riscaldamento</u>	riscald. Autonomo	1,025
	riscald. Centralizz.	1,00
	senza riscald.	0,95
7) <u>Servizi</u>	tripli o doppi servizi	1,05
	monoservizio	1,00
	servizi esterni comuni	0,75
8) <u>Balconi</u>	doppi e più balconi (o balcone grande)	1,10
	un balcone	1,05
	nessun balcone	0,90

### FABBRICATO

9) Ascensore



		<i>con ascensore</i>	
		piano terra	0,85
		primo piano	0,90
		piani intermedi	1,00
		piani superiori	1,10
		<i>senza ascensore</i>	
		piano terra	1,10
		primo piano	1,00
		piani secondo	0,90
		piani superiori	0,85
10)	<u>Servizi est.</u>		
		Senza giardino	1,00
		con cortile-porticato- giardino	1,10
		senza cortile	0,95
11)	<u>Portierato</u>		
		con custode	1,03
		senza custode	0,97
12)	<u>Ubicazione</u>		
		vicino collegamenti	1,10
		no collegamenti	0,95
13)	<u>Rifiniture</u>		
		di pregio	1,10
		buone	1,00
		mediocri	0,95
		scarse	0,85
14)	<u>Estetica</u>		
		buona	1,10
		media	1,00
		pessima	0,90
15)	<u>Vetustà</u>		
		meno di 10 anni	1,20
		tra 10 e 40 anni	1,00
		oltre 40 anni	0,95

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

#### **PROCEDIMENTO “PER VALORI TIPICI O PUNTI DI MERITO”**

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

Il suddetto procedimento prende a sua volta in esame le caratteristiche presenti nel prodotto edilizio di migliore qualificazione, caratteristiche che ne determinano il valore a mq, esprimendole con dei coefficienti la cui sommatoria è uguale all'unità. Dal confronto di dette caratteristiche, con quelle che si riscontrano nell'immobile oggetto di stima, ovvero dell'applicazione di coefficienti minori o eguali



ai precedenti, deriva il prezzo unitario di applicazione. In accordo con la letteratura esistente (Orefice e Forte - De Rossi) si sono considerate negli specifici mercati omogenei di aree, le seguenti caratteristiche generali già descritte innanzi, le rispettive influenze percentuali ed il loro campo di variabilità:

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

### 1. **Caratteristiche posizionali estrinseche:**

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

### 2. **Caratteristiche posizionali intrinseche:**

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

### 3. **Caratteristiche tecnologiche:**

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



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

#### 4. Caratteristiche produttive:

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

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

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

## 12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

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



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

Sono state interpellate varie agenzie immobiliari, operatori e tecnici attivi nella zona in oggetto; è stata eseguita una ricerca nella rete informatica e sui quotidiani di settore; inoltre, come ulteriori elementi di indagine, sono stati acquisiti i dati rinvenuti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre dell'anno 2019 (un estratto dei risultati ottenuti sono raccolti nell'allegato 7).

Da questa ricerca è scaturito che i valori ottenuti oscillano da un minimo di 930,00 €/mq ad un massimo di 1400,00 €/mq di superficie netta.

Questi valori sono stati orientati e serenamente esaminati, alla luce dall'esperienza della sottoscritta e sono stati opportunamente adattati alla situazione reale dell'immobile da valutare per cui si ritiene congruo il prezzo di 930,00 €/mq.

### 12.3. VALUTAZIONE

**STIMA dell'immobile (LOTTO UNICO)**

**Libero (grafico stato di fatto n°4 in allegato n°3)**



## STIMA SINTETICA

Quotazione : € 930,00/mq × Parametri considerati

### APPARTAMENTO

- 1) 1,00 medio/signorile
- 2) 1,00 libero
- 3) 1,00 luminoso
- 4) 1,00 buona
- 5) 1,00 villa monofamiliare
- 6) 1,025 riscaldamento autonomo
- 7) 1,05 doppi servizi
- 8) 1,10 balcone grande

### FABBRICATO

- 9) 1,10 no ascensore PT
- 10) 1,10 con giardino
- 11) 0,97 senza custode
- 12) 0,95 no collegamenti
- 13) 1,00 rifiniture buone
- 14) 1,00 media
- 15) 1,00 tra 10 e 40 anni

**totale 1,32 (prodotto dei coefficienti)**

**€ 930,00 × 1,32 = € 1227,60/mq**

<i>consistenza mq</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coefficiente destinazione</i>	<i>superficie convenz.</i>
Vani utili	148,00	1,00	148,00
Balconi e terrazzo	48,00	0,25	12,00
Deposito	0	0,50	0
Aree esterne scoperte	300	0,10	30
		<b>Totali</b>	<b>190,00 mq</b>

Sup. convenzionale mq 190,00

**€ 1227,60/mq × 190,00 mq = 233'244,00 euro**



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

Va precisato che il valore a mq. per il miglior prodotto edilizio disponibile per la zona prima indicata è di € 1'400 / mq, per cui:

1.	Caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche)	20,00 -	5,00 =	15,00
2.	Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche)	25,00 -	10,00 =	15,00
3.	Caratteristiche tecnologiche	30,00 -	5,00 =	25,00
4.	Caratteristiche produttive	25,00 -	10,00 =	15,00
		-----	-----	-----
		100 %	30%	70 %

valore ridotto = € 1'400,00 x 0,70 = € 980,00 /mq

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

190,00 mq x € 980,00 /mq = 186'200,00 euro

**VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (LOTTO UNICO)**

**OTTENUTO CON**

**MEDIA DEI VALORI DEI DUE METODI**

Valore 1° metodo € 233'244,00 euro

Valore 2° metodo € 186'200,00 euro

Valore medio € 209'722,00

Valore che si arrotonda a € 210.000//00

(duecentodiecimila//00 euro)

**Valore finale dell'Immobile: € 210.000,00**

(duecentodiecimila//00 euro)



### 13. QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.

### 14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE

In seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Calvizzano e del Comune di Qualiano (copia della richiesta riportata in allegato n°2), la sottoscritta ha acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui si evince che la sig.a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] il 14/02/2006 contrasse matrimonio col sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni (vedasi certificazione in allegato 10).

In risposta al presente quesito, la scrivente ha acquisito il certificato di residenza storico anagrafico dell'esecutata, riportato in allegato n.10, da cui risulta che attualmente ed alla data del pignoramento, la sig.a [REDACTED] dal 13/07/2015 è residente nel Comune di Calvizzano (Na) alla via Dei Gerani n.59.

### CONCLUSIONI.

Il cespite oggetto di valutazione è una villetta distribuita su un unico piano con area esterna pertinenziale, ubicata in Calvizzano (Na) alla via Dei Gerani n°59.



La villetta, è composta da un ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni, un balcone ed ha una area esterna adibita a giardino.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi e il tetto in legno è a falde.

Confina con area esterna di pertinenza su tutti i lati.

L'immobile pignorato si sviluppa su di **un'area utile complessiva di circa 496 mq**, di cui **148 mq coperti** (abitazione), **48 mq scoperti** (balcone) e **300 mq adibiti a giardino**.

Il cespite è dotato di affacci su tutti i lati, tutte le stanze sono ben illuminate ed arieggiate.

Catastalmente, il bene è individuato nel Comune di Calvizzano (Na) al foglio 3, p.lla 953 sub 1.

L'immobile si trova in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti, sia per quanto riguarda le finiture.

Il bene oggetto di valutazione è situato in una zona periferica del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti sono per la maggior parte ville o edifici multi familiare a più livelli, in prossimità della zona in esame non sono presenti negozi e servizi vari.

Facendo seguito ad indagini di mercato e ad alcune elaborazioni preliminari, è stata eseguita la valutazione del cespite con due distinti metodi di stima (procedimento per valori tipici e procedimento sintetico di stima del valore di mercato).



Pertanto, tenuto conto degli opportuni adeguamenti,  
si valuta quale LOTTO UNICO una villetta a un piano  
in Calvizzano (Na) alla Via Dei Gerani n°59, in

€ 210.000,00

(duecentodiecimila//00 euro)



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

Tora e Picilli, 9 novembre 2019

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



