



espr. imm. n. 293/2022- [REDACTED] XXXXXXXX – relazione



perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$Vim = Vum \times [Su \text{ o } SI + (0,30 \times Ss)]$ dove:

Vim = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

Vum = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

Su = superficie utile, ovvero la superficie del pavimento dell'immobile misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, ecc.;

SI = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 30%, fino a 25 mq., il surplus al 10%.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dei cespiti pignorati, la scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio: standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.



espr. imm. n. 293/2022- [REDACTED] c/o XXXXXXXX – relazione

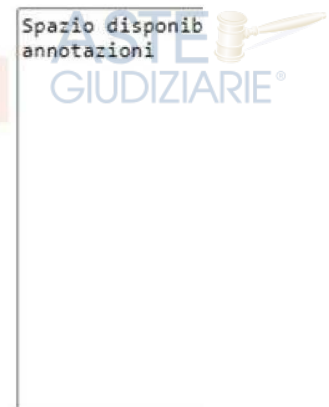
LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5).

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- **la superficie globale lorda = mq 83.38;**
- **La superficie scoperta = mq. 9,20.**

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta e 30% per la Ss superficie scoperta Fino a 25 mq., il surplus viene calcolato al 10%. Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Nelle superficie commerciale, prudenzialmente, non è stata considerata la superficie della cantinola di mq. 2.83 perché edificata in assenza di titolo edilizio.

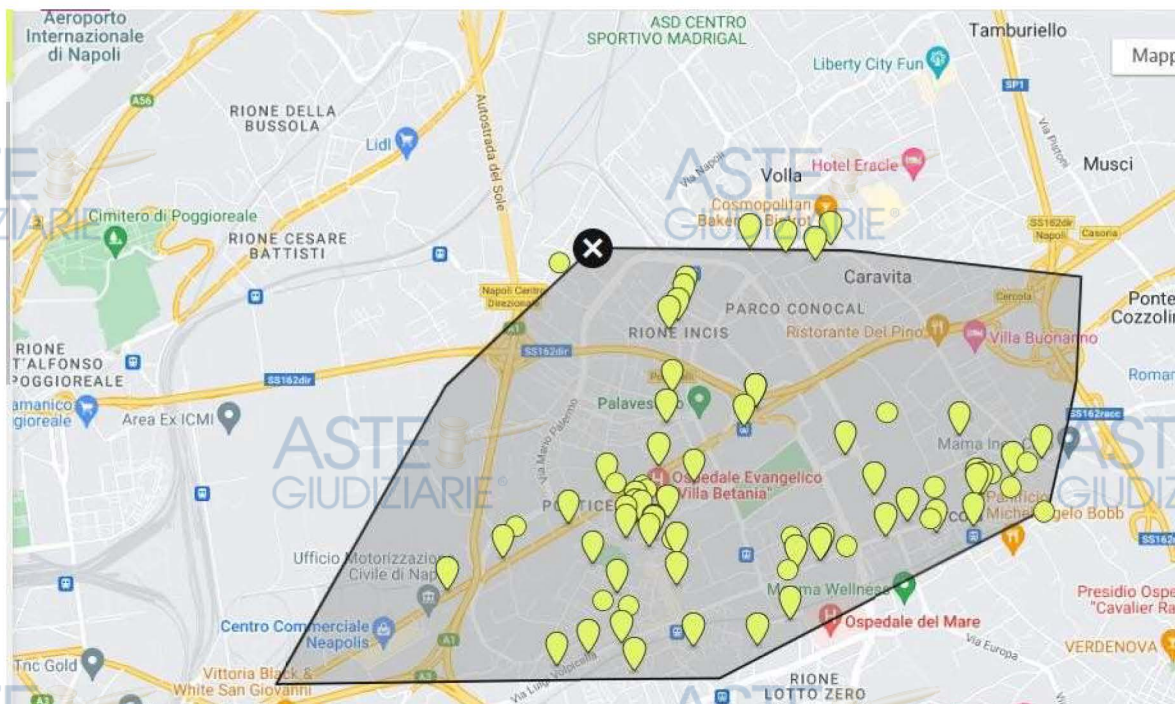
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1750	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	790	1200	L	2,4	3,5	L
Box	Normale	650	1000	L	2,6	3,9	L



Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2022, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 42**) esprimono i valori parametrici unitari in zona Fascia suburbana (Ponticelli espansione recente- codice di zona E44) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni civili) che oscillano tra E. 1.150 e E. 1.750,00.

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media nella zona di riferimento per le abitazioni di E. 1.470,00/mq., come di seguito georeferenziato.



Prezzo medio in questa zona E. 1.470,00/mq

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 1.450,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc. si ottiene:

$$Vim = Vum \times [Sgl + (0,30 \times Ss)]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [83,38 + (0,30 \times 9,20)]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [83,38 + 2,76];$$

$$Vim = \text{Euro } 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} 86,14 = \text{E. } 124.903 \text{ e in cifra tonda } 125.000,00$$

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art. 14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "C" in misura del 20%;
- per lo *stato di possesso* verrà decurtato il 5%;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 10%;
- per le *spese condominiali* nulla verrà decurtato, l'Amministratore di condominio, Dott. Vincenzo Romano, non ha dettagliato, per gli immobili in oggetto, gli oneri condominiali, ma soprattutto si ritiene che gli stessi siano a carico dell'usufruttuaria (**cfr. ALLEGATO 38**);
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotti	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso 10%	Stato di possesso	Valore definitivo	Cifra tonda
1	125.000,00	-6.250,	-25.000	-12.500	-6.250,00	75.000	E.75.000,00



Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, l'ubicazione, lo stato di possesso, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, ecc.

Per determinare il **valore del diritto di nuda proprietà in titolarità dell'esecutato**, si è fatto riferimento alla tabella sinottica di seguito indicata, considerato infatti che l'età dell'usufruttuario è di anni 92 (la Sig.ra XXXXXX), il valore del diritto di nuda proprietà è pari all' 85%, come nella tabella suindicata.

Per cui ricalcolando i valori, si ottiene:

- **nuda proprietà 1/1 = E. 75.000,00 x 0.85 = E. 63.750 e in cifra tonda E. 64.000,00.**

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta del lotto 1**: 1/1 del diritto di **nuda proprietà** dell'alloggio sito in Napoli alla via Argine n. 879, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. PON., f. 9, p.lla 550, **sub 5** e cantinola n. 5 al piano seminterrato, è pari a **E. 64.000,00.**

LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6).

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- La superficie globale lorda = mq 113,62
- La superficie scoperta = mq. 10.68.

Nelle superficie commerciale, prudenzialmente, non è stata considerata la superficie della cantinola di mq. 2.83 perché edificata in assenza di titolo edilizio.

Considerando un valore medio tra quelli suindicati pari a Euro 1.450,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc. si ottiene:

$$Vim = Vum \times [Sgl + (0,30 \times Ss)]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [113.62 + (0,30 \times 10.68)]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [113.62 + 3.20];$$

$$Vim = \text{Euro } 1.1450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} 116.82 = \text{E. } 169.389 \text{ e in cifra tonda } 170.000,00.$$

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati:

l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "C" in misura del 20%;



- per lo *stato di possesso* verrà decurtato il 5%
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 5%;
- per le *spese condominiali* nulla verrà decurtato l'Amministratore di condominio, Dott. Vincenzo Romano, non ha dettagliato per gli immobili in oggetto gli oneri condominiali, ma soprattutto si ritiene che gli stessi siano a carico dell'usufruttuaria (**cf. ALLEGATO 38**);
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotto	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban. 20%	Stato d'uso 5%	stato di possesso	Valore definitivo	Cifra tonda
2	170.000	-8.500	-34.000	-8.500	-8.500	110.200,00	E.110.000

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, l'ubicazione, lo stato di possesso, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, ecc.

Per determinare il **valore del diritto di nuda proprietà in titolarità dell'esecutato**, si è fatto riferimento alla tabella sinottica suindicata, considerato infatti che l'età dell'usufruttuario è di anni 92 (la Sig.ra XXXXXX), il valore del diritto di nuda proprietà è pari all' 85%, come nella tabella suindicata.

Per cui ricalcolando i valori, si ottiene:

- **nuda proprietà 1/1 = E. 110.000,00 x 0.85 = E. 93.500,00 e in cifra tonda E. 93.000,00.**

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta del lotto 2**: 1/1 del diritto di nuda proprietà dell'alloggio sito in Napoli alla via Argine n. 879, primo piano - Catasto Fabbricati: sez. PON., f. 9, p.lla 550, **sub 6** e cantinola n. 6 al piano seminterrato, è pari a **E. 93.000,00.**



PREZZI A BASE D'ASTA

lotti	descrizione	Identificativi catastali	quota	Prezzo base d'asta
1	Appartamento – via Argine n. 879 – p.1° e cantinola n. 5 piano seminterrato	PON/9, p.lla 550, sub 5	1/1 nuda proprietà	E.64.000,00
2	Appartamento – via Argine n. 879, p. 1° e cantinola n. 6 piano seminterrato	PON/9, p.lla 550, sub 6	1/1 nuda proprietà	E. 93.000,00

QUESITO p:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Le unità immobiliari sono state pignorate per la quota di 1/1 della nuda proprietà per cui si è provveduto alla stima della **nuda proprietà** relativamente ai lotti suindicati.

QUESITO q:

Acquisire certificato di stato civile, certificato di matrimonio per estratto.

Sono stati acquisiti e allegati dallo scrivente ausiliario i certificati anagrafici dell'usufruttuaria e del debitore esecutato (cfr. ALLEGATI 29-34-35).

QUESITO r:

Verificare la pendenza di altre procedure esecutive

Dall'analisi della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario è emerso che non pendono presso il Tribunale di Napoli altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato.



Come da certificazione rinvenuta in atti pende procedura esecutiva mobiliare n 1247/2022 promossa da [REDACTED] a carico di XXXXXXX presso il Tribunale Civile di S. Maria Capua Vetere.

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima é fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

R rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti **allegati**:

- ALLEGATO N. 1 Verbale delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 **sub 5**;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi **sub 5**;
- ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 **sub 6**;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi **sub 6**;
- ALLEGATO N. 6 vax catastale;
- ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile: C.F. PON/9, p.lla 550, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 8 Planimetria catastale PON/9, p.lla 550, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 9 Visura storica per immobile: C.F. PON/9, p.lla 550, **sub 6**;
- ALLEGATO N. 10 Planimetria catastale PON/9, p.lla 550, **sub 6**;
- ALLEGATO N. 11 Visura storica per immobile C.T. F. 116, **plla 550**;
- ALLEGATO N. 12 Titolo di provenienza al debitore esecutato;
- ALLEGATO N. 13 Titolo di provenienza ultraventennale;
- ALLEGATO N. 14 Sovrapposizione della vax catastale alla foto satellitare;
- ALLEGATO N. 15 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria
Catastale sub 5;
- ALLEGATO N. 16 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria

Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it



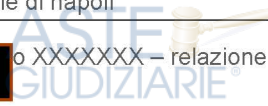
Catastale sub 6;

- ALLEGATO N. 17 Stralcio delle N.T.A. – parte III art. 149
- ALLEGATO N. 18 Stralcio delle N.T.A. – art.33
- ALLEGATO N. 19 Stralcio delle N.T.A. – art.21
- ALLEGATO N. 20 Licenza edilizia n. 809 del 24.08.1963
- ALLEGATO N. 21 Licenza edilizia n. 809 del 24.08.1963 – progetto allegato
- ALLEGATO N. 22 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria del progetto assentito;
- ALLEGATO N. 23 Richiesta di abitabilità
- ALLEGATO N. 24 Richiesta di abitabilità – sopralluogo del 7.04.1967
- ALLEGATO N. 25 Contratto di locazione XXXXX int. 5
- ALLEGATO N. 26 Contratto di locazione XXXXX int. 6
- ALLEGATO N. 27 Ispezione ipotecaria immobili;
- ALLEGATO N. 28 Nota di trascrizione nn. 5097/2674 del 10.02.2014;
- ALLEGATO N. 29 Certificato anagrafico di stato civile XXXXXXXX;
- ALLEGATO N. 30 Visura storica per immobile C.T.F. 116, **plla 338**;
- ALLEGATO N. 31 Elenco immobili fabbricati;
- ALLEGATO N. 32 Ispezione ipotecaria XXXXXXXX;
- ALLEGATO N. 33 Ispezione ipotecaria XXXXXXXX Napoli 1;
- ALLEGATO N. 34 Certificato anagrafico scheda individuale XXXXXXXX;
- ALLEGATO N. 35 Estratto di matrimonio – XXXXXXXX
- ALLEGATO N. 36 Stralcio delle N.T.A. – art.2
- ALLEGATO N. 37 Certificazione notarile
- ALLEGATO N. 38 pec amministratore di condominio
- ALLEGATO N. 39 regolamento di condominio
- ALLEGATO N. 40 Visura storica per immobile C.T.F. 116, **plla 339**;
- ALLEGATO N. 41 art. 15 regolamento edilizio comune di Napoli;





espr. imm. n. 293/2022 [REDACTED] o XXXXXXXX – relazione



- ALLEGATO N. 42 Banca dati quotazioni immobiliari;
- ALLEGATO N. 43 Tabella riassuntiva generale-dettagli consumi acqua.

Napoli, 27.01.2023



L'esperto stimatore

Arch. Adriana Pettinati



Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

