



Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa PAOLA CASERTA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord

1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS**, residente in **OMISSIS**, fui nominato dalla S.V. come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **57/15**, incarico da me accettato in data 18.10.17.

A seguito di difformità formali riscontrate nei titoli di proprietà del bene la procedura fu sospesa per effettuare le correzioni richiesta con ordinanza del 19.01.2018. A seguito del deposito della documentazione richiesta, in data 04.09.2018, la S.V. con ordinanza del 03.05.19 dispose la prosecuzione delle operazioni peritali.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

2.1 descrizione delle operazioni compiute

Nel corso degli accessi presi atto della consistenza dei luoghi realizzando un rilievo fotografico degli immobili in questione.

Allo scopo di acquisire documentazioni utili per lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Caivano (NA), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la Conservatoria dei Registri Immobiliari del comune di Napoli e gli operatori immobiliari di zona.

3. studio della causa

Sono di seguito riportati i quesiti, così come formulati nel verbale di incarico, e le risposte fornite dal sottoscritto.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati sono i seguenti:

A) Appartamento sito in Caivano (NA), identificato al C.F. del comune Caivano (NA) al foglio 19, particella 1245 sub 2; di proprietà del debitore OMISSIS per la quota di 1/1.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.



I lotti di vendita sono stati determinati sulla base della quota di possesso degli stessi, dell'ubicazione e dell'apprezzamento degli ipotetici compratori.

Il bene può essere identificato come lotto unico.

LOTTO UNICO:

A) Appartamento sito in Caivano (NA), identificato al C.F. del comune Caivano (NA) al foglio 19, particella 1245 sub 2; di proprietà del debitore OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con la particella 1246, a Est con la via Morelli e Silvati, a Sud con la particella 468, a Ovest con il cortile condominiale.

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

Il bene in questione fa parte di un fabbricato in cemento armato sito in Caivano (NA), alla via Morelli e Silvati n. 25, che si sviluppa su 2 piani fuori terra e lastrico solare. L'area è posta a circa 600 mt. dal centro storico, ad alta densità edilizia completa di tutti i servizi essenziali.

A) Appartamento sito in Caivano (NA), identificato al C.F. del comune Caivano (NA) al foglio 19, particella 1245 sub 2; di proprietà del debitore OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con la particella 1246, a Est con la via Morelli e Silvati, a Sud con la particella 468, a Ovest con il cortile condominiale.

Il bene è costituito da un appartamento posto al piano primo, composto da una veranda, cucina-soggiorno, due camere da letto, wc, ripostiglio e balcone; l'altezza interna è mt. 3,10, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica; i rivestimenti di wc e parte della cucina sono in ceramica, la restante parte è ad intonaco e pittura; le porte sono in legno, gli infissi in alluminio con veneziane di protezione in ferro.

Il ballatoio di ingresso è stato trasformato in veranda, con chiusure in alluminio e copertura in travi in ferro e pannelli coibentati.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, apparentemente a norma ma non supportati da certificazione di regolarità secondo la normativa vigente, il riscaldamento è fornito da una caldaia a Metano e radiatori in alluminio; la spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€ 1.000**.

Di pertinenza dell'appartamento vi sono tutti i diritti sugli accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze, tra cui il cortile condominiale per sosta auto.

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**, per l'ottenimento del quale è prevista una spesa di **circa € 300**.

Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni.



FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 1245 sub 2								
Piano primo								
<i>Cucina-soggiorno</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Letto 1</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Letto 2</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>wc</i>	ceramica	buono	ceramica	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>ripostiglio</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>balcone</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono				
<i>veranda</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono			alluminio	discreto
	descrizione	stato		rispetto normativa				
Impianti								
<i>idrico</i>	presente		buono		Si sprovvisto di certif.			
<i>elettrico</i>	presente		buono		Si sprovvisto di certif.			
<i>riscaldamento</i>	presente		buono		Si sprovvisto di certif.			
altre dotazioni								
	condizionatore							

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima dell'appartamento sono: 0,25 per i balconi, mentre la veranda, considerando quanto esposto al punto 6, quindi la possibilità di rendere la superficie abitabile, può essere assunto in 0,70.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 1245 sub 2					
Piano primo					
<i>Cucina-soggiorno</i>	Est	superficie netta	30,80	1,00	30,80
<i>Letto 1</i>	Ovest	superficie netta	19,20	1,00	19,20
<i>Letto 2</i>	Est	superficie netta	10,20	1,00	10,20
<i>wc</i>	Ovest	superficie netta	5,00	1,00	5,00
<i>ripostiglio</i>		superficie netta	2,70	1,00	2,70
<i>balcone</i>	Ovest	superficie netta	6,30	0,25	1,60
<i>veranda</i>	Est	superficie netta	11,80	0,70	8,30
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE					77,80

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 77,80.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dall'acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio il bene è così identificato:

LOTTO UNICO

A) Appartamento sito in Caivano (NA), identificato al C.F. del comune Caivano (NA) al foglio 19, particella 1245 sub 2; via Morelli e Silvati n. 23, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. cat. tot. 86 mq., totale escluse



aree scoperte mq. 80, rendita € 169,91, intestato a OMISSIS, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che il bene deriva da COSTITUZIONE del 29/04/1987 in atti dal 18/05/1999 Registrazione: P.F.98 (n. H1164/1987), ed era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi comune di Caivano (NA), Catasto Fabbricati del comune di Caivano (NA) al foglio 19, particella 1245 sub 2; via Morelli e Silvati n. 23, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita L. 560;
- dal 01/01/1992 al 09/11/2015, per VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi comune di Caivano (NA), Catasto Fabbricati del comune di Caivano (NA) al foglio 19, particella 1245 sub 2; via Morelli e Silvati n. 23, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 169,91 L. 329.000;
- dal 09/11/2015 al 27/06/2018, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi comune di Caivano (NA), Catasto Fabbricati del comune di Caivano (NA) al foglio 19, particella 1245 sub 2; via Morelli e Silvati n. 23, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. cat. tot. 86 mq., totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita € 169,91.
- dal 27/06/2018, per Compravendita ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/06/2018 Repertorio n.: 25567 Rogante: VALENTINO CONCETTA Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la trasc. n.3257/2007 (n. 22934.1/2018), è intestato a **OMISSIS**, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti identificativi comune di Caivano (NA), Catasto Fabbricati del comune di Caivano (NA) al foglio 19, particella 1245 sub 2; via Morelli e Silvati n. 23, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. cat. tot. 86 mq., totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita € 169,91.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento (quello aggiornato del 03.07.2018 n. rep. 8076/2018) corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento (quello aggiornato del 19.07.2018 nn. 33589/25889).

A) Appartamento sito in Caivano (NA), identificato al C.F. del comune Caivano (NA) al foglio 19, particella 1245 sub 2; via Morelli e Silvati n. 23, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. cat. tot. 86 mq., totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita € 169,91, intestato a OMISSIS, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, emerge che è stata variata la distribuzione interna, in luogo della cucina e del soggiorno sono stati ricavati una camera da letto, un ambiente cucina-soggiorno ed un ripostiglio; è stato modificato il prospetto Ovest con la creazione di un'altra apertura; inoltre il balcone è stato trasformato in veranda.

quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme.**

Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 700.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.



LOTTO UNICO : – **piena ed intera proprietà** del seguente immobile ubicato nel Comune di **CAIVANO (NA), via Morelli e Silvati n. 25, piano 2;**

A) L'appartamento, sito al piano primo, è composto da veranda, cucina-soggiorno, due camere da letto, wc, ripostiglio e balcone; confina a Nord con la particella 1246, a Est con la via Morelli e Silvati, a Sud con la particella 468, a Ovest con il cortile condominiale; è riportato nel C.F. del Comune di **CAIVANO (NA)** al **foglio 19, particella 1245 sub 2**; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza. Risulta **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2102** rilasciata l'**08.11.02006**. Dal confronto con le planimetrie presentate a corredo della Pratica di condono si evince che lo stato dei luoghi **non è conforme**, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare le opere difformi.

PREZZO BASE euro 63.000

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione dei titoli di proprietà

A) Immobile sito in Caivano (NA), identificato al C.F. del comune di Caivano (NA) al foglio 19, particella 1245 sub 2.

▪ Con atto di **rettifica dell'atto di compravendita del notaio Concetta Valentino del giorno 27.06.2018 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 28.06.2018 ai nn. 29750/22934**, a rettifica dell'atto di compravendita dello stesso notaio Concetta Valentino del giorno 18.01.2007 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 24.01.2007 ai nn. 5315/3257, **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni, acquistò da **OMISSIS**, in regime di comunione legale dei beni, il **bene A) C.F. foglio 19 part. 1245 sub 2** (precedentemente indicato nell'atto del 18.01.2007 come sub 1).

▪ Con atto di **compravendita del notaio Concetta Valentino del giorno 18.01.2007 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 24.01.2007 ai nn. 5315/3257 OMISSIS**, in regime di separazione dei beni, acquistò da **OMISSIS**, in regime di comunione legale dei beni, il **bene A) C.F. foglio 19 part. 1245 sub 1**.

▪ Con atto di **compravendita del notaio Bianca Fusco del giorno 20.10.1976 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 27.10.1976 ai nn. 21733/18971 OMISSIS**, in regime di comunione legale dei beni, acquistarono da **OMISSIS** terreni distinti al foglio 19 part. 1245 di mq. 130 e la part. 1244 di mq. 3, con annesso fabbricato sito al piano terra di 2 vani e accessori senza scantinato, su cui sono stati realizzati gli immobili posti al piano terra (sub 1) ed al piano primo, oggetto del pignoramento; **bene A) C.F. foglio 19 part. 1245 sub 2**.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A) Appartamento sito in Caivano (NA), identificato al C.F. del comune Caivano (NA) al foglio 19, particella 1245 sub 2.

Il bene, come verificato presso il comune di Caivano (NA), ricade in zona "**B – zone edificate e/o di completamento**" del vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del P.G.P. di Napoli n. 634 del 16/06/1999, e successiva variante n. 14005 del 30.10.2005.

Il bene sub 2 è stato edificato in assenza di Concessione Edilizia, e successivamente **OMISSIS** ha presentato istanza di Concessione in Sanatoria prot. n. 6600 del



31.03.1987, seguito dal rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2102** rilasciata l'**08.11.02006**.

Dagli atti visionati al Comune ed estratti in copia risulta che l'immobile rilevato non è conforme ai grafici di progetto allegati alla C.E. in Sanatoria presentata, poiché risulta parzialmente demolita una tramezzatura interna tra la cucina ed il soggiorno; inoltre il ballatoio di ingresso all'abitazione è stato trasformato in una veranda chiusa.

Si può affermare che **lo stato dei luoghi è in contrasto con i permessi comunali rilasciati**.

E' possibile sanare le suddette difformità, principalmente la realizzazione di una veranda, con aumento di cubatura, applicando la Legge n. 19 del 28.12.2009 e succ. modifiche, la legge sul Piano Casa, e contestualmente sanare anche la difformità interna.

Dovrà essere presentato un Permesso a Costruire in Sanatoria

- Calcolo oneri

Dal calcolo sulle superfici la veranda ha una superficie stimata di mq. 11,80, mentre il volume, data l'altezza variabile di mt. 3,16 e mt. 2,73, è pari a circa mc. 36.

Costo di Costruzione = €/mq. 14,72 x 2 x mq. 11,80 = € 347,40

Oneri di Urbanizzazione = €/mc. 3,56 x 2 x mc. 36 = € 256,32

Diritti di istruttoria € 100

Spese per pratica comprensiva di oneri tecnici circa € 1.500

Non è presente il certificato di agibilità, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01. Dalla relazione integrativa alla pratica di condono protocollata il 22.07.2004, emerge che per l'immobile non è dovuto il certificato di idoneità statica.

Comunque sembra necessario acquisire il solo certificato di idoneità statico, in quanto le difformità riscontrate rispetto al Permesso a Costruire rilasciato non hanno interessato la struttura, considerando il costo di € 150 di diritti di segreteria.

Spese per la segnalazione certificata di agibilità comprensiva di certificato di idoneità statica circa € 1.500

Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali;

L'immobile non ricade su una particella soggetta a vincolo archeologico.

L'immobile non fa parte del patrimonio del comune di Caivano (NA);

L'immobile non fa parte del patrimonio dello stato;

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il bene è in possesso dell'esecutato **OMISSIS** e del suo nucleo familiare.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari emerge quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

nessuno



SEZIONE B: Oneri e vincoli a carico della procedura:
trascrizioni

▪ Pignoramento a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1 sul bene **A) foglio 19 part. 1245 sub 2**, del 03.07.2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 19.07.2018 ai nn. 33589/25889, in rettifica al Pignoramento del 27.01.2015 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 13.02.2015 ai nn. 5038/4152.

iscrizioni

▪ Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1 sul bene **A) foglio 19 part. 1245 sub 2**, del 27.06.2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 28.06.2018 ai nn. 29751/4197, in rettifica al Pignoramento del 18.01.2007 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 24.01.2007 ai nn. 5316/1255.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'immobile **A) foglio 19 part. 1245 sub 2** non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Come da certificazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, nel comune di Caivano (NA), non vi sono terreni tra quelli soggetti ad Usi Civici, così come identificati nel Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 02.04.1935 relativo a detto comune.

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

Non risulta costituito un regolare condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili che compongono i lotti in questione è stata determinata da un'analisi dettagliata delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione:

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

I beni sono posti in un'area posta a circa 600 mt. dal centro storico, ad alta densità edilizia completa di tutti i servizi essenziali.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato anteriormente al 1967 e si sviluppa su 2 piani fuori terra e lastrico solarerrezza di copertura; l'ampliamento dell'edificio, che riguarda l'immobile in questione è stato ultimato nel 1983.

Il bene **A) 19 part. 1245 sub 2** è posto al piano primo, è composto da una veranda, cucina-soggiorno, due camere da letto, wc, ripostiglio e balcone; ha una estensione di circa mq. 67, oltre mq. 18 circa tra balcone e veranda.

I beni sostanzialmente risultano essere in buone condizioni.

Catastralmente il bene è così identificato:



A) foglio 19, particella 1245 sub 2; via Morelli e Silvati n. 23, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. cat. tot. 86 mq., totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita € 169,91;

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene **A) part. 1245 sub 2** risulta occupato dal debitore e quindi da considerarsi libero.

La scelta del metodo di valutazione, nel caso in esame, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**) e di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), mentre non si è ritenuto di applicare il metodo del costo (Cost Approach) in quanto non idoneo per i beni in oggetto.

Metodo del confronto di mercato (Market Approach):

Il valore dell'immobile con metodo comparativo scaturisce dal più probabile valore di mercato ricavato da una ricerca dei valori di vendita di immobili simili per zona, tipologia, caratteristiche, condizioni d'uso, stato, manutenzione, età, dotazioni tecnologiche del fabbricato ecc., al quale vengono applicate le dovute correzioni.

I valori di base sono stati desunti da una ricerca di mercato presso gli operatori immobiliari ubicati nel comune di Caivano (NA) quali **"Tecnocasa"** sito in Corso Umberto I n. 356, **"Gabetti"** sito in Corso Umberto I n. 40, dalle ricerche effettuate dai tecnici dell'**U.T.E.**, pubblicate nella recensione edita dal Poligrafico dello Stato "Il mercato immobiliare", che raccoglie i dati di vendita e di fitto degli immobili su tutto il territorio nazionale; dalle recensioni pubblicate da operatori del mercato quali **Tecnocasa, Fiaip e Frimm**; dagli annunci di vendita presenti su **quotidiani e riviste** di settore; l'**Ufficio Tecnico di Caivano (NA)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di S. Maria C.V.

L'analisi condotta mi ha portato a due criteri di valutazioni: quello a **"misura"** e quello a **"corpo"**.

- **Stima a "misura"**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, cioè al netto dei muri, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale (balconi, cantinole e garage). Per gli **appartamenti** il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa **€/mq. 900**, prezzo riscontrato anche nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare.

Determinato il valore unitario dei beni e calcolati in **mq. 77,80** di superficie utile equivalente il bene in oggetto, **part. 1245 sub 2**, secondo il criterio di **"stima a misura"**, ha una **valutazione** di circa **70.000**

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "misura" € 70.000

- **Stima a "corpo"**

Considerato l'attuale momento di crisi del settore immobiliare e gli scarsi volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate, le Agenzie interpellate non mi hanno fornito molti dati relativi alla stessa tipologia del bene in oggetto, comunque dalle informazioni fornite circa le richieste di vendita e le offerte, nonché dallo storico degli atti di compravendita effettuati, è possibile ritenere il prezzo di vendita, secondo il criterio di **"stima a corpo"**, compreso tra **€ 70.000 ed € 80.000**.



Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “corpo” € 70.000/80.000

Metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach):

Il valore dell'immobile da determinare con il metodo di capitalizzazione del reddito scaturisce dalla formula:

$$Vm=Rn/r$$

In cui

Vm= valore di mercato

Rn = Reddito netto

r = tasso di capitalizzazione

Il Reddito netto (**Rn**) è dato dal totale annuo del valore di fitto sottratto delle spese sostenute dal proprietario, nel caso l'IMU e la TASI, calcolabili dagli indici stabiliti annualmente dai comuni, oltre una quota forfettaria, espressa in percentuale, dovuta alle spese di manutenzione dell'immobile che, non essendo univocamente determinata, secondo gli studi pubblicati, può essere assunta nella percentuale del 4%. Non si ritiene opportuno applicare altre voci di riduzione, previste negli studi di settore, in quanto non attinenti al caso in esame.

Dalle ricerche effettuate in zona il valore di fitto può essere assunto in € 300 mensili, per un totale annuo di € 3.600; applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a € 150 annue), e considerando le aliquote IMU e TASI determinate dal comune di Caivano, pari al 10,60 per mille, sugli immobile in oggetto grava una spesa annuale di circa € 450, pertanto il Reddito netto è pari ad € 3.150.

Il saggio di capitalizzazione (**r**) varia in relazione alla destinazione d'uso, al centro urbano e alle caratteristiche estrinseche e intrinseche; il saggio tende a crescere passando dalle situazioni di maggior pregio (lusso) a quelle di minor pregio (popolari). Il valore del saggio di capitalizzazione per gli immobili in zona può essere assunto pari a 2,7%, dato riscontrato nelle tabelle del Borsino Immobiliare.

Con i dati acquisiti avremo il Valore di mercato (**Vm**):

$$Vm = € 3.150/2,70\% = € 116.000$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” € 116.000,00

CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

determinazione del valore del bene

Dalla comparazione dei valori desunti si può rilevare che il metodo di capitalizzazione del reddito ci restituisce un valore di stima significativamente più alto, mentre la stima a misura ed il metodo a corpo sono allineate sugli stessi valori; in merito alle considerazioni da effettuare sulla scelta dei metodi di valutazione si può affermare che il metodo a misura risulta essere una guida di stima dell'immobile, ma ha un approccio troppo analitico, e quindi il suo peso nella determinazione del reale valore dell'immobile è importante ma non determinante. Analogamente, se non addirittura in



maniera più evidente, il metodo di capitalizzazione del reddito è legato a fattori economici, cioè la redditività di un bene data dalla sua locazione, che possono assumere caratteristiche temporanee e transitorie, oppure rispecchiano una realtà dove le locazioni assumono un carattere maggiormente rilevante rispetto alle vendite degli immobili, creando un mercato dei fitti non allineato con quello delle vendite. Inoltre il valore del tasso di capitalizzazione non è univocamente determinato, quindi anche il calcolo eseguito con questo metodo può restituire valori di stima a volte molto discordanti con quelli reali. Il metodo della stima a corpo, basato su un confronto del bene con immobili di analoga fattura, dimensioni e caratteristiche, oggetto di compravendite recenti, rappresenta il metodo più attendibile, poiché intercetta in maniera diretta la domanda e l'offerta dei venditori/acquirenti, rispecchiando la realtà delle intermediazioni immobiliari che generalmente, pur seguendo in forma analitica le indicazioni di superficie e redditività esplicitate ai punti precedenti, si rifanno ad uno storico di compravendite in continuo aggiornamento che fedelmente rappresenta la situazione attuale.

Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene di determinare con una media ponderata il **valore del LOTTO UNICO in € 75.000.**

valore di stima del LOTTO UNICO = € 75.000

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione catastale € 700,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica € 3.000,00
- Spese di regolarizzazione impianti ed attestato di certificazione energetica € 1.300,00

TOTALE SPESE € 5.000,00

€ 75.000 (valore di stima) - € 5.000 (spese) = € 70.000

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile € 7.000,00

€ 70.000 (valore di stima) - € 7.000 = € 63.000

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 63.000

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene è stato pignorato per l'intero.

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.

E' stato acquisito il certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutato da cui si evince che **OMISSIS.**



Dal certificato di Residenza storico emerge che **OMISSIS**.

4. conclusioni

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.

Caserta

(OMISSIS)



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- 1) **certificati e planimetrie catastali:**
 - 1.01 - estratto di mappa del bene A);
 - 1.02 - visura storica del bene A);
 - 1.03 - planimetria del bene A);
- 2) **rilievi**
 - 2.01 – rilievo del bene A);
 - 2.02 – individuazione delle difformità catastali del bene A);
 - 2.03 – individuazione delle difformità urbanistiche del bene A);
- 3) **documentazione fotografica**

rilievo fotografico del bene A);
- 4) **titoli di proprietà;**
 - 4.01 - **Atto di compravendita del notaio Concetta Valentino del giorno 18.01.2007 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 24.01.2007 ai nn. 5315/3257.**
 - 4.02 – **Rettifica Atto di compravendita del notaio Concetta Valentino del giorno 27.06.2018 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 28.06.2018 ai nn. 29750/22934.**
- 5) **certificati**
 - 5.01 – **Estratto Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2102 rilasciata l'08.11.2006;**
 - 5.02- **Certificato Usi Civici del bene A);**
Certificati Conservatoria Registri Immobiliari;
 - 5.03 – **visura OMISSIS**
 - 5.04 – **visura sul bene A)**
 - 5.05 – **nota 5315/3257 del 24.01.2007**
 - 5.06 – **nota 5316/1255 del 24.01.2007**
 - 5.07 – **nota 5068/4152 del 13.02.2015**
 - 5.08 – **nota 29750/22934 del 28.06.2018**
 - 5.09 – **nota 29751/4197 del 28.06.2018**
 - 5.10 – **nota 33589/25889 del 19.07.2018**
 - 5.11 - **Estratto di matrimonio con annotazioni di OMISSIS;**
 - 5.12 - **Certificato di residenza storico di OMISSIS;**
 - 5.13 – **Estratto valori di vendita;**
Copia ricevute di trasmissione consulenza alle parti
 - 5.14 - **ricevuta trasmissione atti OMISSIS;**
 - 5.15 - **ricevuta trasmissione atti OMISSIS;**

