



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. **272/21**, incarico da me accettato in data 15.02.23.

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 Giugliano in Campania (NA), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la Conservatoria dei Registri Immobiliari 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 in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 22 sub 6; di proprietà di OMISSIS

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

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 Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 22 sub 6; OMISSIS**

Il bene confina a Nord con altra unità immobiliare, a Est con la cassa scale ed il cortile comune, a Sud con la cassa scale ed il sub 5, a Ovest con il cortile comune.

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 Giugliano in Campania (NA), alla via San Vito, Parco Grazia, n. 87/7 (già 85/C), che si sviluppa su 1 piano seminterrato, 4 piani fuori terra e terrazzo di copertura. L'area è posta a circa 1.000 mt. dal centro storico.

A) Appartamento sito in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 22 sub 6.

Il bene è posto al **Piano Rialzato** del fabbricato; l'accesso avviene dal cortile dalla Scala B, interno 3. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, corridoio, 2 camere da letto, 2 wc, ripostiglio e 2 balconi; l'altezza interna è mt. 2,73, 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 grate di protezione in ferro. Lo stato generale dell'immobile è in sufficienti condizioni.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, apparentemente non a norma e non forniti di certificazione di regolarità secondo la normativa vigente, il riscaldamento è fornito da una caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.

la spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€ 2.000**.

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

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 22 sub 6								
Piano rialzato								
<i>Soggiorno</i>	Ceramica	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>cucina</i>	Ceramica	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>corridoio</i>	Ceramica	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.		
<i>Letto 1</i>	Ceramica	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Letto 2</i>	Ceramica	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Wc 1</i>	Ceramica	Suffic.	ceramica	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Wc 2</i>	Ceramica	Suffic.	ceramica	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>ripostiglio</i>	Ceramica	Suffic.	Int/pitt	Suffic.				
<i>Balcone 1</i>	gres	Suffic.						
<i>Balcone 2</i>	gres	Suffic.						



	descrizione	stato	rispetto normativa
Impianti			
<i>idrico</i>	presente	Suffic.	no senza certificazione
<i>elettrico</i>	presente	Suffic.	no senza certificazione
<i>riscaldamento</i>	presente	Suffic.	no senza certificazione
altre dotazioni			

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima dell'appartamento sono: 0,25 per i balconi.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 22 sub 6					
Piano rialzato					
<i>Soggiorno</i>	ovest	superficie netta	20,60	1,00	20,60
<i>cucina</i>	est	superficie netta	12,20	1,00	12,20
<i>corridoio</i>		superficie netta	5,10	1,00	5,10
<i>Letto 1</i>	ovest	superficie netta	15,70	1,00	15,70
<i>Letto 2</i>	est	superficie netta	11,70	1,00	11,70
<i>Wc 1</i>	ovest	superficie netta	6,70	1,00	6,70
<i>Wc 2</i>	est	superficie netta	4,90	1,00	4,90
<i>ripostiglio</i>		superficie netta	2,00	1,00	2,00
<i>Balcone 1</i>	est	superficie netta	9,60	0,25	2,40
<i>Balcone 2</i>	ovest	superficie netta	10,70	0,25	2,70
				Superficie totale	84,00
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE					84,00

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 84,00.

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 Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 22 sub 6; via San Vito n. 85B Scala A Interno 3 Piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 92 mq., totale escluse aree scoperte mq. 86, rendita € 468,68, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che il bene deriva da COSTITUZIONE del 09/12/1993 in atti dal 20/12/1994 (n. 30870.1/1993), ed era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 22 sub 6; via San Vito n. 85/B Scala A Interno 3 Piano T.



- dal 09/12/1993 al 13/07/1995, per CLASSAMENTO del 09/12/1993 in atti dal 17/11/1997 P.F.97 (n. 30870.3/1993), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 22 sub 6; via San Vito n. 85/B Scala A Interno 3 Piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, rendita € 468,68 L.907.500.
- dal 13/07/1995 al 28/09/2010, per ASSEGNAZIONE A SOCIO, Atto del 13/07/1995 Pubblico ufficiale L. MAURO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 42900 - ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. Voltura n. 37318.1/1995 in atti dal 31/01/1997, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 22 sub 6; via San Vito n. 85/B Scala A Interno 3 Piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, rendita € 468,68 L.907.500.
- dal 28/09/2010 al 29/09/2010, per Variazione del 28/09/2010 Pratica n. NA0836257 in atti dal 28/09/2010 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 62708.1/2010), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 22 sub 6; via San Vito n. 85/B Scala A Interno 3 Piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, rendita € 468,68.
- dal 29/09/2010 al 09/11/2015, per COMPRAVENDITA Atto del 29/09/2010 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 11734 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29103.1/2010 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/10/2010, era intestato a **OMISSIS** dei con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 22 sub 6; via San Vito n. 85/B Scala A Interno 3 Piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, rendita € 468,68.
- dal 29/09/2010 al 09/11/2015, per COMPRAVENDITA Atto del 29/09/2010 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 11734 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29103.1/2010 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/10/2010, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 22 sub 6; via San Vito n. 85/B Scala A Interno 3 Piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, rendita € 468,68.
- dal 09/11/2015, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie., è intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 22 sub 6; via San Vito n. 85/B Scala A Interno 3 Piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, sup. cat. tot. 92 mq., totale escluse aree scoperte mq. 86, rendita € 468,68.

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

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, emerge che è stata leggermente modificata la distribuzione interna in corrispondenza del corridoio-soggiorno, ed è stata spostata la porta di accesso al ripostiglio.



quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme**.
Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 500.

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 **GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) via San Vito n. 87/7, piano Rialzato;**

L'edificio si sviluppa su 1 piano seminterrato, 4 piani fuori terra e terrazzo di copertura.

Il bene è ubicato al **Piano Rialzato** ed è composto da soggiorno, cucina, corridoio, 2 camere da letto, 2 wc, ripostiglio e 2 balconi; confina a Nord con altra unità immobiliare, a Est con la cassa scale ed il cortile comune, a Sud con la cassa scale ed il sub 5, a Ovest con il cortile comune; è riportato nel C.F. del Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) al foglio 64, particella 22 sub 6**; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta una **Concessione Edilizia n. 356/90 del 20.02.1990**, cui **non è conforme** lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare le opere difformi.

PREZZO BASE euro 80.000

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

Ricostruzione dei titoli di proprietà

- Con atto di **compravendita del notaio Gianmario Angelino del giorno 29.09.2010** trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il **30.09.2010** ai nn. **42679/29103, OMISSIS**, in regime di separazione dei beni, acquistò da **OMISSIS** il bene A) C.F. **foglio 64 part. 22 sub 6**.
- Con atto di **assegnazione a socio di cooperativa edilizia notaio Luigi Mauro del giorno 13.07.1995** trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il **25.07.1995** ai nn. **21657/15713, OMISSIS**, in regime di comunione legale dei beni, acquisirono dalla società **OMISSIS** il bene A) C.F. **foglio 64 part. 22 sub 6**.

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

A) Appartamento sito in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 22 sub 6.

Il bene, come verificato presso il comune di Giugliano in Campania (NA), ricade in zona **“B2 – zona di completamento di primo grado”** del vigente Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario ad acta con delibera n. 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con decreto sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 15415 del 27/09/1985.

Il bene è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia n. 356/90 del 20.02.1990** rilasciata a **OMISSIS**, e successiva **Voltura del 09.06.1992** a **OMISSIS** Gli immobili oggetto della **Concessione n. 356/90** sono stati edificati sulle particelle di terreno 22, 2213, 750, 751 e 757 del foglio 64.



Dagli atti visionati al comune, di cui ho estratto le copie delle concessioni ed i grafici relativi alla particella interessata. Risultano depositati gli atti al Genio Civile dei calcoli delle strutture, ma non è stato rinvenuto il collaudo, presumibilmente perché non era previsto il deposito nella pratica edilizia. Ho effettuato una richiesta presso l'ufficio del Genio Civile di Napoli ma allo stato non è stata fornita risposta. L'eventuale mancanza del collaudo e degli atti consequenziali è a carico del condominio intero.

Rispetto ai grafici allegati si evince che è stata leggermente modificata la distribuzione interna in corrispondenza del corridoio-soggiorno, ed è stata spostata la porta di accesso al ripostiglio. Inoltre dalla sagoma del fabbricato, il muro perimetrale ad Ovest risulta traslato di circa 30 cm rispetto ai grafici di progetto, con aumento di superficie e di volumetria.

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

- Operazioni di regolarizzazione urbanistica

E' possibile sanare le suddette difformità, cioè le divisioni interne, presentando una S.C.I.A. in Sanatoria.

L'aumento di cubatura, realizzato con lo spostamento del muro perimetrale, rientra nei limiti del 2% consentiti dall'art. 34 bis comma 3 della DPR 380/01, pertanto risulta sanabile presentando una **S.C.I.A. in Sanatoria.**

Pratica di S.C.I.A. in Sanatoria

- Oneri per sanatoria

Calcolo oneri per S.C.I.A. in Sanatoria

Diritti di Segreteria €300

Sanzione € 1.000

Totale Diritti per sanatoria € 1.300

Oneri tecnici circa € 700

Pratica di S.C.I.A. in Sanatoria circa € 2.000

- Richiesta di Agibilità

A conclusione della S.C.I.A. in Sanatoria va richiesto il certificato di Agibilità, non rinvenuto nella documentazione allegata alla C.E. 356/90, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01, per la quale è stata stimata una spesa di adeguamento e certificazione di € 2.000. Va predisposta da parte di un tecnico abilitato la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Diritti di Segreteria € 50

Sanzione € 464.

Costi di Adeguamento e certificazione impianti € 2.000

Totale oneri per Agibilità circa € 2.500

Totale costi di Regolarizzazione Urbanistica, inclusi S.C.I.A. in Sanatoria, e oneri per l'Agibilità circa € 4.500



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 e paesaggistico.

L'immobile non fa parte del patrimonio del comune di Giugliano in Campania (NA);

L'immobile non fa parte del patrimonio dello stato;

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

I beni, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario sono in possesso della debitrice con il suo loro 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 64 part. 22 sub 6**, del 16.06.2021, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.07.2021 ai nn. 36819/27387.

iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **A) foglio 64 part. 22 sub 6**, del 29.09.2010, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30.09.2010 ai nn. 42680/7924.

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

L'immobile **A) foglio 64 part. 22 sub 6** 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 Giugliano in Campania (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 Campania e Molise del 05.03.1928 relativo a detto comune.

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

Dalla certificazione rilasciata dall'Amministratore p.t. di condominio, **OMISSIS** risulta che l'importo delle spese condominiali, per l'appartamento che ha a carico 31,02 millesimi, è pari ad € 32,00 annue; allo stato sono insolute le bollette di Aprile e Maggio; la bolletta per spese straordinarie di € 39,00, e la quota restante di spesa straordinaria di € 635,00.

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 1.000 mt. dal centro storico.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato nel 1992 ed è costituito da 1 piano seminterrato, 4 piani fuori terra e terrazzo di copertura.

Il bene **A) foglio 64 part. 22 sub 6** è ubicato al **Piano Rialzato** ed è composto da soggiorno, cucina, corridoio, 2 camere da letto, 2 wc, ripostiglio e 2 balconi.

Catastralmente il bene è così identificato:

A) C.F. del comune Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 22 sub 6; via San Vito n. 85B Scala A Interno 3 Piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 92 mq., totale escluse aree scoperte mq. 86, rendita € 468,68.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene **A) foglio 64 part. 22 sub 6** risulta occupato dalla debitrice con il suo loro nucleo familiare.

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 Giugliano in Campania (NA) quali **"Tecnorete"** sito in via Aniello Palumbo n.103/105, **"Grimaldi Immobiliare"** sito in Via Colonne n. 24, , **"Frimm Immobiliare"** sito in via Aniello Palumbo n. 74, 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 Giugliano in Campania (NA)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di Napoli.

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 il bene in oggetto, in considerazione dello stato e delle rifiniture, delle condizioni del fabbricato e della zona in cui è ubicato l'immobile, il



prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa **€/mq. 1.000/1.100**, prezzi riscontrati anche nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 1.000/1.100** e calcolata in **mq. 84,00** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **“stima a misura”**, ha una **valutazione** di circa **€ 84.000/92.000**.

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura” € 84.000/92.000

- **Stima a “corpo”**

Considerato l'attuale momento di ripresa del settore immobiliare e i modesti volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate, le Agenzie interpellate mi hanno fornito alcuni dati relativi alla stessa tipologia del bene in oggetto, e dalle informazioni fornite circa le richieste di vendita e le offerte, nonché dallo storico degli atti di compravendita effettuati, è possibile ricavare dei valori di vendita a corpo, per la tipologia di appartamento, sprovvisto di posto auto condominiale poiché identificato con altro subalterno non pignorato, un prezzo di vendita compreso tra **€ 90.000** ed **€ 100.000**.

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 la nuova IMU, 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.

Dal riscontro con le agenzie interpellate il canone di fitto annuo è di € 4.800 (€ 400 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a € 192 annue), e considerando l'aliquota IMU determinata dal comune di Giugliano in Campania (NA), pari al 10,60 per mille, sull'immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa € 835, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa € 3.773.

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 2,9%.



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

$$V_m = \text{€ } 3.800 / 2,90\% = \text{€ } 130.000$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” € 130.000

CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D’ASTA

LOTTO UNICO

determinazione del valore del bene

Dalla comparazione dei valori desunti si può rilevare che sia il metodo di stima a misura ed il metodo di stima a corpo sono allineati sugli stessi valori, mentre il metodo di capitalizzazione del reddito determina un valore di vendita sensibilmente maggiore; 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 € 95.000.**

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

- | | |
|--|------------|
| – Spese di regolarizzazione catastale | € 500,00 |
| – Spese di regolarizzazione urbanistica | € 4.500,00 |
| – Spese attestato di certificazione energetica | € 300,00 |

TOTALE SPESE € 5.300,00

$$\text{€ } 95.000 \text{ (valore di stima)} - \text{€ } 5.300 \text{ (spese)} = \text{€ } 89.700$$

- Detrazione relativa alla svalutazione dell’immobile tra il momento della stima e l’effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell’immobile



€ 8.970,00

€ 89.700 (valore di stima) - € 8.970 = € 80.730

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 80.000

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.

Dagli atti risulta che OMISSIS.

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

(L'Esperto **OMISSIS**)

