

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

1. PREMESSA

Nell'udienza del 09.07.2024, il Giudice Dott.ssa Margherita Lojodice, nominava la sottoscritta arch. Barbara Apa, con studio in Aversa alla via A. Garofano n° 4 ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1916, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxx xxxxxxxxxxxx, Proc. R.G. N° 9006/2023.

Nella stessa ordinanza il Giudice assegnava il seguente incarico:

“esaminati gli atti ed i documenti di causa e la perizia elaborata nel fascicolo dell'espropriazione immobiliare n. 772/2017 dallo stesso redatta, provveda ad aggiornare l'elaborato peritale (con descrizione dell'immobile oggetto di divisione, individuazione - ubicazione, confini, dati catastali - dello stesso, accertamento della regolarità sulla base della normativa urbanistico-edilizia); specifichi se l'immobile è comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento in singole unità (autonome e separate), tenuto conto delle normative urbanistiche, indicando in caso positivo i connessi lavori necessari ed il loro costo; esegua la stima del valore del compendio all'attualità; predisponga uno o più progetti di divisione in considerazione delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli in denaro; calcoli il valore dei frutti civili, ricavabili dall'utilizzo dell'immobile a far data dalla domanda”.

(Cfr. All. “A” – Provvedimento nomina del 09.07.2024)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un attento studio dei fascicoli, scaricati telematicamente dall'area riservata del sito www.procedure.it, la sottoscritta, previa comunicazione a mezzo pec alle parti, fissò il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, siti in Calvizzano (NA) alla via Masseria Fiorillo snc, oggi via Aldo Moro n. 19, per il giorno 14 Ottobre 2024.

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'appartamento *de quo* è composto da otto piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano terra risulta adibito a locali commerciali, mentre, il piano interrato ospita box auto.

All'interno del fabbricato condominiale si accede dalla via A. Moro, mediante un cancello pedonale ed uno carrabile in ferro, i quali immettono in uno spazio condominiale adibito a sosta per le auto. Da qui, è possibile accedere ai vani scala di collegamento con i piani superiori. L'accesso all'appartamento oggetto di causa avviene dalla scala B, l'androne d'ingresso è dotato di rampa scala, nonché, di vano ascensore.

L'appartamento *de quo* è collocato al piano secondo, ed è posto a sinistra di chi sale le scale. Esso confina a nord con proprietà xxxx, a sud con interno 3, ad ovest con area condominiale e ad est con proiezione su via Pio la Torre.



Foto 1: vista del fabbricato da via A. Moro

L'appartamento occupa in pianta una superficie di circa 100 mq (calcolata al netto dei muri esterni e comprensiva dei tramezzi interni), ed è composto da ingresso, living, cucina con dispensa, due camere da letto, corridoio, due locali wc, oltre due balconi prospicienti i lati sud e nord. Esso presenta un'altezza utile interna di mt

2,70, ed una struttura portante composta travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e tamponature esterne in laterizi forati. I tramezzi interni sono realizzati con forati da cm 8 in laterizio.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con doppio vetro camera e sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc. Le bussole interne sono in legno tamburato effetto noce, di cui alcune con inserti in vetro e maniglia ottonata, ad eccezione del locale dispensa, il quale presenta una bussola con sistema di apertura “a soffietto” in pvc bianco.

L'intero appartamento, ad eccezione dei locali wc, presenta una pavimentazione in maiolica di colore beige, dim. 30x30 cm. Il rivestimento alle pareti della cucina è realizzato con mattonelle in maiolica di colore beige, dim. 20x20 cm. Il locale wc 1, presenta a pavimento mattonelle in maiolica, dim. 20x20 cm, di colore bianco venato, il rivestimento alle pareti è realizzato con la stessa tipologia di piastrella, dim. 20x30 cm, posato a tutt'altezza e con greca decorativa posta in sommità. Il locale wc 2, presenta la stessa tipologia di pavimento e rivestimento del locale wc 1, ad eccezione della greca decorativa. Infine, la pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato dim. 20x30 cm, di colore beige.

Tutte le pareti interne ed i soffitti presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile di colore bianco.

Impianti: Al momento del sopralluogo l'immobile presentava un impianto di riscaldamento composto da una caldaia murale a gas esterna, collegata a radiatori in alluminio negli ambienti interni, la quale garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria. Inoltre, è stata rilevata la presenza di un climatizzatore, composto da macchina esterna e split interno, nel locale cucina.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia dotato di quadro salvavita. Ad ogni buon conto, per i materiali impiegati e per la vetustà dell'impianto, originario dell'epoca di realizzazione del fabbricato (anni '80), la scrivente ritiene che lo stesso debba essere adeguato alle vigenti normative in materia. L'immobile sopra descritto versa in buono stato manutentivo.

L'immobile tutt'oggi risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), per tanto di seguito si riportano i costi da sostenersi per l'acquisizione dello stesso.

Tabella costi acquisizione A.P.E.

C1	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 200,00
----	--	----------

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento dell'impianto elettrico. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio, gli stessi saranno decurtati dal valore di mercato dell'immobile.

Tabella costi adeguamento impianti

C2	Costo adeguamento impianto elettrico (<i>calcolo forfettario</i>) IVA Compresa	€ 3.000,00
----	--	------------

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE ALLA DATA DEL 14.10.2024



Foto 2: ingresso



Foto 3: corridoio/disimpegno



Foto 4-5: living



Foto 6: cucina



Foto 7: dispensa



Foto 8: camera matrimoniale



Foto 9: cameretta



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 10: wc1



Foto 11: wc 2



Foto 12: balcone lato sud

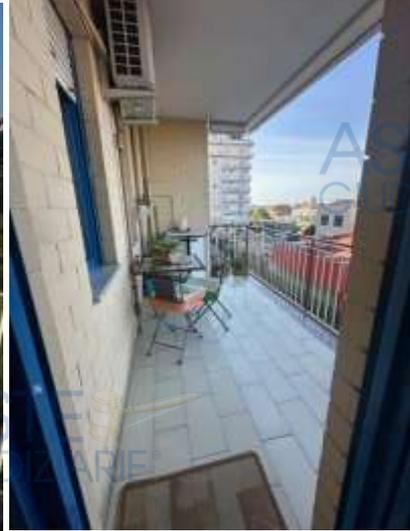


Foto 13: balcone lato nord

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





GRAFICI DI RILIEVO DELL'APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI CALVIZZANO (NA) ALLA VIA ALDO MORO N. 19, E RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 2, P.LLA 528, SUB 30, VANI 6, CAT. A/2, PIANO II. - scala 1:100

Caratteristiche della zona.

L'area in cui ricade l'immobile staggito, secondo il vigente P.U.C. di Calvizzano, ricade in zona "B2"- aree di integrazione urbanistica. L'area risulta semiperiferica rispetto al centro cittadino, ad ogni modo risulta ben collegata ai principali servizi e punti commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe. Pressoché simili.

Riepilogo dati metrici:

APPARTAMENTO

Piano secondo

- ingresso	mq 4,15
- living	mq 30,22
- cucina	mq 12,12
- dispensa	mq 2,62
- letto 1	mq 17,16
- letto 2	mq 14,73
- locale wc 1	mq 5,04
- locale wc 2	mq 2,84
- corridoio	mq 8,16
- balcone lato nord mq 7,33x0,25=	mq 1,83
- balcone lato sud mq 15,82x0,25=	mq 3,95

SC =

MQ 102,82

RIEPILOGO DATI METRICI SC MQ 102,82

I calcoli sopra riportati sono stati eseguiti secondo i criteri per la valutazione patrimoniale della superficie commerciale stabiliti dalla Norma UNI 10750.

Nota: la superficie convenzionale è stata determinata mediante il calcolo:

S.U. superficie utile interna all'appartamento, computata al 100%;

S.N.R. superficie non residenziale di locali e pertinenze non residenziali computata commercialmente al 50%;

S.N.R. superfici non residenziali quali terrazzi e balconi computata commercialmente al 25%;

S.N.R. superfici non residenziali quali patii e porticati computata commercialmente al 35%;

S.N.R. superfici non residenziali quali giardini di ville e villini computata commercialmente al 10%;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente relazione è distinto al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano (NA) al **foglio 2, p.lla 528, sub 30**, piano 2, int. 4, scala B, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 464,81, per la piena proprietà in capo al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Napoli il 05.03.1939.

(Cfr. All. "D" – Visure catastali)

La scrivente fa osservare che, ad oggi, l'immobile catastalmente risulta ancora intestato per la piena proprietà al sig. xxxxxxxxxxxxxx.

L'appartamento ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987. A tale data, l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 2, p.lla 528, sub 30, cat. A/2, piano 2, int, 4, scala B, ed intestato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (NA) il xxxxxxxxxxxxxxxx.
- Istrumento atto pubblico di compravendita del 16.09.1987, voltura in atti dal 18.10.1988, rep. N. 83026, rogante xxxxxxxxxxxxxxxx. Registrato a Napoli, vol. V, n. 3907 del 28.09.1988. A tale data, l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 2, p.lla 528, sub 30, cat. A/2, piano 2, int, 4, scala B ed intestato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Napoli il 05.03.1939, per i diritti di piena proprietà.
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992. A tale data, l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 2, p.lla 528, sub 30, cat. A/2, piano 2, int, 4, scala B, classe 3, vani 6, rendita catastale € 464,81 ed intestato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Napoli il 05.03.1939, per i diritti di piena proprietà.

(Cfr. All. "D" – Visure catastali)

ISPEZIONE IPOTECARIA

In riferimento al bene oggetto di causa, la scrivente ha provveduto ad eseguire un'ispezione ipotecaria all'immobile, nonché a nome del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, dalla quale sono emerse le seguenti formalità:

1. Iscrizioni:

1.1 Ipoteca volontaria in rinnovazione, registrata il 30.03.2005 ai nn. 15991/4824, a favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro, xxxxxxxxxxxxxxxx ed altri 13 soggetti, e gravante sulla piena proprietà dei terreni siti in Calvizzano (NA) e riportati in catasto terreni di detto comune al foglio 2, p.lla 664, 528, 529 e 530.

Alla sezione annotazione, comunicazioni, rettifiche etc, risultano inserite una serie di comunicazioni, di cui l'ultima, la n. 1789 del 13.04.2011 riguarda l'estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data il 30.12.2010.

2. Trascrizioni:

2.1 Pignoramento immobiliare registrato il 28.12.2017 ai nn. 56603/43996, a favore di xxxxxxxxxxxx, nata a Napoli il xxxxxxxxxxxx, contro il sig. xxxxxxxx e gravante sulla piena proprietà dell'appartamento sito in Calvizzano (NA) alla via A. Moro n. 19 (già via Masseria Fiorillo snc), e riportato al NCEU di detto comune al foglio 2, p.lla 528, sub 30, cat. A/2, vani 6.

2.2. Pignoramento immobiliare registrato il 26.09.2022 ai nn. 35090/45780, a favore di xxxxxxxxxxxx, nata a Napoli il xxxxxxxxxxxx, contro il sig. xxxxxxxxxxxx e gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Calvizzano (NA) alla via A. Moro n. 19 (già via Masseria Fiorillo snc), e riportato al NCEU di detto comune al foglio 2, p.lla 528, sub 30, cat. A/2, vani 6.

N.B. il sopra riportato atto di pignoramento risulta trascritto in rettifica al precedente pignoramento, nel quale era stata indicata una quota erronea.

2.3. Domanda giudiziale registrata il 24.01.2024 ai nn. 4014/3257, a favore di xxxxxxxxxxxx, nata a Napoli il xxxxxxxxxxxx, contro il xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (NA) il xxxxxxx, e gravante sull'appartamento sito in Calvizzano (NA) alla via A. Moro n. 19 (già via Masseria Fiorillo snc), e riportato al NCEU di detto comune al foglio 2, p.lla 528, sub 30, cat. A/2, vani 6.

N.B. nella sopracitata domanda giudiziale non risultano riportati i diritti di proprietà in capo ai soggetti contro e a favore.

2.4. Domanda giudiziale registrata il 24.01.2024 ai nn. 4015/3258, a favore di xxxxxxxxxxxx, nata a Napoli il xxxxxxxxxxxx, contro il xxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il 05.03.1939, e gravante sull'appartamento sito in Calvizzano (NA) alla via A. Moro n. 19 (già via Masseria Fiorillo snc), e riportato al NCEU di detto comune al foglio 2, p.lla 528, sub 30, cat. A/2, vani 6.

N.B. nella sopracitata domanda giudiziale non risultano riportati i diritti di proprietà in capo ai soggetti contro e a favore.

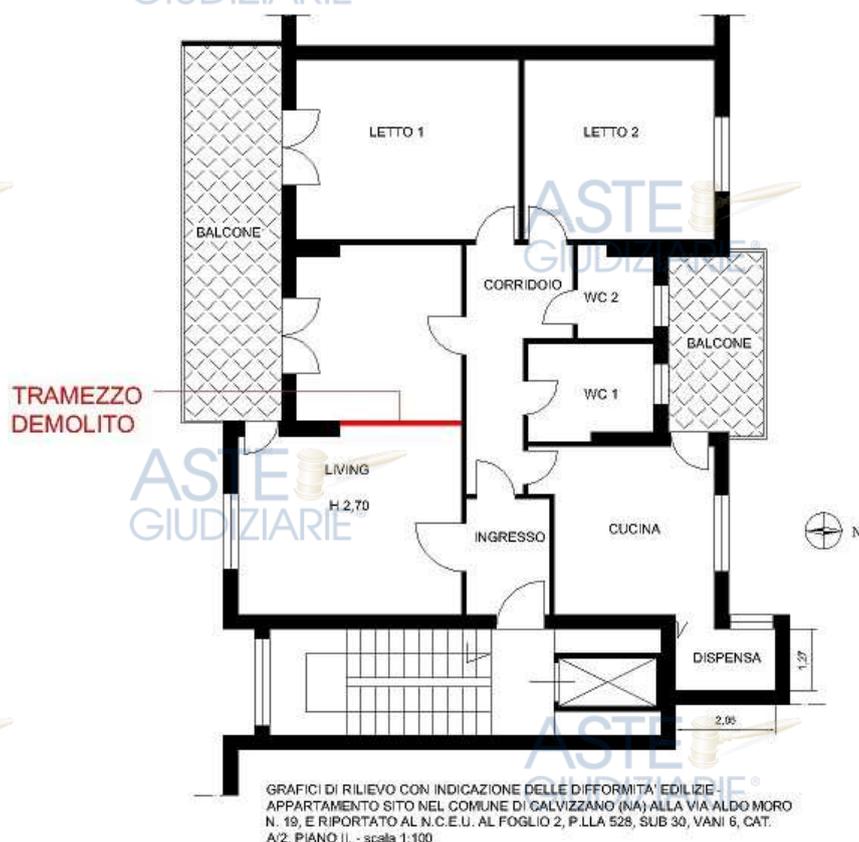
(Cfr. All. "H" – Ispezione ipotecaria)

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Premesso che, nell'ambito della procedura esecutiva di cui all'RGE n. 772/2017, la scrivente aveva già provveduto a verificare la regolarità urbanista del bene, di fatti, dalle ricerche esperite emerse che, il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di stima, risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 5/1981 del 24.11.1981;
- Variante n. 3/83 del 15.09.1983.

Inoltre, dal confronto dei grafici di rilievo con quelli allegati alla Variante n. 3/83, emerse una lieve modifica della distribuzione interna, come di seguito riportato



In merito alla succitata difformità la scrivente stabilì che le stesse possono essere sanate mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna, individuando anche i relativi costi da sostenersi di seguito elencati.

C3	Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Calvizzano e diritti di segreteria – calcolo forfettario	€ 1.500,00
	Spese tecniche per predisposizione e definizione della pratica tecnico - amministrativa (CILA in sanatoria) e dei grafici rispondenti allo stato di fatto (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge)	€ 2.000,00
	Totale	€ 3.500,00

Altresì, dalla documentazione rilasciata dall'UTC alla scrivente emerse quanto segue:

1. che l'immobile non è soggetto a vincoli, usi civici, censi e livelli;
2. il fabbricato è stato realizzato su un suolo assegnato dal Comune di Calvizzano in Diritto di superficie alla Cooperativa Edilizia "La Pineta 75";
3. l'immobile non è riconosciuto di interesse, storico, artistico, archeologico o etnologico;
4. l'immobile non costituisce bene culturale, ambientale, paesaggistico o altro;
5. che agli atti del Comune di Calvizzano non sono presenti Concessioni in sanatoria e Istanze di Condono edilizio;
6. l'immobile ricade in Zona B2 – aree di integrazione urbanistica secondo il P.U.C. vigente, la predetta Zona è regolamentata dalle prescrizioni contenute nell'art. 24 delle NTA del PUC.

In riferimento al punto n. 2 che precede, la scrivente inoltrò nuova istanza all'UTC del Comune di Calvizzano in data 23.07.2021 prot. 44478, con la quale, vista l'Atto di assegnazione del Diritto di superficie gravante sull'immobile, chiedeva il calcolo degli oneri da versare per la cessione pro-quota in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23.12.1998 n. 448.

Il risposta alla citata istanza il Comune di Calvizzano comunicava alla scrivente con nota del 23.07.2021, i corrispettivi da versare al suindicato Ente, come di seguito riportato:

- Corrispettivi per la cessione pro-quota del diritto di proprietà	€ 2.413,43
- Corrispettivi per la rimozione dei vincoli.....	€ 1.078,73
<hr/>	
	Totale € 3.492,16

Da tutto quanto sopra, fermo restando la regolarità urbanistica del bene che allo stato attuale non risulta aver subito modifiche, la scrivente in data 10.10.2024, con nota prot. N. 32479, provvedeva ad inoltrare al Comune di Calvizzano, formale istanza con la quale chiedeva se per l'immobile in oggetto fossero stati richiesti **titolo edilizi** (SCIA, CILA etc) **intervenuti successivamente alla data di Settembre 2021 (data del primo accesso agli atti esperito nell'ambito della procedura esecutiva).**

Inoltre, considerato che l'immobile in oggetto risulta essere concesso in diritto di superficie al suindicato sig. xxxxxxxxxxxx, con Atto di assegnazione a socio del 16.09.1987, a rogito del Notaio xxxxxxxx, rep. N. 83026, ha chiesto all'UTC **l'aggiornamento del calcolo degli oneri da versare per la cessione pro-quota in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie,** ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23.12.1998 n. 448.

(Cfr. All. "E" – Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Calvizzano)

Ebbene, con nota pec ricevuta in data 15.10.2024, l'UTC del Comune di Calvizzano riscontrava l'istanza della scrivente certificando che, per l'immobile in oggetto non risultavano richiesti ulteriori titoli edilizi.

Mentre, in ordine all'aggiornamento del calcolo degli oneri, il Comune di Calvizzano con nota pec del 11.10.2024, comunicava i corrispettivi da versare al suindicato Ente, come di seguito riportato:

- Corrispettivi per la cessione pro-quota del diritto di proprietà	€ 2.413,43
- Corrispettivi per la rimozione dei vincoli.....	€ 1.023,88
<hr/>	
	Totale € 3.437,31

INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Considerato che all'interno della perizia di stima redatta nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 772/2017, la scrivente documentò che per l'immobile vi erano ingenti spese condominiali insolute, le quali in parte incidevano sul valore di vendita del bene, ha ritenuto opportuno in tale sede, chiedere all'amministratore un aggiornamento delle spese condominiali insolute.

In data 15.11.2024, l'amministratore p.t. Avv.xxxxxxxx, riscontrava quanto richiesto dalla scrivente e da quanto documentato emerge che, l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ascende a circa 576,00 €/annui, ovvero pari a circa 48,00 €/mese.

Altresì, nella documentazione prodotta dall'amministratore viene riportato che, a tutto novembre 2024, per l'immobile in oggetto vi sono le seguenti spese insolute, riguardanti lavori straordinari già deliberati:

Lavori straordinari (restante quota da versare)	€ 3.765,16
Lavori straordinari impianto ascensore	€ 312,54
Totale	€ 4.077,70

(Cfr. All. "F" – Documentazione prodotta dall'amministratore p.t.)

VALUTAZIONE DEL BENE.

Il *Valore di Mercato* (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi



opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione¹.

Il *Valore di Mercato* rappresenta un valore di stima che gli Standards valutativi internazionali² e nazionali³ definiscono chiaramente.

Premesso che, la scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare, è possibile procedere alla valutazione di un bene applicando i seguenti metodi:

- Metodo reddituale/finanziario (***Income Approach***) che fornisce un'indicazione del valore di mercato convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore capitale attuale;
- Metodo del confronto di mercato (***Market Comparison Approach***) che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili;
- Metodo dei costi (***Cost Approach***) che si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

L'***Income Approach*** comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. In genere, si utilizza l'***Income Approach*** quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il ***Market Comparison Approach*** oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti.

Può accadere che in un mercato immobiliare non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti. In tal caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi.

La stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti di immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare. In pratica, l'***Income Approach*** può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la

¹ IVS 2007, IVS 1, 3.1

² International Valuation Standards (IVS); European Valuation Standards (EVS); Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS); Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

³ Norma UNI 10839-1:1999, Norma UNI 10839-2:1999; Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa); Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI); Manuale operativo delle stime immobiliari (Agenzia delle Entrate).

durata. Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile. Il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Riveste, quindi, un'importanza particolare la rilevazione dei redditi ed il calcolo del saggio di capitalizzazione.

Il **Cost Approach** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente

deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (*Market Comparison Approach*).

Il **Market Comparison Approach (MCA)**, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche

tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste

nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni

recenti siano sufficienti per un risultato accettabile. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

In relazione ai beni in oggetto da stimare, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione del valore di mercato dell'immobile applicando il metodo del **Market Comparison Approach**.

STIMA SINTETICA PER METRO QUADRATO

Tale stima è basata sulla ricerca del più probabile prezzo unitario al metro quadrato, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto. Essa tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

A tal fine, la scrivente ha condotto un'accurata indagine sull'attuale valore di mercato di unità abitative, con caratteristiche accomunabili a quella in esame, esaminando alcuni siti presenti sul web e specializzati nel settore immobiliare, quali www.immobiliare.it, www.idealista.it etc, nonché presso alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni di Villaricca e Marano di Napoli:

- xxxxxxxxxxxx, via San Rocco n. 78, Marano di Napoli NA;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, via Baracca n. 8, Marano di Napoli NA;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Corso Europa n. 289, Villaricca NA.

Le indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i siti web riferiscono valori di mercato compresi tra un minimo di **1.250,00€/mq** ad un massimo di **2.100,00 €/mq**, per immobili simili a quelli oggetto di stima, e già oggetto di altre compravendite.

I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 1° semestre 2024 per il Comune di Calvizzano, zona semicentrale. Tale

visura, di seguito riportata in dettaglio, riporta valori di mercato compresi tra un minimo di **1.000,00 €/mq** ad un massimo di **1.550,00€/mq**.



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CALVIZZANO

Fascia/zona: Semicentrale/PRIMA FASCIA SEMICENTRALE: VIA D'ALIGHIERI, VIA MARTIRI DI KINDU*, VIA NENNI, VIA LA TORRE

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: D

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1550	L	3,3	5,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1050	L	2,3	3,5
Box	NORMALE	620	940	L	2,6	3,9
Ville e Villini	NORMALE	1050	1600	L	3,5	5,3

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio Q/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Confrontando i valori monetari sopra descritti, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni dell'immobile, nonché lo stato d'uso e manutenzione in cui versa, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare un valore di mercato, desunto dalla media aritmetica dei valori sopra richiamati, pari a **1.475,00 €/mq**.

LOTTO UNICO

Tipologia immobile	Valore dell'immobile al mq	Sup. commer. mq	Valore di mercato
Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato condominiale, sito in Calvizzano (NA) alla via A. Moro n. 19.	€ 1.475,00	102,82 mq	€ 151.659,50

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 200,00
C2	Costo per adeguamento impianto elettrico IVA compresa	€ 3.000,00
C3	Costo per presentazione della CILA in sanatoria	€ 3.500,00
C5	Corrispettivi per cessione pro-quota diritto proprietà e rimozione Vincoli	€ 3.437,31
C6	Spese condominiali insolute	€ 4.077,70
TOTALE (C1+C2+C3+C4+C5+C6)		€ 14.215,01

Decurtando dal valore di mercato le spese da sostenersi si avrà:

$$€ 151.659,50 \text{ (valore di mercato)} - € 14.215,01 \text{ (Spese)} = € 137.444,49$$

Considerato che, ad oggi, risulta sottoposta a pignoramento la quota pari ad 1/2 dell'intero si avrà:

$$€ 137.444,49/2 = € 68.722,24$$

La scrivente, in considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, nonché della maggiore difficoltà di vendita del bene, trattandosi della sola quota libera pari ad 1/2 dell'intero dell'appartamento, ritiene opportuno applicare una percentuale di decremento pari al 15% del valore stimato.

Valore di mercato della quota di **1/2 dell'intero dell'appartamento** =

$$€ 68.722,24 - 15\% = € 58.413,90$$

LOTTO UNICO

Quota di proprietà pari ad 1/2 di un appartamento posto al secondo piano

Valore dell'immobile pignorato

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 58.000,00

(cinquantottomila/00€)

VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE

Per quanto attiene la verifica della divisibilità del bene, si ribadisce che, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile senza comprometterne il valore e la funzionalità. Per tanto, in merito null'altro vi è da riferire.

4. RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

Premesso che, in data 18.11.2024 la scrivente inoltrava a mezzo pec ai rispettivi Avvocati, la stesura definitiva della bozza di relazione di consulenza tecnica d'ufficio, il cui termine per ricevere eventuali osservazioni ricadeva per il giorno 09.12.u.s..

Ad oggi non risultano pervenute osservazioni dalle parti, per tanto in merito null'altro vi è da riferire.

(Cfr. All. G – Pec di inoltro della bozza di relazione tecnica alle parti)

5. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa lì 10.12.2024

Il CTU

Dr. Arch. Barbara Apa

