



Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS**, fui nominato dalla Dott.ssa Paola Caserta come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **122/24**, incarico da me accettato in data 14.10.24.

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 di Giugliano in Campania (NA) al foglio 21, particella 23 sub 18; 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 in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 21, particella 23 sub 18; OMISSIS.

Il bene confina a Nord con il sub 32 e la cassa scale, a Est con via San Luca, a Sud con via San Luca e a Ovest con la il sub 106.

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

Il fabbricato, in cemento armato e muratura, è strutturato su un corpo di fabbrica lineare con due scale di accesso, che è composto da un piano seminterrato destinato a garage, un piano rialzato, piano primo, piano secondo mansardato con tetto di copertura.

L'accesso al bene avviene da via San Luca al n. 44.

L'area è posta in zona Agricola a circa 2 Km. dal centro storico.

A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 21, particella 23 sub 18.

Il bene, posto al **piano secondo** con accesso dalla Scala B, senza ascensore, è composto da *soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere da letto, wc e due balconi*; l'appartamento è mansardato ed ha un'altezza minima di mt. 2,02 ad una massima di mt. 4,04, i solai sono in travi in legno e tavolato, strato di pannelli di isolante e copertura in tegole, la parte del disimpegno 1 è controsoffittata.

L'accesso all'appartamento avviene dal *soggiorno*, pavimentato con quadroni in gres porcellanato di colore bianco disposti in diagonale, i rivestimenti sono ad intonaco e pittura di colore chiaro, dal soggiorno si accede al *balcone 2*.

La *cucina* segue la pavimentazione in quadroni in gres porcellanato di colore bianco disposti in diagonale, i rivestimenti sono in parte ad intonaco e pittura di colore giallo, mentre la zona cottura è rivestita con mattonelle di gres; dalla cucina si può passare al *balcone 1*.

Le camere da *letto* e la *cabina armadio*, ed i *disimpegni*, rispecchiano la stessa pavimentazione e gli stessi rivestimenti ad intonaco e pittura, solo il *disimpegno 1* risulta controsoffittato.

Il *wc* ha un pavimento in mattonelle di gres rosa, il rivestimento è sempre in gres rosa per un'altezza di circa 1 mt, per proseguire con un decoro e mattonelle bianche e fascia finale.

I *balconi* sono pavimentati in mattonelle di gres porcellanato, delimitati da un muretto con sovrastante passamano in ferro, sul balcone 1 vi è una struttura in alluminio a protezione della caldaia.

Le porte sono in legno, gli infissi sono in alluminio con grate di protezione in ferro. In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, apparentemente a norma ma non forniti di certificazione di regolarità secondo la normativa vigente; l'impianto di riscaldamento e acqua calda è regolato da una caldaia a GPL e radiatori in alluminio. Il bene non è dotato di posto auto condominiale. Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni.

La spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€ 500**.

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**, per l'ottenimento del quale è prevista una spesa di **circa € 200**.

| FINITURE | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|-------|----------|-------|-------------------------|-------|-----------|-------|
| | Pavim. | stato | rivest. | stato | porte | stato | infissi | stato |
| Part. 23 sub 18 | | | | | | | | |
| Piano secondo | | | | | | | | |
| <i>Soggiorno</i> | gres | buono | Int/pitt | buono | legno | buono | alluminio | buono |
| <i>Cucina</i> | gres | buono | Int/pitt | buono | legno | buono | alluminio | buono |
| <i>Disimpegno 1</i> | gres | buono | Int/pitt | buono | legno | buono | | |
| <i>Disimpegno 2</i> | gres | buono | Int/pitt | buono | legno | buono | | |
| <i>Letto 1</i> | gres | buono | Int/pitt | buono | legno | buono | alluminio | buono |
| <i>Letto 2</i> | gres | buono | Int/pitt | buono | legno | buono | alluminio | buono |
| <i>Wc</i> | gres | buono | gres | buono | legno | buono | alluminio | buono |
| <i>Cabina armadio</i> | gres | buono | Int/pitt | buono | legno | buono | alluminio | buono |
| <i>Balcone 1</i> | gres | buono | Int/pitt | | | | | |
| <i>Balcone 2</i> | gres | buono | Int/pitt | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | descrizione | | stato | | rispetto normativa | | | |
| Impianti | | | | | | | | |
| <i>idrico</i> | presente | | buono | | si senza certificazione | | | |
| <i>elettrico</i> | presente | | buono | | si senza certificazione | | | |
| <i>riscaldamento</i> | presente | | buono | | si senza certificazione | | | |
| | | | | | | | | |
| altre dotazioni | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Di seguito sono riportate le superfici rilevate.

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

| TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO | | | | | |
|---|-------------|------------------|---------------|--------------|---------------|
| DESTINAZIONE | ESPOSIZIONE | PARAMETRO | VALORE IN MQ. | COEFFICIENTE | VAL. EQUIVAL. |
| Part. 23 sub 18 | | | | | |
| Piano secondo | | | | | |
| <i>Soggiorno</i> | Est | superficie netta | 16,40 | 1,00 | 16,40 |
| <i>Cucina</i> | Ovest | superficie netta | 16,70 | 1,00 | 16,70 |
| <i>Disimpegno 1</i> | | superficie netta | 7,50 | 1,00 | 7,50 |
| <i>Disimpegno 2</i> | | superficie netta | 1,30 | 1,00 | 1,30 |
| <i>Letto 1</i> | Est | superficie netta | 15,40 | 1,00 | 15,40 |
| <i>Letto 2</i> | Ovest | superficie netta | 13,80 | 1,00 | 13,80 |
| <i>Wc</i> | Ovest | superficie netta | 8,20 | 1,00 | 8,20 |
| <i>Cabina armadio</i> | Sud | superficie netta | 6,50 | 1,00 | 6,50 |
| <i>Balcone 1</i> | Ovest | superficie netta | 9,60 | 0,25 | 2,40 |
| <i>Balcone 2</i> | Est | superficie netta | 4,40 | 0,25 | 1,10 |
| | | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE | | | | | 89,30 |

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 89,30.

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 in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 21, particella 23 sub 18, Via San Luca n. 44 Scala B Piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 98 mq., totale escluse aree scoperte mq. 93, rendita Euro 361,52, intestato OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che all'Impianto Meccanografico dal 30.06.1987 fino al 11.03.1997 il bene era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 21, particella 23 sub 18, categoria F/3, Via Oasi del Sacro Cuore Scala B interno 16 Piano 1.
- dal 11.03.1997 fino al 11.04.1997 il bene, per VARIAZIONE del 11/03/1997 in atti dal 11/03/1997 SI SOPPR. FG.21/23 DA 2 A 20 E SI COSTIT. FG.21/23/1 A 26 PER ERRATA ATTRIBUZIONE SUB (n. B/202.2/1997), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 21, particella 23 sub 18, categoria F/3, Via Oasi del Sacro Cuore Scala B interno 16 Piano 2.
- dal 11.04.1997 fino al 23.04.2004 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 11/04/1997 Pubblico ufficiale M.FERRARA Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 62821 - COMPRAVENDITA Voltura n. 14280.1/1997 in atti dal 27/06/1997, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 21, particella 23 sub 18, Via Oasi del Sacro Cuore Scala B Piano 2.
- dal 23.04.2004 fino al 10.05.2004 il bene, per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 23/04/2004 Pratica n. NA0216054 in atti dal 23/04/2004

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8800.1/2004), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 21, particella 23 sub 18, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita Euro 361,52, Via Oasi del Sacro Cuore Scala B Piano 2.

- dal 10.05.2004 fino al 16.12.2011 il bene, per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2004 Pratica n. NA0250798 in atti dal 10/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10615.1/2004), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 21, particella 23 sub 18, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita Euro 361,52, Via Oasi del Sacro Cuore Scala B Piano 2.

- dal 16.12.2011 fino al 09.11.2015 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 16/12/2011 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 19465 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 36452.1/2011 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 21/12/2011, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 21, particella 23 sub 18, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita Euro 361,52, Via Oasi del Sacro Cuore Scala B Piano 2.

- dal 09.11.2015 fino al 12.07.2023 il bene, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 21, particella 23 sub 18, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 98 mq., totale escluse aree scoperte mq. 93, rendita Euro 361,52, Via Oasi del Sacro Cuore Scala B Piano 2.

- dal 12.07.2023 il bene, per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/07/2023 Pratica n. NA0232045 in atti dal 12/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 232045.1/2023), è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 21, particella 23 sub 18, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 98 mq., totale escluse aree scoperte mq. 93, rendita Euro 361,52, Via San vito n. 44 Scala B Piano 2.

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 la planimetria, ad eccezione dello spostamento di due tramezzi in corrispondenza dei due disimpegni, non presenta ulteriori difformità.

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

Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 300.

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 Luca n. 44, piano terra, primo e secondo;**

L'edificio si sviluppa su un piano seminterrato e 3 piani fuori terra.

Il bene ubicato al **Piano Secondo**, con accesso dalla Scala B, è composto da soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere da letto, wc e due balconi; confina a Nord con il sub 32 e la cassa scale, a Est con via San Luca, a Sud con via San Luca e a Ovest con la il sub 106; è riportato nel C.F. del Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) al foglio 21, particella 23 sub 18**; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie: **Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L. 724/94, n. 20682/A/SAN/95 e n. 20682/B/SAN/95** rilasciate il **27.02.2001, D.I.A. n. prot. 32061 del 16.10.2003, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48515/SAN/04**, cui **non è conforme** lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare le opere difformi.

PREZZO BASE euro 86.000

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

Ricostruzione dei titoli di proprietà

▪ Con atto di **Assegnazione del notaio Concetta Valentino del giorno 16.12.2011 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 20.12.2011 ai nn. 51221/36452, OMISSIS**, ricevete dalla **OMISSIS** la piena proprietà del bene A) C.F. foglio 21 part. 23 sub 18.

▪ Con atto di **Compravendita del notaio Concetta Valentino del giorno 11.04.1997 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 05.05.1997 ai nn. 14660/11609, la OMISSIS** acquistò da **OMISSIS**, la piena proprietà del bene A) C.F. foglio 21 part. 23 sub 18.

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

A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 21, particella 23 sub 18.

Il bene, come verificato preso il comune di **Giugliano in Campania (NA)**, ricade in **“zona E2 – Zona Agricola di pregio”** 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 fabbricato è stato edificato in virtù delle **Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L. 724/94, n. 20682/A/SAN/95** presentata con prot. n. 29682 del 31.03.1995 e **n. 20682/B/SAN/95** presentata con prot. n. 29683 del 31.03.1995, rilasciate il **27.02.2001**, a nome di **OMISSIS**; per ulteriori modifiche è stata presentata **D.I.A. n. prot. 32061 del 16.10.2003**; infine per l'appartamento in oggetto è stata rilasciata il 09.03.2010, su richiesta di **OMISSIS, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48515/SAN/04.**

Agli atti della Concessione in Sanatoria è allegato il Certificato di Idoneità Statica del fabbricato ai sensi della L. 47/85.

Non è presente il certificato di Agibilità.

Dall'esame delle planimetrie con quanto rilevato risulta che il bene **A) particella 23 sub 18**, l'appartamento posto al piano secondo, risulta sostanzialmente conforme, ad eccezioni di lievi modifiche interne relative alle tramezzature dei disimpegni.

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

- Operazioni di regolarizzazione urbanistica

Dall'esame delle difformità, consistenti in modifiche della distribuzione interna, è possibile effettuare la regolarizzazione in delle opere presentando una S.C.I.A. in Sanatoria.

Sanzione € 1.000

Diritti di Segreteria € 300

Va richiesto 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. Va predisposta da parte di un tecnico abilitato la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Sanzione € 464

Diritti di Segreteria € 100

Totale costi di Regolarizzazione Urbanistica, inclusi oneri S.C.I.A. in sanatoria, per l'Agibilità e certificazione impianti, spese tecniche

Totale circa € 3.500

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

Gli immobili non ricadono su una particella soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico.

Gli immobili non fanno parte del patrimonio del comune di Giugliano in Campania (NA);

Gli immobili non fanno 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 occupati dal debitore **OMISSIS** ed il 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) C.F. foglio 21 part. 23 sub 18**, del 27.02.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 08.04.2024 ai nn. 17629/13951.

iscrizioni

▪ Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1 sul bene **A) C.F. foglio 21 part. 23 sub 18**, del 16.12.2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.12.2011 ai nn. 51222/7777.

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

Il bene **A) C.F. foglio 21 part. 23 sub 18** non ricade su suolo demaniale.

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

Come da comunicazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, nel comune di Giugliano in Campania (NA), nell'Ordinanza del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici delle provincie di Campania e Molise del 05.03.1928, si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso comune non vi sono terreni gravati da Usi Civici.

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

Non risulta costituito un 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

L'area è posta in zona Agricola a circa 2 Km. dal centro storico.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato nel 1997 ed è costituito da piano seminterrato, 3 piani fuori terra e tetto di copertura.

Il bene **A) foglio 21 part. 23 sub 18** è ubicato al **piano secondo** ed è composto da soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere da letto, wc e due balconi.

Catastalmente il bene è così identificato:

A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 21, particella 23 sub 18, Via San Luca n. 44 Scala B Piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 98 mq., totale escluse aree scoperte mq. 93, rendita Euro 361,52.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene **A) foglio 21 part. 23 sub 18** risulta occupato dal debitore ed il suo 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 **"Tempocasa"** sito in Via Santa Rita da Cascia n. 45, **"House4you"** sito in Via Antichi Giardini n. 25, 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. 1.100**, prezzi riscontrati anche nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare, e rispecchia il range dei valori riportati per la fascia media.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 1.100** e calcolata in **mq. 89,30** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **"stima a misura"**, ha una **valutazione** di circa **€ 98.230**.

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "misura" € 98.000

- **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 e senza ascensore, 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

V_m = valore di mercato

R_n = Reddito netto

r = tasso di capitalizzazione

Il Reddito netto (**R_n**) 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.

Il canone di fitto annuo stimato, verificato dalle ricerche di mercato presso gli operatori immobiliari, è di € 5.400 (€ 450 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a € 216 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 € 644, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa € 4.540.

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 4,5%.

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

$$V_m = € 4.540 / 4,50\% = € 100.900$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "capitalizzazione del reddito" € 101.000

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, così come il metodo di capitalizzazione del reddito; 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 di stima del LOTTO UNICO in € 100.000.**

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO = € 100.000

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|-------------------|
| - Spese di regolarizzazione catastale | € 300,00 |
| - Spese di regolarizzazione urbanistica | € 3.500,00 |
| - Spese attestato di certificazione energetica | € 200,00 |
| TOTALE SPESE | € 4.000,00 |

€ 100.000 (valore di stima) - € 4.000 (spese) = € 96.000

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

€ 9.600,00

€ 96.000 (valore di stima) - € 9.600 = € 86.400

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 86.000

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.

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**)

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

1) certificati e planimetrie catastali:

- 1.01 - estratto di mappa del bene A) **part. 23 sub 18;**
- 1.02 – elaborato planimetrico n. NA0332145 del 17.06.2004;
- 1.03 - visura storica del bene A) **part. 23 sub 18;**
- 1.04 - planimetria del bene A) **part. 23 sub 18;**
- 1.05 - visura storica della particella 23 C.T.;

2) rilievi

- 2.01 – rilievo del bene A) **part. 23 sub 18 p. secondo;**
- 2.02 – individuazione difformità catastali bene A) **part. 23 sub 18 p. secondo;**
- 2.03 – individuazione difformità urbanistiche bene A) **part. 23 sub 18 p. secondo;**

3) documentazione fotografica

rilievo fotografico del bene A) **part. 23 sub 18;**

4) titoli di proprietà;

4.01 - Atto di Assegnazione del notaio Concetta Valentino del giorno 16.12.2011 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 20.12.2011 ai nn. 51221/36452.

5) certificati

- 5.01 – Estratto destinazione urbanistica;
- 5.02 – Estratto Concessione in Sanatoria n. 20682/A/SAN/95
- 5.03 – Estratto Concessione in Sanatoria n. 20682/B/SAN/95
- 5.04 – Estratto D.I.A. n. prot. 32061 del 16.10.2003
- 5.05 – Estratto Concessione in Sanatoria n. 48515/SAN/04
- 5.06 - Certificato Usi Civici;
- Certificati Conservatoria Registri Immobiliari;
- 5.07 – visura D’Alterio Giuseppe
- 5.08 – visura sul bene A) **part. 23 sub 18**
- 5.09 – nota 51222/7777 del 20.12.2011
- 5.10 – nota 17629/13951 del 08.04.2024
- 5.11 - Certificato di residenza storico di D’Alterio Giuseppe;
- 5.12 - Estratto di matrimonio di D’Alterio Giuseppe;
- 5.13 – Estratto valori di vendita;
- Copia ricevute di trasmissione consulenza alle parti
- 5.14 - ricevuta trasmissione atti D’Alterio Giuseppe;
- 5.15 - ricevuta trasmissione atti **Avv. Schiavone per YODA SPV s.r.l.;**