



# Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

### 1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS**, fui nominato come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **392/24**, incarico da me accettato in data 30.04.25.

### 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 52, particella 411 sub 3; 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 52, particella 411 sub 3; OMISSIS.**

Il bene confina a Nord e ad Est con il cortile comune sub 1, a Sud con la cassa scale ed il cortile comune sub 1, ad Ovest con la traversa di via Casacelle.

### **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 con un'unica scala di accesso, che si sviluppa su un piano seminterrato, 3 piani fuori terra e tetto di copertura.

L'accesso al fabbricato avviene dalla traversa di via Casacelle al n. 52/14.

L'area è posta in zona a ridosso della zona agricola, quindi periferica rispetto al centro storico.

**A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 52, particella 411 sub 3.**

Il bene, posto al **piano primo** con accesso dalla scala comune, senza ascensore, è composto da *soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due wc, due balconi ed una ampia terrazza*; l'altezza interna è mt. 2,80.

Dalla cassa scale si accede al *soggiorno*; la pavimentazione è in mattonelle quadrate di gres poste in diagonale, il rivestimento è a parati, le porte sono in legno e vetro.

La *cucina* è pavimentata in mattonelle quadrate di gres poste in diagonale, il rivestimento è ad intonaco e pittura colore ocra, gli arredi della cucina, sono in muratura, le porte sono in legno e vetro, gli infissi in alluminio.

Il *corridoio* permette l'accesso a tutti gli altri ambienti è pavimentato in quadroni di gres, posti a formare un decoro, il rivestimento è ad intonaco e pittura, le porte sono in legno tamburato.

a camera da *letto 1* ha la pavimentazione in prosecuzione con quella del corridoio, in gres, il rivestimento è ad intonaco e pittura, la porta è in legno tamburato, l'infisso in alluminio.

La camera da *letto 2* è pavimentata in listoni di parquet, il rivestimento è a parati, la porta è in legno tamburato, l'infisso in alluminio.

La camera da *letto 3* è pavimentata in listoni di legno laminato, il rivestimento è ad intonaco e pittura, la porta è in legno tamburato, l'infisso in alluminio.

Il *wc 1*, dotato di vasca, è pavimentato in lastre di marmo nero, il rivestimento è in lastre di marmo bianco per un'altezza di mt. 1,50 il resto è ad intonaco e pittura; la porta è in legno tamburato, l'infisso in alluminio.

Il *wc 2* è pavimentato in mattonelle di ceramica, il rivestimento è in ceramica; la porta è in legno tamburato, l'infisso in alluminio.

I *balconi*, posti al lato Est e lato Ovest, e la *terrazza* sul lato Sud, sono delimitati da un parapetto in muratura e ringhiera, la pavimentazione è in mattonelle rettangolari di gres.

È presente il posto auto condominiale sul terreno di risulta del fabbricato, il cortile in comune con le altre unità immobiliari, con accesso da traversa di via Casacelle attraverso un cancello in ferro.

Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, a norma ma sprovvisti di regolare certificazione; l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a metano e radiatori in alluminio.

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 € 300**.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
<b>Part. 411 sub 3</b>								
<b>Piano primo</b>								
<i>soggiorno</i>	gres	buono	parati	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>cucina</i>	gres	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>corridoio</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>	parquet	buono	parati	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Letto 3</i>	laminato	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Wc 1</i>	marmo	buono	marmo	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Wc 2</i>	ceramica	buono	ceramica	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Balcone 1</i>	gres	buono						
<i>Balcone 2</i>	gres	buono						
<i>Terrazza</i>	gres	buono						
	descrizione	stato		rispetto normativa				
<b>Impianti</b>								
<i>idrico</i>	presente		buono		no			
<i>elettrico</i>	presente		buono		no			
<i>riscaldamento</i>	presente							
<b>altre dotazioni</b>								

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 e per la terrazza.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
<b>Part. 411 sub 3</b>					
<b>Piano primo</b>					
<i>soggiorno</i>	Est	superficie netta	31,00	1,00	31,00
<i>cucina</i>	Ovest-Sud	superficie netta	32,60	1,00	32,60
<i>corridoio</i>	Sud	superficie netta	10,20	1,00	10,20
<i>Letto 1</i>	Nord	superficie netta	14,30	1,00	14,30
<i>Letto 2</i>	Est	superficie netta	16,60	1,00	16,60
<i>Letto 3</i>	Est	superficie netta	16,60	1,00	16,60
<i>Wc 1</i>	Ovest	superficie netta	8,40	1,00	8,40
<i>Wc 2</i>	Nord	superficie netta	5,00	1,00	5,00
<i>Balcone 1</i>	Ovest	superficie netta	18,00	0,25	4,50
<i>Balcone 2</i>	Est	superficie netta	13,10	0,25	3,30
<i>Terrazza</i>	Ovest-Sud	superficie netta	13,40	0,25	3,40
<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE</b>					<b>145,90</b>

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 145,90.

**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 52, particella 411 sub 3, Via Casacelle n. 14-52 Piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. cat. tot. 163 mq., totale escluse aree scoperte mq. 153, rendita Euro 335,70, intestato a OMISSIS**

**Variazioni catastali**

- dalla visura storica emerge che all'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 52, particella 411 sub 3, Via Casacelle Piano 1.

- dal 24.05.1996 fino al 19.02.1997 il bene, per **SUCCESSIONE DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)** del 24/05/1996 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 3881 n. 8450 registrato in data 15/11/1996 - **SUCCESSIONE Voltura n. 38296.1/1996 - Pratica n. 5328** in atti dal 03/01/2001, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 52, particella 411 sub 3, Via Casacelle Piano 1.

- dal 19.02.1997 fino al 19.02.1997 il bene, per **VARIAZIONE** del 19/02/1997 in atti dal 19/02/1997 **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** (n. 1038.1/1997), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al

foglio 52, particella 411 sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita L. 600.000, Via Casacelle Piano T.

- dal 19.02.1997 fino al 22.06.2004 il bene, per CLASSAMENTO del 19/02/1997 in atti dal 19/02/1997 (n. 1038.2/1997), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 52, particella 411 sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita L. 650.000 Euro 335,70, Via Casacelle Piano 1.

- dal 22.06.2004 fino al 22.06.2004 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 22/06/2004 Pubblico ufficiale PEZZULLO DE FALCO NICOLET Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 30621 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 22729.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/06/2004, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 52, particella 411 sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita L. 650.000 Euro 335,70, Via Casacelle Piano 1.

- dal 22.06.2004 fino al 22.06.2004 il bene, per VOLTURA D'UFFICIO del 22/06/2004 Pubblico ufficiale PEZZULLO DE FALCO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 30621 - COMPRAVENDITA Voltura n. 53288.1/2005 - Pratica n. NA0724987 in atti dal 18/11/2005, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 52, particella 411 sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita L. 650.000 Euro 335,70, Via Casacelle Piano 1.

- dal 22.06.2004 fino al 09.11.2015 il bene, per RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/06/2004 - ALLINEAMENTO DITTA IST 374418/22 Voltura n. 78358.1/2022 - Pratica n. NA0374656 in atti dal 05/12/2022, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 52, particella 411 sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita L. 650.000 Euro 335,70, Via Casacelle Piano 1.

- dal 09.11.2015 fino al 17.11.2022 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), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 52, particella 411 sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. cat. tot. 163 mq., totale escluse aree scoperte mq. 153, rendita Euro 335,70, Via Casacelle Piano 1.

- dal 17.11.2022 il bene, per Variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/11/2022 Pratica n. NA0354688 in atti dal 17/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 354688.1/2022), è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 52, particella 411 sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. cat. tot. 163 mq., totale escluse aree scoperte mq. 153, rendita Euro 335,70, Via Casacelle n. 14-52 Piano 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.

Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo emergono le seguenti difformità: è stata leggermente modificata la sagoma del balcone 1, inoltre è stato creato un vano, con accesso dal corridoio, modificando le tramezzature del soggiorno.

Quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme**.  
**Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 400.**

**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 Casacelle al n. 52/14, piano Primo;**

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e tetto di copertura oltre un piano seminterrato.

Il bene è composto da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due wc, due balconi ed una ampia terrazza; confina a Nord e ad Est con il cortile comune sub 1, a Sud con la cassa scale ed il cortile comune sub 1, ad Ovest con la traversa di via Casacelle; è riportato nel C.F. del Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) al foglio 52, particella 411 sub 3**; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta una **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9441/86 del 17.05.2004**, una **S.C.I.A. n. 43526 del 20.04.2022** ed una **C.I.L.A.-01036-2022 Prot. 131614 del 23.11.2022** cui **non è conforme** lo stato dei luoghi.

**PREZZO BASE euro 185.000**

**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 Nicoletta Pezzullo De Falco del giorno 22.06.2004** trascritto presso la **Conservatoria di Napoli 2 il 25.06.2004 ai nn. 31803/22729, OMISSIS**, acquisì da **OMISSIS** divenendo proprietario per la quota di 18/18, del bene in Giugliano in Campania distinto al **C.F. al Foglio 52 particella 411 sub 3**.

▪ **Successione di OMISSIS**, trascritta presso la **Conservatoria di Napoli 2 il 10.12.2008 ai nn. 66925/44211**, per la quota di 9/18 del bene in Giugliano in Campania distinto al **C.F. al Foglio 52 particella 411 sub 3**; a favore di **OMISSIS**. Ha fatto seguito atto di accettazione tacita dell'eredità **del notaio Nicoletta Pezzullo De Falco del giorno 22.06.2004** trascritto presso la **Conservatoria di Napoli 2 il 25.06.2004 ai nn. 31802/22728**.

▪ Con atto di **Compravendita del notaio Flavio Pratico del giorno 09.02.1983** trascritto presso la **Conservatoria di Napoli2 il 02.03.1983 ai nn. 6416/5434, OMISSIS** acquistarono da **OMISSIS** la piena proprietà del terreno distinto al foglio 52 (erroneamente indicato 75 nell'atto) particella 411 (proveniente dal frazionamento della particella 75), su cui è stato edificato il bene oggetto del pignoramento.

**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 52, particella 411 sub 3.**

Il bene, come verificato preso il comune di Giugliano in Campania (NA), ricade in zona **"F2 – parco urbano"** 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 in Sanatoria n. 9441/86 del 17.05.2004**, rilasciate a **OMISSIS**.

Gli immobili oggetto della **Concessione n. 9441/86** sono stati edificati sulla particella di terreno 411 del foglio 52.

Su tutto il fabbricato risulta una **S.C.I.A. n. 43526 del 20.04.2022**, ed infine è stata presentata una **C.I.L.A.-01036-2022 Prot. 131614 del 23.11.2022** per la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ecobonus 110%.

Dall'esame delle planimetrie allegate alla **S.C.I.A. n. 43526 del 20.04.2022**, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, emergono lievi difformità: è stata leggermente modificata la sagoma del balcone 1, inoltre è stato creato un vano, con accesso dal corridoio, modificando le tramezzature del soggiorno.

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

La modifica del balcone rientra nella tolleranza permessa dalla normativa, mentre la variazione interna, seppur minima, è possibile sanarla presentando una S.C.I.A. in Sanatoria.

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

Diritti di Segreteria € 300

Sanzione € 1.032

**Totale costi S.C.I.A. in Sanatoria circa € 1.332**

Agli atti della C.E. in Sanatoria è presente il certificato di idoneità statica, non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Il 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), versando € 300 per Diritti di Segreteria ed € 469 di sanzione.

**Totale costi Agibilità circa € 869**

**Totale costi di regolarizzazione urbanistica, incluso S.C.I.A., Agibilità e l'adeguamento e la certificazione degli impianti e spese tecniche, circa € 3.500**

**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.**

Il bene, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario, è occupato **OMISSIS**, unitamente al suo nucleo familiare, con contratto sottoscritto in data 2005.

Al momento non è stato fornito copia del contratto, e la richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate non ha avuto ancora risposta.

**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 1/1, sul bene **A) C.F. foglio 52 part. 411 sub 3**, del 05.09.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09.10.2024 ai nn 48373/38046.

iscrizioni

▪ Ipoteca in rinnovazione a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** per la quota di 1/1, sul bene **A) C.F. foglio 52 part. 411 sub 3**, del 22.06.2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.06.2004 ai nn 31527/4142.

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

Il bene **A) C.F. foglio 52 part. 411 sub 3** 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.**

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'accesso al fabbricato avviene dalla traversa di via Casacelle al n. 52/14.

L'area è posta a ridosso della zona agricola, quindi periferica rispetto al centro storico.

### CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato negli anni 80 ed è costituito da piano seminterrato, 3 piani fuori terra e tetto di copertura.

Il bene **A) foglio 52 part. 411 sub 3** è ubicato al **piano primo** ed è costituito da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due wc, due balconi ed una ampia terrazza.

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 52, particella 411 sub 3, Via Casacelle n. 14-52 Piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. cat. tot. 163 mq., totale escluse aree scoperte mq. 153.

### CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene **A) foglio 52 part. 411 sub 3** risulta occupato senza titolo da altro 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 "**Grimaldi Immobiliare**" sito in Via Colonne n. 24, "**Eurocasa Immobiliare**" sito in Via Colonne n. 153, 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 Villa di Giugliano in Campania (NA)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di Napoli.

L'analisi condotta mi ha portato a due criteri di valutazione: 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 datate, delle condizioni del fabbricato, ristrutturato recentemente, e della zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è compreso tra **€/mq. 1.300** ed **€/mq. 1.500**, prezzi sostanzialmente in linea con i valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio, e leggermente maggiori di quelli del borsino immobiliare, nella fascia normale/1° fascia.

Determinato il valore unitario del bene in €/mq. **1.300/1.500** e calcolata in mq. **145,90** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di “**stima a misura**”, ha una **valutazione** compresa tra circa **€ 190.000 ed € 218.000**.

**Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura”** compresa tra **€ 190.000 ed € 218.000**.

- **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, provvisto di posto auto condominiale, con un ampio terrazzo a livello e balconi, un prezzo di vendita compreso tra **€200.000 ed € 220.000**.

**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.

Il canone di fitto annuo stimato, verificato dalle ricerche di mercato presso gli operatori immobiliari, è di € 7.200 (€ 600 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a € 288 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 € 598,00, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa € 6.314.

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 4,0%.

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

$$Vm = € 6.314/4,00\% = € 157.850$$

**Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” € 160.000**

**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, differentemente al 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 € 210.000.**

**LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese di regolarizzazione catastale € 400,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica € 3.500,00
- Spese attestato di certificazione energetica € 300,00

**TOTALE SPESE € 4.200,00**

**€ 210.000 (valore di stima) - € 4.200 (spese) = € 205.800**

- Detrazione relativa alla svalutazione dell’immobile tra il momento della stima e l’effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell’immobile € 20.580,00

**€ 205.800 (valore di stima) - € 20.580 = € 185.220**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 185.000**

**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.**

Dal certificato di matrimonio risulta 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

(L'Esperto **OMISSIS**)

