



Tribunale di S. Maria C.V.

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr. EMILIANO VASSALLO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C.V.

1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS**, fui nominato dalla S.V. come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **233/25**, incarico da me accettato in data 16.12.25.

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 Maddaloni (CE), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, 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) Immobile in Maddaloni (CE), identificato al C.F. del comune di Maddaloni (CE) al foglio 9 particella 5182 sub 1; 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.

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) Immobile in Maddaloni (CE), identificato al C.F. del comune di Maddaloni (CE) al foglio 9 particella 5182 sub 1; OMISSIS.

Il bene confina a Nord con la cassa scale, ad Est, Sud ed Ovest con il cortile comune.

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

Il complesso, denominato Parco Patrizia, con ingresso da largo Montevergine n. 3, è costituito da due fabbricati in cemento armato e muratura, con due scale di accesso comuni per ogni fabbricato.

L'area è posta a ridosso nel centro urbano caratterizzata da una elevata densità edilizia.

A) Immobile in Maddaloni (CE), identificato al C.F. del comune di Maddaloni (CE) al foglio 9 particella 5182 sub 1.

Il **piano rialzato**, con accesso dalla scala A, è composto da un *ballatoio, ingresso, salone, soggiorno, cucina, due camere da letto, wc, ripostiglio e due balconi*; l'altezza interna è di mt. 2,91.

Il bene ha due accessi, uno dalla scala A con una porta blindata, ed uno dall'esterno, con un ballatoio che permette l'accesso al locale ingresso.

Il bene è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, che si evincono da alcune modifiche delle tramezzature interne, dalla sostituzione di parte della pavimentazione, dalla modifica degli impianti e dalla tinteggiatura interna.

Dall'*ingresso* è possibile accedere direttamente alle due camere da letto, al wc, ed alla cucina; la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato poste in diagonale, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione di colore rosa, le porte sono in legno tamburato e vetro.

La *cucina*, il *soggiorno* in continuità senza divisione fisica, ed il *ripostiglio*, hanno la pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato poste in diagonale, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione, e nella cucina in parte in mattonelle di ceramica; le porte sono in legno tamburato e vetro, gli infissi sono in legno.

Il *salone*, con accesso dal soggiorno e dalla porta di ingresso della cassa scale, presenta ancora la vecchia pavimentazione in mattonelle di ceramica decorate; il rivestimento è ad intonaco e pitturazione, le porte sono in legno tamburato e vetro, gli infissi sono in legno.

Dall'ingresso si aprono il *wc* e le due *camere da letto*; le pavimentazioni sono quelle originarie, mattonelle di ceramica decorate per le due camere da letto, mattonelle bianche come pavimentazione e rivestimento per il wc; il rivestimento è ad intonaco e pitturazione, le porte sono in legno tamburato, gli infissi in legno.

L'immobile, oltre al ballatoio, è dotato di due balconi: il *balcone 1* lato Sud con accesso dalle due camere da letto, ed il *balcone 2*, lato Est con accesso dal soggiorno; la pavimentazione è in mattonelle di ceramica la ringhiera è in ferro.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, apparentemente non a norma e quindi non forniti di certificazione di regolarità secondo la normativa vigente; l'impianto di riscaldamento e acqua calda è regolato da una caldaia a metano e radiatori in alluminio.

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 119,40.

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) Immobile in Maddaloni (CE), identificato al C.F. del comune di Maddaloni (CE) al foglio 9 particella 5182 sub 1, Via della Libertà Piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. 139 mq., totale escluse aree scoperte mq. 131, rendita Euro 666,23, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- all'impianto meccanografico del 30.06.1987 il bene era intestato a **OMISSIS** Prop. 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: C.F. del comune di Maddaloni (CE) foglio 9 particella 490 sub 1 categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita Euro 0,84 L. 1.620, Via della Libertà Piano T.

- dal 01.01.1992 fino al 20.07.2004 il bene, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato **OMISSIS** Prop. 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: C.F. del comune di Maddaloni (CE) foglio 9 particella 490 sub 1 categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita Euro 666,23 L. 1.290.000, Via della Libertà Piano T.

- dal 20.07.2004 fino al 09.11.2015 il bene, per VARIAZIONE del 20/07/2004 Pratica n. CE0197888 in atti dal 20/07/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 41544.1/2004), era intestato **OMISSIS** Prop. 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: C.F. del comune di Maddaloni (CE) foglio 9 particella 5182 sub 1 categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita Euro 666,23, Via della Libertà Piano T.

- dal 09.11.2015 fino al 21.06.2016 il bene, per Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie, era intestato **OMISSIS** Prop. 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: C.F. del comune di Maddaloni (CE) foglio 9 particella 5182 sub 1 categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. 139 mq., totale escluse aree scoperte mq. 131, rendita Euro 666,23, Via della Libertà Piano T.

- dal 21.06.2016 fino al 20.03.2019 il bene, per VOLTURA D'UFFICIO del 21/06/2016 Pubblico ufficiale SENTENZA TRIBUNALE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 2791 - SENTENZA Voltura n. 25997.1/2025 - Pratica n. CE0064417 in atti dal 10/04/2025; RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/06/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 2791 - SENTENZA TRASLATIVA - IST. DI PARTE PROT. NSD N. 88420/2025 Voltura n. 29851.1/2025 - Pratica n. CE0084072 in atti dal 20/05/2025, era intestato a **OMISSIS** Prop. 1/1, con i seguenti identificativi catastali: C.F. del comune di Maddaloni (CE) foglio 9 particella 5182 sub 1 categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. 139 mq., totale escluse aree scoperte mq. 131, rendita Euro 666,23, Via della Libertà Piano T.

- dal 20.03.2019 il bene, per Atto del 20/03/2019 Pubblico ufficiale MICHELE RONZA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 9606 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 5758 registrato in data 26/03/2019 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 4510.1/2020 - Pratica n. CE0045052 in atti dal 07/07/2020, risulta intestato a **OMISSIS** Prop. 1/1 fino al 21.06.2016, con i seguenti identificativi catastali: C.F. del comune di Maddaloni (CE) foglio 9 particella 5182 sub 1 categoria A/2, classe 5,

consistenza 6 vani, sup. cat. tot. 139 mq., totale escluse aree scoperte mq. 131, rendita Euro 666,23, Via della Libertà Piano T.

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 fatte variazioni successivamente alla data del pignoramento.

Va rilevato che dalla visione dei titoli: la Sentenza Traslativa del 04.07.2016 trascritta il 17.07.2016 ai nn. 23484/17436, e la Domanda Giudiziale del 12.06.2012 trascritta il 26.07.2012 ai nn. 28435/21033, nella descrizione dell'immobile si riporta come beni la particella 490 sub 1 e 490 sub 2 (...i due cespiti erano costituiti: l'uno, dall'appartamentino già adibito a portineria, avente accesso direttamente dal cortile; l'altro, dal salone attiguo al precedente, avente accesso dalla scala A, riportato in Catasto (ancora come unico appartamento di vani sei) al foglio 9, partita 5299, p.lla 49° sub 1 e 2...) che unitamente costituiscono l'appartamento in questione; catastalmente la particella 490 sub 1 è stata rinominata part. 5182 sub 1 (oggetto del pignoramento).

Dalle ricerche effettuate la particella 490 sub 2, che doveva essere soppressa unitamente alla particella 490 sub 1, per dare luogo alla più recente 5182 sub 1, risulta aver generato la particella 5182 sub 2, che corrisponde ad altra unità immobiliare non oggetto del pignoramento.

Ho effettuato richiesta di visione delle buste catastali per la correzione dell'errore generato da una **VARIAZIONE DI UFFICIO PER MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 2004, ma da comunicazione dell'Agenzia del Territorio le buste non sono state reperite.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo emergono alcune variazioni interne: il vano con accesso dalla cassa scale è stato diviso in due ambienti, salone e soggiorno; è stata eliminata la parete divisoria tra cucina e soggiorno ed il bagno è stato ridotto e trasformato in ripostiglio.

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

Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 500.

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

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà del seguente immobile ubicato nel Comune di MADDALONI (CE) Largo Montevergine n. 3:

A) immobile posto al piano rialzato, composto da ballatoio, ingresso, salone, soggiorno, cucina, due camere da letto, wc, ripostiglio e due balconi; confina a Nord con la cassa scale, ad Est, Sud ed Ovest con il cortile comune; è riportato nel C.F. del Comune di MADDALONI (CE) al foglio 9, particella 5182 sub 1; risulta rilasciata Licenza Edilizia n. 13/75 del 05.06.1975 e Licenza Edilizia n. 48/76 del 14.10.1976 cui non è conforme lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare le opere difformi.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale.

PREZZO BASE euro 98.000

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

Ricostruzione dei titoli di proprietà

- Con atto di **Compravendita notaio Italo Gisolfi del giorno 30.01.1978 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 02.02.1978 ai nn. 2486/2151, OMISSIS**, acquistarono dalla società **OMISSIS**, il terreno in Maddaloni distinto al C.T. al Foglio 9 particella 490, su cui è stato edificato l'immobile oggetto del pignoramento.
- Con atto del **notaio Gennaro delli Paoli del giorno 01.08.1985 trascritto presso la Conservatoria di Caserta-S. Maria C.V. il 27.09.1986 ai nn. 17719/14942, la società OMISSIS**, si è trasformata in società per azioni denominata **OMISSIS**.
- Con **Sentenza del Tribunale di S. Maria C.V. n. 2908/2004 del 22.12.2004, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-S. Maria C.V. il 14.07.2016 ai nn. 23484/17436**, veniva disposto che la piena proprietà del bene A) **foglio 9 particella 490 sub 1**, a seguito della domanda giudiziale volta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita **trascritto presso la Conservatoria di Caserta-S. Maria C.V. il 26.07.2012 ai nn. 28435/21033**, fosse trasferito dalla società **OMISSIS**.

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

A) Immobile in Maddaloni (CE), identificato al C.F. del comune di Maddaloni (CE) al foglio 9 particella 5182 sub 1.

Il bene, come verificato presso il comune di **Maddaloni (CE)**, ricade in “**zona B1 – Urbana di elevata densità edilizia**” del vigente **Piano Urbanistico Comunale PUC** adottato con delibera della Giunta Comunale n.19 del 27/01/22, aggiornato a seguito delle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n.113 del 14/06/22 nonché del controllo effettuato del posizionamento dei PLC, recepito esclusivamente per quelli oggetto di osservazioni. Aggiornato conformemente ai pareri di Enti e Istituzioni sovraordinati. Revisionato come richiesto con nota pervenuta via PEC in data 09 maggio 2024. Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 30.05.24.

Per la realizzazione del complesso edilizio fu rilasciata alla **OMISSIS**, la **Licenza Edilizia n. 13/75 del 05.06.1975** per la costruzione di due fabbricati sulla particella di terreno distinta al Foglio 9 particella 492; la stessa fu rinnovata con **Licenza Edilizia n. 48/76 del 14.10.1976**; la suddetta Licenza fu volturata in data **06.10.1977** alla società **OMISSIS** Successivamente fu rilasciata una **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 45/03 del 13.05.03** attinente al piano seminterrato.

I lavori iniziarono il 08.10.1977 e terminarono il 29.04.1980.

Risulta il certificato di Collaudo strutturale del 28.03.1980 n. 8850.

In data 25.10.1980 è stato rilasciato dal comune di Maddaloni il Certificato di Abitabilità.

Dall'esame dei grafici allegati alle autorizzazioni Edilizie, risulta che la Licenza Edilizia n. 13/75 è completa dei grafici riguardanti l'appartamento in questione, mentre la successiva Licenza Edilizia n. 48/76, risulta mancante della rappresentazione grafica.

Dall'esame del grafico della L.E. 13/75 il bene, oltre che per una variazione interna, risulta difforme per la posizione della porta di ingresso dalla cassa scale, dove peraltro è mancante il vano ascensore con incremento della superficie dell'appartamento; in corrispondenza del balcone, ora ballatoio di ingresso all'appartamento dal cortile, è variata la conformazione della muratura e vi è una porta di accesso. La C.E. 45/03 non riguarda l'immobile oggetto della procedura.

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

Dall'analisi della documentazione acquisita, titoli abilitativi e stato delle cose, ho elaborato l'ipotesi di regolarizzazione urbanistica dell'immobile pignorato. Tale ipotesi scaturisce dallo studio delle normative, dal confronto con i tecnici comunali, dalle soluzioni progettuali adottate per regolarizzare le difformità. L'istruttoria della pratica, a causa dell'eventualità della modifica degli strumenti urbanistici, sia a livello locale che nazionale, potrebbe variare il quadro proposto. L'analisi dei costi per effettuare le operazioni di regolarizzazione è da intendersi presuntiva, e sommariamente indicativa, in quanto una diversa ipotesi progettuale varierebbe le lavorazioni a farsi.

- Operazioni di regolarizzazione urbanistica

Va rilevato che la mancanza dei grafici di supporto alla più recente L.E. 48/76 potrebbe rappresentare lo stato di fatto dell'immobile, relativamente alla modifica dell'accesso dalla cassa scale, la mancanza del vano ascensore e la modifica della muratura perimetrale in corrispondenza del ballatoio con la modifica dell'apertura; inoltre, la rappresentazione planimetrica catastale, datata 01.07.1980, confermerebbe tale ipotesi, con l'ascensore posizionato dalla parete opposta della cassa scale.

Le difformità interne, relativamente alle modifiche di tramezzi e spostamenti di porte interne, sono sanabili presentando una S.C.I.A. in Sanatoria.

S.C.I.A. in Sanatoria

Sanzione: € 1.032

diritti di segreteria: € 100

Totale S.C.I.A. in Sanatoria incluso onorari € 1.500

Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)

Agli atti è presente il certificato di Collaudo delle strutture e di conseguenza il certificato di Abitabilità, ma la modifica delle tramezzature e conseguentemente degli impianti implica una nuova richiesta, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01. Considerando che non sono state fatte opere di natura statica sull'immobile, andranno eseguite se necessario le modifiche agli impianti per ottenere la certificazione necessaria secondo le vigenti normative.

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

Certificazione Impianti € 3.000

Diritti di Segreteria € 100

Totale S.C.A. incluso onorari € 3.500

In conclusione, le operazioni di regolarizzazione Urbanistica consistono nella presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria; al termine va richiesta l'agibilità dell'immobile.

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

Totale circa € 5.000

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

L'immobile non fa parte del patrimonio del comune di Maddaloni (CE);

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** senza un contratto di fitto opponibile alla procedura.

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 9 part. 5182 sub 1**, del 22.09.2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 02.10.2025 ai nn. 38314/29871.

Iscrizioni

▪ Ipoteca legale a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **C.F. foglio 9 part. 490 sub 1 (poi ridenominato part. 5182 sub 1)**, del 04.07.2016, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 15.07.2016 ai nn. 23640/3174.

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

Il bene **A) C.F. foglio 9 part. 5182 sub 1** 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 Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 23/03/1935, relativo al Comune di Maddaloni (CE), si può leggere che, fra quelli

assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 9 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici.

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

Risulta costituito il condominio "PARCO PATRIZIA" sito in Maddaloni (CE) Largo Montevergine n. 3, Amministratore Dott. Damiano Vigliotti, il quale mi ha comunicato a mezzo mail, alla data del 06.02.2026, le seguenti informazioni relativamente all'immobile di proprietà di **OMISSIS**, distinto al foglio 9 part. 5182 sub 1:

- La quota millesimale della Tabella A (generale) è pari a millesimi 56,58;
- La quota millesimale della Tabella D (scala A) è pari a millesimi 6,43;
- La quota millesimale della Tabella F (manutenzione e pulizia comune) è pari a millesimi 22,88;
- La quota millesimale della Tabella F* (ENEL scala A) è pari a millesimi 16,18;
- La quota millesimale della Tabella A (ESPURGO scala A) è pari a millesimi 15,51;
- La quota millesimale della Tabella spostamento bidoni immondizia è pari a millesimi 6,93;
- La quota ordinaria mensile è pari ad € 37,00;
- Sussistono degli arretrati di pagamento pari ad € 37 (quota gennaio 2026); € 44,00 (periodi Marzo, Aprile, Maggio e Giugno 2025).
- Non vi sono lavori straordinari già deliberati.
- Non vi sono arretrati per oneri condominiali straordinari.

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 a ridosso del centro storico caratterizzata da una grande densità edilizia.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta completato nel 1980, ed è costituito da due corpi di fabbrica composti da un piano seminterrato, 5 piani fuori terra e terrazza di copertura.

Catastalmente il bene è così identificato:

A) Immobile in Maddaloni (CE), identificato al C.F. del comune di Maddaloni (CE) al foglio 9 particella 5182 sub 1, Via della Libertà Piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. 139 mq., totale escluse aree scoperte mq. 131, rendita Euro 666,23.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene risulta occupato dal debitore.

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 Maddaloni (CE) quali " sito in , " sito in via , 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 dagli annunci di vendita presenti su **quotidiani e riviste** di settore; **l'Ufficio Tecnico di Maddaloni (CE), la Conservatoria** dei registri immobiliari di Caserta.

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, 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. 900/1.000**, prezzi sostanzialmente in linea con quelli riscontrati nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 900/1.000** e calcolata in **mq. 119,70** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di "stima a misura", ha una **valutazione** compresa tra **€. 107.000** ed **€. 120.000**.

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "misura" €.
107.000/120.000

- **Stima a "corpo"**

Considerato l'attuale momento di ripresa del settore immobiliare ed i volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate, le Agenzie interpellate mi hanno fornito alcuni dati relativi ad immobili posti nello stesso parco, e ad immobili simili alla stessa tipologia del bene in oggetto; 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 garage, in parco privato, di circa **€. 110.000**

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "corpo" €.
110.000

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); considerando l'aliquota IMU determinata dal comune di Maddaloni (CE), pari al 9,70 per mille, sull'immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa € 1.085; il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa € 4.099.

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 3,5%.

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

$$V_m = € 4.099 / 3,5\% = € 117.114$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "capitalizzazione del reddito" € 117.000

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; 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 € 115.000.**

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

- | | |
|--|------------|
| - Spese di regolarizzazione catastale | € 500,00 |
| - Spese di regolarizzazione urbanistica | € 5.000,00 |
| - Spese attestato di certificazione energetica | € 300,00 |

TOTALE SPESE € 5.800,00

€ 115.000 (valore di stima) - € 5.800 (spese) = € 109.200

- | | |
|---|-------------|
| - Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile | € 10.920,00 |
|---|-------------|

€ 109.200 - € 10.920 = € 98.280

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 98.000

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**)

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Emiliano Vassallo