



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. 24/25, incarico da me accettato in data 22.05.25.

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 Afragola (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 Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2; di proprietà di OMISSIS.

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

Non sono state effettuate variazioni successivamente al pignoramento.



I lotti di vendita sono stati determinati sulla base della quota di possesso degli stessi, dell'ubicazione e dell'apprezzamento degli ipotetici compratori.

Il bene può essere identificato come LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO:

A) Appartamento in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2; di proprietà di OMISSIS.

Il bene confina a Nord con la cassa scale, ad Est con il cortile comune, a Sud con la I° traversa via B. Croce, ad Ovest con la particella 995.

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

Il fabbricato, in cemento con struttura portante in muratura, si sviluppa su un piano seminterrato, 4 piani fuori terra e tetto di copertura, e risulta edificato nel 1970.

L'accesso al fabbricato avviene dalla I° traversa di via Benedetto Croce al n. 14, ed attraverso un androne di ingresso che porta al cortile comune, vi è l'ingresso all'immobile pignorato, oltre la scala di accesso comune agli altri piani. Il cortile è adibito al parcheggio ma non è dato sapere con che modalità.

L'area è posta in zona a forte densità edilizia.

A) Appartamento in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2.

Il bene, posto al **piano rialzato** con accesso dalla scala esterna e dal ballatoio, è composto da *ingresso, soggiorno-cucina, due corridoi, due camere da letto, wc, ripostiglio, ballatoio e veranda*; l'altezza interna è mt. 3,26.

Dal *ballatoio* si accede all'*ingresso*, e da questi al *wc* ed al *corridoio 1* ed in prosecuzione al *corridoio 2* per l'accesso agli altri ambienti; la pavimentazione di ingresso e corridoi è in mattonelle quadrate di ceramica, il rivestimento è a intonaco e pitturazione di colore chiaro; il *wc* ha pavimentazione e rivestimento in mattonelle di ceramica in colori bianco e nero, le porte sono in legno tamburato.

La *cucina-soggiorno* è pavimentata in mattonelle quadrate di gres poste in diagonale, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione colore chiaro, le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio con veneziane di protezione in ferro.

La camera da *letto 1* ha la pavimentazione in mattonelle di ceramica chiare 20x20 che a quattro formano un decoro; la camera da letto 2 è pavimentata con quadroni di ceramica posti in diagonale di colore ocra; il rivestimento è ad intonaco e pitturazione, le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio con veneziane di protezione in ferro.



Il *ripostiglio* segue le finiture del corridoio; il *ballatoio*, di cui parte è occupata con una *veranda* in alluminio in cui è stata ricavata una base per la cucina in muratura, ha una pavimentazione in mattonelle rettangolari di gres e ringhiera 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
Part. 989 sub 2								
Piano rialzato								
<i>ingresso</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	ferro	buono
<i>Soggiorno-cucina</i>	gres	buono	Int/pitt	buono			Allum/fer	buono
<i>Corridoio 1</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>Corridoio 2</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>Letto 1</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	Allum/fer	buono
<i>Letto 2</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	Allum/fer	buono
<i>Wc</i>	ceramica	buono	ceramica	buono	legno	buono	Allum/fer	buono
<i>ripostiglio</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>Ballatoio</i>	gres	mediocre						
<i>Veranda</i>	gres	mediocre					alluminio	mediocre
	descrizione		stato		rispetto normativa			
Impianti								
<i>idrico</i>	presente		buono		no			
<i>elettrico</i>	presente		buono		no			
<i>riscaldamento</i>	presente		buono		no			
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 il ballatoio, mentre la veranda va eliminata e la superficie è integrata in quella del ballatoio.



TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 989 sub 2					
Piano rialzato					
ingresso		superficie netta	5,10	1,00	5,10
Soggiorno-cucina	Sud	superficie netta	41,60	1,00	41,60
Corridoio 1		superficie netta	4,90	1,00	4,90
Corridoio 2		superficie netta	8,90	1,00	8,90
Letto 1	Est	superficie netta	15,70	1,00	15,70
Letto 2	Est	superficie netta	14,40	1,00	14,40
Wc	Est	superficie netta	5,30	1,00	5,30
ripostiglio		superficie netta	4,70	1,00	4,70
Ballatoio	Est	superficie netta	6,50		
Veranda	Est	superficie netta	1,90		
Ballatoio +veranda		superficie netta	8,50	0,25	2,10
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE					102,70

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 102,70.

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 Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2, traversa di via Benedetto Croce snc, Scala u int. 1 Piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 0 mq., totale escluse aree scoperte mq. 0, rendita Euro 355,06, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che all'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene per CLASSAMENTO del 30/01/1986 in atti dal 17/03/1994 (n. P271.1/1986), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 1,06 L. 2.057, Traversa di via Benedetto Croce snc, Scala U int. 1 Piano T.
- dal 01.01.1992 fino al 29.12.1992 il bene, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita L. 687.500, Traversa di via Benedetto Croce snc, Scala U int. 1 Piano T.
- dal 29.12.1992 fino al 01.04.1994 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 29/12/1992 Pubblico ufficiale DE FEO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 102858 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 958 registrato in data 15/01/1993 - DONAZIONI - COMPRAVENDITA - I/8893/2001 Voltura n. 6527.3/1993 - Pratica n. 430723 in atti dal 27/06/2001 era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita L. 687.500, Traversa di via Benedetto Croce snc, Scala U int. 1 Piano T.



- dal 01.04.1994 fino al 04.01.2017 il bene, per RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/04/1994 - SC Sede AFRAGOLA (NA) Registrazione n. 87815 registrato in data 22/12/2011 - PER LA MORTE DI **OMISSIS** Voltura n. 61301.1/2011 - Pratica n. NA1083296 in atti dal 23/12/2011 era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita L. 687.500, Traversa di via Benedetto Croce snc, Scala U int. 1 Piano T.

- dal 04.01.2017 il bene, per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2017 Pratica n. NA0003023 in atti dal 04/01/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 902.1/2017), è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 0 mq., totale escluse aree scoperte mq. 0, rendita Euro 355,06, Traversa di via Benedetto Croce snc, Scala U int. 1 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 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 stato eliminato il tramezzo che divideva la cucina dal soggiorno, creando così un unico ambiente, modificando l'apertura verso il corridoio; è stata eliminata l'apertura tra il soggiorno ed il corridoio, inoltre è stato eliminato l'ingresso originario dalla cassa scale, nell'area ora occupata dal ripostiglio. Infine, su parte del ballatoio è stata realizzata una veranda.

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 **AFRAGOLA (NA) I° Traversa via Benedetto Croce n. 14, piano Rialzato;**

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

Il bene è composto da *ingresso, soggiorno-cucina, due corridoi, due camere da letto, wc, ripostiglio, ballatoio e veranda*; confina a Nord con la cassa scale, ad Est con il cortile comune, a Sud con la I° traversa via B. Croce, ad Ovest con la particella 995; è riportato nel C.F. del Comune di **AFRAGOLA (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2**; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta una **Istanza di Condonò Edilizio prot. 7759 del 30.04.1986**, non ancora esaminata, cui **non è conforme** lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 145.000

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



Ricostruzione dei titoli di proprietà

- Con atto di **Donazione del notaio Costantino De Feo del giorno 29.12.1992 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 04.02.1993 ai nn. 3604/2889, OMISSIS**, ha ricevuto la nuda proprietà, da **OMISSIS**, che si sono riservati entrambi il diritto di usufrutto vitalizio, del bene in Afragola (NA) distinto al **C.F. al Foglio 4 particella 989 sub 2**.
- Il diritto di usufrutto si è estinto con la morte di **OMISSIS**.

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

A) Appartamento in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2.

Il bene, come da certificazione del comune di Afragola (NA), ricade in zona “**B1 – insediamenti urbani saturi**” del vigente P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25.07.2024 e pubblicato sul BURC della Regione Campania in data 19.08.2024. Nel sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche fa parte del “**centro abitato**”

Per il fabbricato in cui è incluso il bene è stata presentata una **istanza di condono**, ai sensi della L. 47/85, con **prot. 7759 del 30.04.1986**, a nome **OMISSIS**, non ancora esaminata. Negli atti è presente il certificato di idoneità statica.

Dalla visione degli atti della pratica presentata va effettuata l’integrazione della documentazione, che riguarda l’intero fabbricato, composto da dieci subalterni, tra i quali andrà ripartita la spesa.

Documentazione occorrente:

- Grafici dello stato di fatto
- eventuali differenze su pagamento oneri
- adeguamento del certificato di idoneità Statica al DM 2018
- diritti di istruttoria pari ad €. 550

Dall’esame delle planimetrie catastali, unica planimetria di riferimento, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo emergono le seguenti difformità: è stato eliminato il tramezzo che divideva la cucina dal soggiorno, creando così un unico ambiente, modificando l’apertura verso il corridoio; è stata eliminata l’apertura tra il soggiorno ed il corridoio, inoltre è stato eliminato l’ingresso originario dalla cassa scale, nell’area ora occupata dal ripostiglio. Infine, su parte del ballatoio è stata realizzata una veranda.

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

Le modifiche descritte, interne all’appartamento, essendo presumibilmente state realizzate dopo la presentazione della domanda di condono, possono essere sanate col versamento di una **sanzione di €. 1.032**; non è possibile sanare la veranda realizzata sul ballatoio che andrà rimossa.

Agibilità (SCA)

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 **€. 70 per Diritti di Segreteria**.

Totale costi di regolarizzazione urbanistica, incluso il completamento della pratica da effettuarsi per tutto il fabbricato composto da circa dieci unità, la sanzione per le difformità del fabbricato in oggetto, 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 Afragola (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**, in forza di un contratto di locazione scaduto e non 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 1/1, sul bene **A) C.F. foglio 4 part. 989 sub 2**, del 13.01.2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 13.02.2025 ai nn 7198/5560.

iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** per la quota di 1/1, sul bene **A) C.F. foglio 4 part. 989 sub 2**, del 25.05.2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 28.05.2012 ai nn 22051/2128.

- Ipoteca legale a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** per la quota di 1/1, sul bene **A) C.F. foglio 4 part. 989 sub 2**, del 11.06.2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12.06.2019 ai nn 28789/3581.

- Ipoteca legale a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** per la quota di 1/1, sul bene **A) C.F. foglio 4 part. 989 sub 2**, del 26.07.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 01.08.2024. ai nn 40341/5334.

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

Il bene **A) C.F. foglio 4 part. 989 sub 2** 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, nell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle



province della Campania e del Molise di archiviazione atti del 5 marzo 1928, relativa al Comune di Afragola (NA), 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'accesso al fabbricato avviene dalla I° traversa di via Benedetto Croce n. 14.

L'area è posta in zona a forte densità edilizia.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato nel 1970 ed è costituito da piano seminterrato, 3 piani fuori terra e tetto di copertura.

Il bene A) foglio 4 part. 989 sub 2 è ubicato al piano rialzato ed è costituito da ingresso, soggiorno-cucina, due corridoi, due camere da letto, wc, ripostiglio, ballatoio e veranda.

Catastralmente il bene è così identificato:

A) Appartamento in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 4, particella 989 sub 2, traversa di via Benedetto Croce snc, Scala u int. 1 Piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 0 mq., totale escluse aree scoperte mq. 0, rendita Euro 355,06.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene A) **foglio 4 part. 989 sub 2** risulta occupato senza titolo.

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 Afragola (NA) quali **"Tecnocasa"** sito in Piazza Gianturco n. 3, **"Prospettiva Casa"** sito in Corso Enrico de Nicola n. 123, **"Tecnorete"** sito in via Giovanni Amendola n. 103, 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 Afragola (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 interne, 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 compreso tra **€/mq. 1.500** ed **€/mq. 1.700**, prezzi sostanzialmente in linea con i valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare, nella fascia normale/media.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 1.500/1.700** e calcolata in **mq. 102,70** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **“stima a misura”**, ha una **valutazione** compresa tra circa **€. 154.000** ed **€. 175.000**.

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura” compresa tra **€. 154.000** ed **€. 175.000**.

- **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, un prezzo di vendita compreso tra **€. 160.000** ed **€. 170.000**.

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 **€. 6.000** (**€. 500 mensili**); applicando la riduzione del 4%



per spese di manutenzione (pari a €. 240 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 €. 632,00, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa €. 5.128.

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 (**V_m**):

$$V_m = \text{€} \cdot 5.128 / 4,00\% = \text{€} \cdot 128.200$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” € 128.000

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 più o meno 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 € 165.000**.

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

€ 165.000 (valore di stima) - € 4.200 (spese) = € 160.800

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile
€ 16.080,00

€ 160.800 (valore di stima) - € 16.080 = € 144.720

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 145.000

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**)

