



Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa ELMELINDA MERCURIO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C.V.



1. Premessa

Io sottoscritto Arch. **OMISSIS**, residente in **OMISSIS**, fui nominato dalla S.V. come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **128/19**, incarico da me accettato in data 18.12.2019.

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 Portico di Caserta (CE), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei Registri Immobiliari del comune di S. Maria C. V. 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.

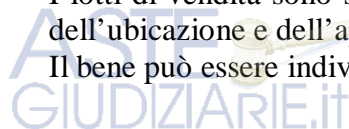
Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati sono i seguenti:

A) Immobile sito in Portico di Caserta (CE), identificato al C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1; di proprietà dei debitori 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 individuato come LOTTO UNICO.



LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Portico di Caserta (CE), identificato al C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1; di proprietà dei debitori OMISSIS.

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

Il bene A) sub 5, l'appartamento, fa parte di un fabbricato in muratura e c.a. composto da piano terra, piano primo, sottotetto e tetto di copertura, sito in Portico di Caserta (CE), in via Roma vico II n. 3, un'area posta in centro storico.

L'accesso all'appartamento avviene da un ingresso dalla strada attraverso un portone ed un androne, il fabbricato è provvisto di un cortile comune.

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Portico di Caserta (CE), identificato al C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1; di proprietà dei debitori OMISSIS.

Il bene è costituito dall'appartamento posto al **piano terra**, l'accesso avviene da via Roma vico II dall'androne comune; l'altezza utile interna mt. 3,28, ed è composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere da letto, wc, balcone e tettoia; il bene non gode di ottima esposizione, in quanto gli ambienti con luce diretta sono la cucina e due camere da letto, il wc è provvisto di sola areazione diretta. La tettoia esterna con accesso dal cortile e dalla cucina è uno spazio in comune con **OMISSIS**, che vanta il diritto di proprietà esclusiva sulla scala di accesso al piano primo.

Il pavimento è in ceramica, il rivestimento è ad intonaco e pittura, tranne i wc e parte della cucina con rivestimento in ceramica; le porte sono in legno, le finestre in alluminio con veneziane in ferro. La tettoia è pavimentata in cemento, la struttura di copertura è in profilati in ferro e lamiera grecata.

Lo stato dell'appartamento è in buone condizioni.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, apparentemente a norma secondo la normativa vigente ma sprovvisto di certificazione, il riscaldamento non è presente, l'acqua calda è fornita da uno scaldino elettrico; la spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in € **1.000**.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 5092 sub 1								
Piano terra								
<i>soggiorno</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>cucina</i>	ceramica	buono	In/pit-cer	buono	legno	buono	All/ferro	buono
<i>wc</i>	ceramica	buono	ceramica	buono	legno	buono	All/ferro	buono
<i>ripostiglio</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>Letto 1</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	All/ferro	buono
<i>Letto 2</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>Letto 3</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	All/ferro	buono
<i>balcone</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		

<i>tettoia</i>	cemento	discreto	ceramica	buono	legno	buono		
	descrizione		stato		rispetto normativa			
Impianti								
<i>idrico</i>	presente		buono		a norma senza cert.			
<i>elettrico</i>	presente		buono		a norma senza cert.			
<i>riscaldamento</i>	assente							
altre dotazioni								

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima dell'appartamento sono: 0,25 per i balconi, 0,35 per il posto auto, mentre il cortile, che comprende l'area così come da progetto che includeva anche la tettoia ed il tinello, ha un coefficiente di 0,33.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 5092 sub 1					
Piano terra					
<i>soggiorno</i>		superficie netta	21,00	1,00	21,00
<i>cucina</i>	Ovest	superficie netta	13,60	1,00	13,60
<i>wc</i>	Sud	superficie netta	5,60	1,00	5,60
<i>ripostiglio</i>		superficie netta	3,00	1,00	3,00
<i>Letto 1</i>	Nord	superficie netta	18,30	1,00	18,30
<i>Letto 2</i>		superficie netta	10,10	1,00	10,10
<i>Letto 3</i>	Nord	superficie netta	12,80	1,00	12,80
<i>balcone</i>	Nord	superficie netta	4,20	0,25	1,00
<i>tettoia</i>	Sud-Ovest	superficie netta	40,60		
<i>Quota esclus. cortile</i>		superficie netta	20,30	0,15	3,00
Parziale superficie equivalente					88,40
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE					88,40

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 88,40.

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**, per l'ottenimento del quale è prevista una spesa di **circa € 400**.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dall'acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio i beni sono così identificati:

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Portico di Caserta (CE), identificato al C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 4,5, sup. cat. tot. 112 mq., totale escluse aree scoperte mq. 110, Rendita € 185,92, vicolo II via Roma n. 3, piano T, intestato a OMISSIS.

Il bene confina a Nord con via Roma vico II, a Est con la particella 5091, a Sud con la particella 695, a Ovest con l'androne ed il cortile comune.

Variazioni catastali

- Dalla visura storica emerge che l'immobile all'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 03/02/1991, risultava intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Portico di Caserta (CE), C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 757 sub 1, Rendita L. 522, via Roma piano T.
- dal 03/02/1991 fino al 14/02/2004, a seguito di Successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/02/1991 protocollo n. CE0313426 in atti dal 14/12/2004 Registrazione: Sede: CONSOLIDAMENTO DI USUFRUTTO (n. 11507.1/2004), risultava intestato a **OMISSIS**; con i seguenti identificativi catastali: comune di Portico di Caserta (CE), C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 757 sub 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 4,5, Rendita L. 522, via Roma piano T.
- dal 14/02/2004 fino al 05/05/2005, a seguito di Successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/02/2004 protocollo n. CE0313437 in atti dal 14/12/2004 Registrazione: Sede: CONSOLIDAMENTO DI USUFRUTTO (n. 11512.1/2004), risultava intestato a **OMISSIS**; con i seguenti identificativi catastali: comune di Portico di Caserta (CE), C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 757 sub 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 4,5, Rendita L. 522, via Roma piano T.
- dal 05/05/2005 fino al 05/05/2005, a seguito di VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, risultava intestato a **OMISSIS**; con i seguenti identificativi catastali: comune di Portico di Caserta (CE), C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 757 sub 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 4,5, Rendita Euro 185,92 L. 360.000, via Roma piano T.
- dal 05/05/2005 fino al 22/01/2008, a seguito di Variazione del 05/05/2005 protocollo n. CE0103184 in atti dal 05/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24560.1/2005), risultava intestato a **OMISSIS**; con i seguenti identificativi catastali: comune di Portico di Caserta (CE), C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 4,5, Rendita Euro 185,92, via Roma piano T.
- dal 22/01/2008 fino al 08/06/2009, a seguito di Variazione del 22/01/2008 protocollo n. CE0030680 in atti dal 22/01/2008 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 780.1/2008), risultava intestato a **OMISSIS**; con i seguenti identificativi catastali: comune di Portico di Caserta (CE), C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 4,5, Rendita Euro 185,92, vicolo II via Roma n. 3, piano T.
- dal 08/06/2009 fino al 09/11/2015, a seguito di COMPRAVENDITA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/06/2009 Repertorio n.: 232958 Rogante: PALERMITI CONCETTA Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18344.1/2009), risultava intestato a **OMISSIS**; con i seguenti identificativi catastali: comune di Portico di Caserta (CE), C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 4,5, Rendita Euro 185,92, vicolo II via Roma n. 3, piano T.
- dal 09/11/2015, a seguito di Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie., risulta intestato a **OMISSIS**; con i seguenti identificativi catastali: comune di Portico di Caserta (CE), C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 4,5, sup. cat. tot. 112 mq., totale escluse aree scoperte mq. 110, Rendita € 185,92, vicolo II via Roma n. 3, 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, emerge che è stata variata la distribuzione interna, il wc è stato diviso in wc e ripostiglio, una camera da letto è stata divisa in due ambienti, il disimpegno è stato eliminato ed accorpato al soggiorno, è stata chiusa una apertura tra disimpegno e cucina.

Si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme**.
Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 600.

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 **PORTICO DI CASERTA (CE) Via Roma vico II n. 3, piano T.**

Il bene **A) part. 5092 sub 1** è costituito dall'appartamento posto al **piano terra** composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere da letto, wc, balcone e tettoia; confina a Nord con via Roma vico II, a Est con la particella 5091, a Sud con la particella 695, a Ovest con l'androne ed il cortile comune; è riportato nel C.F. del Comune di **PORTICO DI CASERTA (CE)** al **foglio 3, particella 5092 sub 1**; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale, corrisponde al classamento. Il bene è stato edificato anteriormente al 01.09.1967, risulta una Licenza Edilizia n. 48 del 05.06.1975 relativa all'ampliamento del fabbricato in oggetto, in cui è riportato, come situazione preesistente, il grafico dell'immobile oggetto dell'Esecuzione a cui poter fare riferimento; dal confronto tra i grafici a corredo della pratica si evince che lo stato dei luoghi **non è conforme**, e a parere dello scrivente non è possibile regolarizzare totalmente le opere difformi.

PREZZO BASE euro 62.000

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

Ricostruzione dei titoli di proprietà

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Portico di Caserta (CE), identificato al C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1; di proprietà dei debitori OMISSIS.

▪ Con atto di **compravendita del notaio Concetta Palermi del giorno 08.06.2009** trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria C.V. il **19.06.2009** ai nn. **29053/18344, OMISSIS, coniugati in regime di comunione dei beni**, acquistarono da OMISSIS la proprietà dell'immobile **A) foglio 3 part 5092 sub 1.**

▪ Con atto di **divisione/donazione del notaio Salvatore Maturo del giorno 22.01.1980** trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria C.V. il **02.02.1980** ai nn. **2814/2593, OMISSIS**, tra l'altro cedettero a OMISSIS la nuda proprietà dell'immobile, riservandosi il diritto di usufrutto, del bene **A) foglio 3 part 757 (poi variato in 5092 sub 1).**

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

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Portico di Caserta (CE), identificato al C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1.

Il bene, come verificato al comune di Portico di Caserta (CE), ricade in zona “**B1 – residenziale**”, ai sensi del P.R.G., approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 69 del 01.08.2003, e successiva approvazione definitiva con Decreto n. 17 del 27.01.2004 ed adottato il 02.02.2004.

Il bene **A) particella 5092 sub 1**, originariamente denominata part. 757, come verificato dai titoli di provenienza, è stato edificato anteriormente al 01.09.1967, e non sono stati trovati autorizzazioni edilizie rilasciate. Agli atti del comune risulta una Licenza Edilizia n. 48 del 05.06.1975, rilasciata a **OMISSIS**, relativa all’ampliamento del fabbricato in oggetto, in cui è riportato, come situazione preesistente, il grafico dell’immobile oggetto dell’Esecuzione a cui poter fare riferimento, in quanto non risultano ulteriori autorizzazioni urbanistiche rilasciate.

- Esame delle difformità

Dall’esame delle planimetrie allegate alla Licenza Edilizia n. 48/75 (non riguardante direttamente il bene in questione) emerge che è stata variata la distribuzione interna; la cucina è stata delimitata da una parete in muratura su uno spazio coperto che non dovrebbe configurare un aumento di cubatura, mentre è stato coperto con una tettoia in ferro e lamiera grecata parte del cortile, di proprietà originariamente di **OMISSIS**.

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

Parte delle opere abusive descritte sono passibili di regolarizzazione, e più precisamente la diversa distribuzione interna, presentando una **S.C.I.A. in sanatoria**, che ha un costo di circa **€ 516 di sanzione ed € 100 di diritti di segreteria, oltre oneri tecnici.**

Non è passibile di sanatoria la copertura con tettoia di parte del cortile che andrà rimossa.

Non risulta un certificato di abitabilità e/o di agibilità per i beni in oggetto; per l’ottenimento dell’agibilità va presentata la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), accompagnata da un certificato di idoneità statica e la certificazione degli impianti; costo della pratica **€ 100 di diritti di segreteria, oltre oneri tecnici.**

costi di presentazione S.C.I.A. in Sanatoria e S.C.A., comprensiva di certificato di idoneità statica e oneri tecnici circa € 3.000

- Rimozione opere abusive:

La rimozione e l’accastamento del materiale di risulta della tettoia, comprensiva della struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata, va addebitata agli esecutati e per la quota di 1/2 al comproprietario.

costi di rimozione delle opere abusive per quota circa € 500

Totale costi di regolarizzazione urbanistica comprensivi di oneri tecnici circa € 3.500

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

L'immobile non è soggetto a vincoli di interesse artistico, storico o etnografico ai sensi della L. 1089/39 e s.m.i. cui agli artt. 32 e 33 della L. 47/85.

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

L'immobile non fa parte del patrimonio dello stato;

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Portico di Caserta (CE), identificato al C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1.

Al momento del sopralluogo il bene risulta in possesso degli esecutati.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari emerge quanto segue:

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Portico di Caserta (CE), identificato al C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1.

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**, sul bene **A) particella 5092 sub 1**, del 26.04.2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 03.06.2019 ai nn. 18945/14693.

iscrizioni

▪ Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** sul bene **A) particella 5092 sub 1**, del 08.06.2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 19.06.2009 ai nn. 29054/6643.

▪ Ipoteca legale a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** sul bene **A) particella 5092 sub 1**, del 10.12.2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 23.12.2019 ai nn. 55427/11999.

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

Il bene 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 Portico di Caserta (CE), non vi sono terreni tra quelli soggetti ad Usi Civici, così come da Ordinanza 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 regolare condominio da cui ricavare le eventuali spese condominiali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Il bene è posto in un'area centrale rispetto al centro abitato.

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

L'edificio risulta edificato antecedentemente nell'anno 1967, ma ha subito recenti lavori di ristrutturazione.

LOTTO UNICO

Il bene **A) sub 1**, è composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere da letto, wc, per una superficie complessiva di circa mq. 85, oltre balcone di mq. 4 ed uno spazio di proprietà comune con altro soggetto, ora coperto a tettoia di circa 40 mq.; il bene si trova in buone condizioni.

Catastalmente il bene è così identificato:

A) Immobile sito in Portico di Caserta (CE), identificato al C.F. del comune di Portico di Caserta (CE) al foglio 3, particella 5092 sub 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 4,5, sup. cat. tot. 112 mq., totale escluse aree scoperte mq. 110, Rendita € 185,92, vicolo II via Roma n. 3, piano T.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene risulta occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare, per cui è da intendersi libero.

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 Portico di Caserta (CE) quali "**Capital House**" sito in via Napoli n. 1, 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 Portico di Caserta (CE)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di S. Maria C.V.

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 gli **appartamenti** il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa **€/mq. 800/900**, prezzo in linea con quello riscontrato nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare.

Determinato il valore unitario dei beni e calcolati in **mq. 88,40** di superficie utile equivalente i beni in oggetto, secondo il criterio di **“stima a misura”**, hanno una **valutazione** compresa tra **€ 70.000/80.000**

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura” € 70.000/80.000

- **Stima a “corpo”**

Considerato l'attuale momento di ripresa del settore immobiliare e i modesti volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate presso le Agenzie interpellate, le stesse mi hanno comunque fornito informazioni circa le richieste di vendita e le offerte, nonché dallo storico degli atti di compravendita effettuati dei dati relativi alla stessa tipologia del bene in oggetto, con recenti compravendite di beni molto simili a quello in oggetto. Da tutte queste informazioni è possibile ritenere il prezzo di vendita, secondo il criterio di **“stima a corpo”**, compreso tra **€ 70.000/75.000**.

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “corpo” € 70.000/75.000

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 l'IMU e la TASI, 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.

Dalle ricerche effettuate in zona il valore di fitto può essere assunto in € 280 mensili, per un totale annuo di € 3.360; applicando la riduzione del 4% per spese di



manutenzione (pari a € 135 annue), e considerando le aliquote IMU e TASI determinate dal comune di San Prisco, pari al 10,60 per mille, sull'immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa € 435, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari ad € 2.925.

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 2,6%, dato riscontrato nelle tabelle del Borsino Immobiliare.

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

$$Vm = € 2.925 / 2,60\% = € 112.500$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "capitalizzazione del reddito" € 112.000

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 a corpo sono allineate sugli stessi valori, mentre il metodo di capitalizzazione del reddito risulta notevolmente superiore; 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 il **valore del LOTTO UNICO in € 75.000.**

Totale valore di stima del LOTTO UNICO = € 75.000

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

— Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della

stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile

- Spese di regolarizzazione catastale € 7.500,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica € 600,00
- Spese di regolarizzazione impianti, attestato di certificazione energetica. € 3.500,00
- Spese di regolarizzazione impianti, attestato di certificazione energetica. € 1.400,00

TOTALE SPESE € 13.000,00

€ 75.000 (valore di stima) - € 13.000 (spese) = € 62.000

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 62.000

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.

E' stato acquisito il certificato di matrimonio con annotazioni e di residenza storico degli esecutati da cui si evince 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 Arch. **OMISSIS**)

