



Tribunale di Santa Maria C.V.

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS**, residente in **OMISSIS**, fui nominato dalla S.V. come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **253/23**, incarico da me accettato in data 05.09.24.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

2.1 descrizione delle operazioni compiute

Nel corso degli accessi presi atto della consistenza dei luoghi realizzando un rilievo fotografico degli immobili in questione.

Allo scopo di acquisire documentazioni utili per lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di 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 Maddaloni (CE) al foglio 24, particella 452 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.

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 Maddaloni (CE) al foglio 24, particella 452 sub 2.

Il bene confina a Nord con la particella 366, ad Est con la particella 367, a Sud con la Via Appia, ad Ovest con la via Murelle.

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

Il bene in questione fa parte di un fabbricato in muratura e cemento armato sito in Maddaloni (CE), prospiciente la strada Statale 7 Appia n. 82, località Montedecoro.

Il fabbricato è a due piani con tetto e terrazza di copertura, ed ha un cortile di pertinenza delle due unità immobiliari in cui è possibile accedere con auto per la sosta.

Il bene pignorato è posto al piano primo ed è accessibile dal cortile da una scala comune che porta anche al piano sottotetto e terrazza.

Catastalmente, dalla mappa, il bene insiste sulla particella di terreno 368.

A) Immobile in Maddaloni (CE), identificato al C.F. del comune Maddaloni (CE) al foglio 24, particella 452 sub 2.

Il bene è posto al **Piano Primo** del fabbricato, con accesso dalla Via Appia attraverso un cancello ed un ampio cortile in comune con l'altra unità immobiliare, il sub 1, ed accesso pedonale da via Murelle. Dalla scala comune si accede all'appartamento, di altezza utile interna mt. 3,18, costituito da cucina-soggiorno, corridoio, due camere da letto, studio, due wc e tre balconi.

la pavimentazione è in gres porcellanato, ceramica e gres sui balconi, i rivestimenti dei wc sono in ceramica, parte del soggiorno è rivestito in elementi in pietra, la restante parte è ad intonaco e pitturazione; le porte sono in legno, gli infissi sono in alluminio, romane in alluminio e grate in ferro.

La casa risulta essere composta di ottime finiture, e pur essendo allo stato disabitata e parzialmente arredata, rimane in ottime condizioni

Al piano secondo, salendo la scala comune da una chiusura in ferro si accede al sottotetto, di altezza minima mt. 1,00 e massima mt. 3,13, pavimentato in battuto di cemento e con copertura in travi in legno e tegole, rivestimento in muratura a faccia vista. Da un'altra chiusura con porta in ferro si arriva al terrazzo che copre la restante parte dell'immobile, con pavimentazione in guaina bituminosa. Lo stato degli ambienti è in modeste condizioni.

Questi locali sono di pertinenza delle due unità immobiliari, il sub 2, pignorato, ed il sub 1 non oggetto della procedura.

È presente l'impianto elettrico e idrico, apparentemente a norma ma sprovvisto di certificazione, è presente l'impianto di riscaldamento con 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 € 200**.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Par. 452 sub 2								
Piano primo								
<i>Cucina-soggiorno</i>	gres	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	All/fer	ottimo
<i>corridoio</i>	gres	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	All/fer	ottimo
<i>Letto 1</i>	gres	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	All/fer	ottimo
<i>Letto 2</i>	gres	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	All/fer	ottimo
<i>studio</i>	gres	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	All/fer	ottimo
<i>Wc 1</i>	Ceramica	ottimo	ceramica	ottimo	legno	ottimo	All/fer	ottimo
<i>Wc 2</i>	Ceramica	ottimo	ceramica	ottimo	legno	ottimo	All/fer	ottimo
<i>Balcone 1</i>	gres	ottimo						
<i>Balcone 2</i>	gres	ottimo						
<i>Balcone 3</i>	gres	ottimo						
Piano sottotetto								
<i>sottotetto</i>	cemento	Suffic.			ferro	Suffic.		
<i>terrazzo</i>	guaina	Insuff.			ferro	Suffic.		
	descrizione		stato		rispetto normativa			
Impianti								
<i>idrico</i>	presente		buono		si senza certificazione			
<i>elettrico</i>	presente		buono		si senza certificazione			
<i>riscaldamento</i>	presente		buono		si senza certificazione			
altre dotazioni								
	camino							

Di seguito sono riportate le superfici rilevate.

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima dell'appartamento sono: 0,25 per i balconi; il sottotetto, da considerarsi al 30%, per la quota in comunione con altro proprietario quindi al 15%, il terrazzo analogamente al 20% e quindi al 10% per la comunione.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Par. 452 sub 2					
Piano primo					
<i>Cucina-soggiorno</i>	sud	superficie netta	47,10	1,00	47,10
<i>corridoio</i>		superficie netta	13,20	1,00	13,20
<i>Letto 1</i>	ovest	superficie netta	18,40	1,00	18,40
<i>Letto 2</i>	ovest	superficie netta	14,30	1,00	14,30
<i>studio</i>	nord	superficie netta	12,10	1,00	12,10
<i>Wc 1</i>	ovest	superficie netta	8,40	1,00	8,40
<i>Wc 2</i>	ovest	superficie netta	7,10	1,00	7,10
<i>Balcone 1</i>	sud	superficie netta	15,70	0,25	3,70
<i>Balcone 2</i>	ovest	superficie netta	3,30	0,25	0,80
<i>Balcone 3</i>	ovest	superficie netta	3,90	0,25	1,00
				Superficie totale	126,10
Piano sottotetto					
<i>sottotetto</i>		superficie netta	67,80	0,15	10,20
<i>terrazzo</i>		superficie netta	58,30	0,10	5,80
				TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE	142,10

La superficie equivalente del bene, escluse le parti comuni, è pari a mq. 126,10, la superficie totale con le parti comuni, sottotetto e terrazza, è pari a mq. 142,10.

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), identificato al C.F. del comune Maddaloni (CE) al foglio 24, particella 452 sub 2, Strada Statale 7 Appia Piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. 151 mq., totale escluse aree scoperte mq. 144, rendita € 238,60, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che il bene, all'impianto meccanografico del 30/06/1987, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Maddaloni (CE), Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni (CE), foglio 24, particella 452 sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 0,41 L. 792; Via Naz. Appia Vic. Murella Piano 1.

- dal 08/08/1989 al 01/01/1992, per **SUCCESSIONE TESTAMENTO PUBBLICO** del 08/08/1989 Pubblico ufficiale **DELLI PAOLI** Sede **MADDALONI (CE)** Repertorio n. 347029 - UR Sede **CASERTA (CE)** Registrazione Volume 514 n. 4 registrato in data 08/02/1990 - **SUCCESSIONE** Voltura n. 65900.1/2004 - Pratica n. CE0066183 in atti dal 31/03/2004, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Maddaloni (CE), Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni (CE), foglio 24, particella 452 sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 0,41 L. 792; Via Naz. Appia Vic. Murella Piano 1.

- dal 01/01/1992 al 04/09/2014, per **VARIAZIONE** del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Maddaloni (CE), Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni (CE), foglio 24, particella 452 sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita L. 462.000; Via Naz. Appia Vic. Murella Piano 1.

- dal 04/09/2014 al 11/02/2015, per **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 11/02/2015 Pratica n. CE0025687 in atti dal 11/02/2015 **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC** (n. 6522.1/2015), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Maddaloni (CE), Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni (CE), foglio 24, particella 452 sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 6, vani, rendita € 238,60; Strada Statale 7 Appia Piano 1.

- dal 09/11/2015 al 19/12/2018, per **Variazione** del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Maddaloni (CE), Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni (CE), foglio 24, particella 452 sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 6, vani, sup. cat. tot. 151 mq., totale escluse aree scoperte mq. 144, rendita € 238,60; Strada Statale 7 Appia Piano 1.

- dal 19/12/2018, per **Donazione Atto** del 19/12/2018 Pubblico ufficiale **CALDERINI VINCENZO** Sede **MADDALONI (CE)** Repertorio n. 9071 - **DONAZIONE ACCETTATA** Nota presentata con Modello Unico n. 34385.1/2018 Reparto PI di **CASERTA-SMCV** in atti dal 31/12/2018, è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti

identificativi catastali: comune di Maddaloni (CE), Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni (CE), foglio 24, particella 452 sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 6, vani, sup. cat. tot. 151 mq., totale escluse aree scoperte mq. 144, rendita € 238,60; Strada Statale 7 Appia 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 della planimetria catastale in atti e da quanto rilevato in sede di sopralluogo, emergono alcune difformità: sostanzialmente è stata modificata parzialmente la distribuzione interna, inoltre sono state chiuse due aperture lato sud e lato ovest.

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)**, strada Statale 7 Appia Piano Primo; L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e terrazzo/tetto di copertura. Il bene è ubicato al **Piano Primo** ed è composto da cucina-soggiorno, corridoio, due camere da letto, studio, due wc e tre balconi; di pertinenza del bene, in comunione con altro sub, vi sono sottotetto e terrazza poste al piano secondo ed il cortile al piano terra per la sosta auto; confina a Nord con il la particella 366, ad Est con la particella 367, a Sud con la Via Appia, ad Ovest con la via Murelle; è riportato nel C.F. del Comune di **MADDALONI (CE)** al **foglio 24, particella 452 sub 2**; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta una **Licenza Edilizia n. 141753/66 del 17.07.1966**, non rinvenuta nell'archivio del comune, pertanto fa fede la planimetria catastale cui **non è conforme** lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare le opere difformi.
PREZZO BASE euro 100.000

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 Vincenzo Calderini del giorno 19.12.2018 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. (CE) il 31.12.2018 ai nn. 9071/6403, OMISSIS**, per l'usufrutto, e **OMISSIS**, per la nuda proprietà, donarono a **OMISSIS**, la piena proprietà del bene A) **C.F. foglio 22 part. 452 sub 2.**
- Con denuncia di successione di **OMISSIS** del 08.08.1989, registrata a Caserta il 08.02.1990, den. 4 vol. 514, regolata da testamento pubblico, **OMISSIS**, per l'usufrutto, e **OMISSIS**, per la nuda proprietà, ricevettero la proprietà del bene A) **C.F. foglio 22 part. 452 sub 2.**

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

edilizio ed urbanistico.

Il bene, come verificato preso il comune di Maddaloni (CE), ricade in “**Zona B2 di completamento in aree urbane di media densità edilizia**” del vigente **P.U.C.** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30.05.2024, pubblicato nel B.U.R.C. n. 45 del 24.06.2024.

L’immobile, così come si evince dal titolo di proprietà (donazione del 19.12.2018), è stato edificato in virtù della **Licenza Edilizia n. 11753 del 17.07.1966** a nome di **OMISSIS**, nato a Maddaloni 01.12.1930; successivamente non sono state rinvenute altre pratiche edilizie sull’immobile in oggetto,

Su richiesta del sottoscritto, il Comune di Maddaloni ha effettuato le ricerche presso l’archivio, ma non ha reperito la Licenza Edilizia originaria, come da comunicazione rilasciata.

Allo stato si può far riferimento alla planimetria catastale redatta il 20.09.1968 ed alla descrizione riportata nella donazione del 19.12.2018.

Dall’esame della planimetria catastale in atti e da quanto rilevato in sede di sopralluogo, emergono alcune difformità: sostanzialmente è stata modificata parzialmente la distribuzione interna, inoltre sono state chiuse due aperture lato sud e lato ovest, presumibilmente nel periodo 2016 in cui sono stati realizzati dei lavori di ristrutturazione interna, così come comunicato dalle parti, senza autorizzazioni comunali.

Si può affermare che **lo stato dei luoghi non è conforme ai permessi comunali rilasciati.**

- Operazioni di regolarizzazione urbanistica

Vanno sanate le difformità riscontrate ed a chiusura della pratica va richiesta l’Agibilità.

-sanatoria delle difformità

La diversa distribuzione interna e la chiusura delle citate aperture possono essere regolarizzate presentando una pratica di C.I.L.A. in Sanatoria.

I costi di presentazione della pratica sono:

Diritti di Segreteria € 100

Sanzione €1.000

- Richiesta di Agibilità

La richiesta di agibilità, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell’immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01, deve essere completa della certificazione degli impianti, per la quale è stata stimata una spesa di adeguamento e certificazione di € 500. Non è necessaria la verifica strutturale dell’immobile in quanto non sono intervenute opere sulle strutture rispetto al progetto originario.

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

Diritti di Segreteria € 100

Totale costi di Regolarizzazione Urbanistica, inclusi oneri per l’Agibilità e certificazione impianti, spese tecniche circa € 2.500

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.

I beni, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario, sono in possesso di **OMISSIS**.

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) foglio 24 part. 452 sub 2**, del 25.09.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 02.10.2023 ai nn. 29048/36656.

iscrizioni

▪ Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **A) foglio 24 part. 452 sub 2**, del 22.04.2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 21.05.2021 ai nn. 16588/1626.

▪ Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **A) foglio 24 part. 452 sub 2**, del 27.07.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 28.07.2023 ai nn. 30384/2962.

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

L'immobile **A) C.F. foglio 24 part. 452 sub 2** non ricade su suolo demaniale.

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

Come da comunicazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, nel comune di Maddaloni (CE), nel Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 23.03.1935, e nel Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 01.06.1938, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 sul riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 24 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.

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

I beni sono posti in un'area distante dal centro del comune di Maddaloni, in località Montedecoro, lungo la via Appia, l'arteria che collega il comune di Maddaloni a Santa Maria a Vico.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato nel 1968 ed è costituito da 2 piani fuori terra.

Il bene **A) foglio 24 part. 452 sub 2** è ubicato al **Piano Primo** ed è composto da cucina-soggiorno, corridoio, due camere da letto, studio, due wc e tre balconi, oltre sottotetto, terrazza e cortile in comune con altra proprietà sita al piano terra.

Catastalmente il bene è così identificato:

A) C.F. del comune di Maddaloni (CE) foglio 24, particella 452 sub 2, Strada Statale 7 Appia Piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. 151 mq., totale escluse aree scoperte mq. 144, rendita € 238,60.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene **A) foglio 24 part. 452 sub 2** risulta allo stato 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 Maddaloni (CE) quali "**Ecco Casa**" sito in via Caudina n. 10, "**Frimm**" sito in via Corso I° Ottobre n. 69, e "**Euro Immobiliare**" sito in via Napoli n. 62, 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 Maddaloni (CE)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di Caserta.

L'analisi condotta mi ha portato a due criteri di valutazioni: quello a "**misura**" e quello a "**corpo**".

• **Stima a "misura"**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, cioè al netto dei muri, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale (balconi, cantinole e garage). Per il bene in oggetto, in considerazione dello stato e delle

rifiniture, delle condizioni del fabbricato e della zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa €/mq. 800, prezzi riscontrati anche nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare.

Determinato il valore unitario del bene in €/mq. 800 e calcolata in mq. 142,10 di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di "stima a misura", ha una valutazione di circa € 114.000.

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "misura" € 114.000

• **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, compreso la pertinenze, in comunione con il bene posto al piano terra, costituite dal cortile comune in cui è possibile parcheggiare l'auto, il sottotetto ed il terrazzo di copertura compreso tra € 110.000 ed € 120.000.

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 è di € 4.800 (€ 400 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a € 168 annue), e 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 € 389, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa € 4.243.

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**):

$$V_m = \text{€ } 4.243 / 4,00\% = \text{€ } 106.075$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” € 106.000

CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D’ASTA

LOTTO UNICO determinazione del valore del bene

Dalla comparazione dei valori desunti si può rilevare che sia il metodo di stima a misura ed il metodo di stima a corpo sono allineati sugli stessi valori, così come il metodo di capitalizzazione del reddito; in merito alle considerazioni da effettuare sulla scelta dei metodi di valutazione si può affermare che il metodo a misura risulta essere una guida di stima dell’immobile, ma ha un approccio troppo analitico, e quindi il suo peso nella determinazione del reale valore dell’immobile è importante ma non determinante. Analogamente, se non addirittura in maniera più evidente, il metodo di capitalizzazione del reddito è legato a fattori economici, cioè la redditività di un bene data dalla sua locazione, che possono assumere caratteristiche temporanee e transitorie, oppure rispecchiano una realtà dove le locazioni assumono un carattere maggiormente rilevante rispetto alle vendite degli immobili, creando un mercato dei fitti non allineato con quello delle vendite. Inoltre il valore del tasso di capitalizzazione non è univocamente determinato, quindi anche il calcolo eseguito con questo metodo può restituire valori di stima a volte molto discordanti con quelli reali. Il metodo della stima a corpo, basato su un confronto del bene con immobili di analoga fattura, dimensioni e caratteristiche, oggetto di compravendite recenti, rappresenta il metodo più attendibile, poiché intercetta in maniera diretta la domanda e l’offerta dei venditori/acquirenti, rispecchiando la realtà delle intermediazioni immobiliari che generalmente, pur seguendo in forma analitica le indicazioni di superficie e redditività esplicitate ai punti precedenti, si rifanno ad uno storico di compravendite in continuo aggiornamento che fedelmente rappresenta la situazione attuale.

Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene di determinare con una media ponderata il **valore di stima del LOTTO UNICO in € 115.000.**

PREZZO BASE D’ASTA LOTTO UNICO = € 115.000

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

– Spese di regolarizzazione catastale	€ 500,00
– Spese di regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00
– Spese attestato di certificazione energetica	€ 200,00

TOTALE SPESE € 3.200,00

$$\text{€ } 115.000 \text{ (valore di stima)} - \text{€ } 3.200 \text{ (spese)} = \text{€ } 111.800$$

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

€ 11.180,00

€ 111.800 (valore di stima) - € 11.180 = € 100.620

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 100.000

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)