Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

INDICE

1. Premessa 2

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza 2

2.1 descrizione delle operazioni compiute 2

3. studio della causa 2

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 2

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 3

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 5

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. 10

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 11

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. 13

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 13

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 14

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 14

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 14

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni. 14

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 17

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. ... 18

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 18

4. conclusioni 18

1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS** fui nominato come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. **n. 345/25**, incarico da me accettato in data 08.01.26.

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 19, particella 1691 sub 16; OMISSIS

B) Locale Deposito in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6; 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.
I beni sono posti in unico complesso immobiliare, ed ai fini della vendita, per una maggiore appetibilità sul mercato, possono essere identificati come LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO:
A) Appartamento in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola

(NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16; OMISSIS.
Il bene confina a Nord con la particella 1664, ad Est con il cortile comune particella 1696, a Sud con la particella 1715, ad Ovest con via Guerra.
B) Locale Deposito in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6; OMISSIS.
Il bene confina a Nord e ad Est con altro sub, a Sud con la particella 1715, ad Ovest con il cortile comune particella 1696.

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

Il fabbricato, in cemento armato e muratura, è strutturato su due corpi di fabbrica, con cortile interno adibito a parcheggio auto; l'accesso avviene da via Guerra al civico 19.
Il bene **A) particella 1691 sub 16**, consiste nell'appartamento al piano primo posto nel corpo di fabbrica su strada, composto da piano terra, piano ammezzato, piano primo, piano secondo e tetto di copertura, con accesso dal cortile attraverso una scala in muratura; il bene **B) particella 1692 sub 16**, è un deposito posto al piano terra nel corpo di fabbrica lato Est.
L'area è posta in zona nel centro storico.

A) Appartamento in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16.

Il bene è posto al **piano primo** con accesso da una scala scoperta in muratura dal cortile comune. Il cortile, identificato catastalmente al C.T. come particella 1696, nei titoli di provenienza è indicato come cortile comune.
L'accesso all'appartamento avviene da un ballatoio; il bene è composto da *cucina-soggiorno, corridoio, due camere da letto, due wc, due balconi ed un ballatoio con un ripostiglio*; l'altezza interna varia da mt. 2,92 a mt. 3,28.

Il *ballatoio*, che affaccia sul cortile interno e permette l'accesso all'appartamento, è delimitato da una ringhiera in ferro, e lungo il lato sud è stato realizzato un *ripostiglio* con struttura in alluminio; la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato.

La *cucina-soggiorno,* di altezza utile interna mt. 3.28, è pavimentata, come tutto il resto dell'appartamento in mattonelle quadrate di gres porcellanato poste in diagonale, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione colore ocra ed in parte con zoccolatura in parato cartaceo, la porta è in legno e vetro, l'infisso in alluminio con veneziane in ferro.
L'affaccio su via Guerra avviene da un piccolo *balcone 2*, con ringhiera in ferro e pavimento in mattonelle di gres porcellanato.

Il *corridoio,* di altezza utile mt. 2,71, permette l'accesso a tutti gli altri ambienti; il rivestimento è ad intonaco e pitturazione colore ocra con zoccolatura in parato cartaceo.

La camera da *letto 1,* di altezza mt. 3.07, ha il rivestimento ad intonaco e pitturazione, la porta è in legno e vetro, l'infisso in alluminio con veneziane in ferro.
La camera da *letto 2,* di altezza mt. 3.07, ha il rivestimento in parato di stoffa; l'affaccio su via Guerra è dato da un *balcone 1*, con ringhiera in ferro e pavimento in mattonelle di gres porcellanato.

Il *wc 1,* di altezza interna mt. 2.92, ed il *wc 2,* di altezza interna mt. 3.70, sono rivestiti con mattonelle di ceramica con decoro.

L'impianto elettrico e quello idrico sono a norma, seppur sprovvisti di regolare certificazione; l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a metano e radiatori in alluminio.
In dotazione dell'immobile vi è il posto auto condominiale come diritto di proprietà sulle parti comuni.
Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni.

La spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€. 400.**
L'immobile è dotato di **attestato di certificazione energetica**, con scadenza 16.10.2033, ed è classificato in **Classe Energetica F**.

B) Locale Deposito in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6.

Il bene, posto al **piano terra** con accesso dal cortile comune, consiste in un *locale deposito* in muratura, con copertura in parte a volta ed in parte piana, di altezza interna mt. 4,00; la chiusura è data da una serranda in ferro, la pavimentazione è in ceramica, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione ed in parte non è ancora stato realizzato; l'apertura su altra proprietà, un punto luce, è allo stato priva di infisso.
L'impianto elettrico è privo di cavi.
Il bene risulta in stato di ristrutturazione ancora incompleta.
Lo stato generale dell'immobile è in insufficienti condizioni.

FINITURE								
	Pavim.	**stato**	**rivest.**	**stato**	**porte**	**stato**	**infissi**	**stato**
Bene A) Sub 6								
Piano primo								
Cucina-soggiorno	gres	buono	Par/In/pi	buono	legno	buono	Allum/fer	buono
corridoio	gres	buono	Par/In/pi	buono	legno	buono	Allum/fer	buono
Letto 1	gres	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	Allum/fer	buono
Letto 2	gres	buono	parati	buono	legno	buono	Allum/fer	buono
Wc 1	gres	buono	ceramica	buono	legno	buono	Allum/fer	buono
Wc 2	gres	buono	ceramica	buono	legno	buono	Allum/fer	buono
Balcone 1	gres	buono						
Balcone 2	gres	buono						
ballatoio	gres	buono						
ripostiglio	gres	buono					alluminio	buono
Bene B) Sub 2								
Piano terra								
Locale deposito	ceramica	Insuff.	intonaco	Insuff.			ferro	Insuff.
	descrizione		**stato**		**rispetto normativa**			
Impianti								
idrico	presente		buono		Si senza certificazione			

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Antonella Paone

elettrico	presente		buono		Si senza certificazione			
riscaldamento	presente		buono		Si senza certificazione			
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 i balconi e per il ballatoio, considerando la superficie totale inclusa quella del ripostiglio che andrà rimosso.
Il Locale deposito, viste le condizioni, ha un valore unitario differente e non parametrato a quello abitativo

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	**ESPOSIZIONE**	**PARAMETRO**	**VALORE IN MQ.**	**COEFFICIENTE**	**VAL. EQUIVAL.**
Bene A) Sub 6					
Piano primo					
Cucina-soggiorno	Ovest	superficie netta	30,40	1,00	30,40
corridoio	Est	superficie netta	9,40	1,00	9,40
Letto 1	Ovest	superficie netta	11,00	1,00	11,00
Letto 2	Ovest	superficie netta	16,60	1,00	16,60
Wc 1	Est	superficie netta	3,60	1,00	3,60
Wc 2	Ovest	superficie netta	5,90	1,00	5,90
Balcone 1	Ovest	superficie netta	1,60	0,25	0,40
Balcone 2	Ovest	superficie netta	1,80	0,25	0,50
ballatoio	Est	superficie netta	22,50		
ripostiglio	Est	superficie netta	1,50		
Ballatoio+ripostiglio	Est	superficie netta	24,00	0,25	6,00
				totale	**86,80**
			TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE		**86,80**
Bene B) Sub 2					
Piano terra					
Locale deposito		superficie netta	11,80	1,00	11,80
				totale	**11,80**
			TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE		**11,80**

La superficie equivalente del bene A), l'appartamento è pari a mq. 86,80.
Il bene B), il locale deposito ha una superficie di mq. 11,80.

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 19, particella 1691 sub 16, Via Antonio Guerra n. 19 scala U piano

1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 114 mq., totale escluse aree scoperte mq. 106, rendita Euro 284,05, OMISSIS.

Variazioni catastali

- Foglio 19 particella 1691 sub 7
- dalla visura storica emerge che il bene deriva da COMPRAVENDITA Atto del 14/03/2005 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 18292 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 10692.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/04/2005 VOLTURA D'UFFICIO del 14/03/2005 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 18292 - TRASCRIZIONE N. **OMISSIS** Voltura n. 86343.1/2005 Pratica n. NA0836825 in atti dal 29/12/2005, ed era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 7, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita Euro 56,81, Via Antonio Guerra n. 15 piano 1.
- dal 14.11.2007 al 13.12.2007 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 14/11/2007 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 8269 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38927.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/11/2007, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 7, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita Euro 56,81, Via Antonio Guerra n. 15 piano 1.
- dal 13/12/2007 il bene è stato SOPPRESSO per FUSIONE del 13/12/2007 Pratica n. NA0992632 in atti dal 13/12/2007 FUSIONE (n. 57581.1/2007), ed ha originato o soppresso i seguenti immobili: Foglio 19 Particella 1691 Subalterno 13; Foglio 19 Particella 1718 ; Foglio 19 Particella 1718 Subalterno 14; Foglio 19 Particella 1691 Subalterno 14; Foglio 19 Particella 1718 Subalterno 16.

- Foglio 19 particella 1691 sub 13, particella 1718
- dalla visura storica emerge che il bene deriva da DONAZIONE VOLTURA D'UFFICIO del 14/03/2005 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 18292 - DONAZIONE TRASCR. 10690/05 Voltura n. 19571.1/2005 – Pratica n. NA0474547 in atti dal 12/07/2005, ed era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 13, part. 1718, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 198,84, Via Antonio Guerra n. 15-19 piano 1.
- dal 14.11.2007 al 13.12.2007 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 14/11/2007 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 8269 - AP Sede POZZUOLI (NA) Registrazione n. 38927 registrato in data 22/11/2007 - COMPRAVENDITA Voltura n. 85085.1/2007 - Pratica n. NA0992581 in atti dal 13/12/2007, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 13, part. 1718, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 198,84, Via Antonio Guerra n. 15-19 piano 1.
- dal 13.12.2007 il bene è stato SOPPRESSO per FUSIONE del 13/12/2007 Pratica n. NA0992632 in atti dal 13/12/2007 FUSIONE (n. 57581.1/2007), ed ha originato o soppresso i seguenti immobili: Foglio 19 Particella 1691 Subalterno 7; Foglio 19 Particella 1718 Subalterno 14; Foglio 19 Particella 1691 Subalterno 14; Foglio 19 Particella 1718 Subalterno 16.

- Foglio 19 particella 1691 sub 16
- dalla visura storica emerge che il bene deriva da FUSIONE del 13/12/2007 Pratica n. NA0992632 in atti dal 13/12/2007 FUSIONE (n. 57581.1/2007), ed era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1718 sub 16 e particella 1691 sub 14, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 312,46, Via Antonio Guerra n. 15-17-19 Scala U piano 1.
- dal 13/12/2008 al 12/01/2009 il bene per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2008 Pratica n. NA1096275 in atti dal 13/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74164.1/2008), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1718 sub 16 e particella 1691 sub 14, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 312,46, Via Antonio Guerra n. 15-17-19 Scala U piano 1.
- dal 12/01/2009 al 07/07/2009 il bene per VARIAZIONE del 12/01/2009 Pratica n. NA0018456 in atti dal 12/01/2009 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1061.1/2009), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita Euro 284,05, Via Antonio Guerra n. 19 Scala U piano 1.
- dal 07/07/2009 al 29/10/2015 il bene per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009 Pratica n. NA0612806 in atti dal 07/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44411.1/2009), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita Euro 284,05, Via Antonio Guerra n. 19 Scala U piano 1.
- dal 29/10/2015 al 09/11/2015 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 29/10/2015 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 13032 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32981.1/2015 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 09/11/2015, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita Euro 284,05, Via Antonio Guerra n. 19 Scala U piano 1.
- dal 09/11/2015 al 17/10/2023 il bene per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 114 mq., totale escluse aree scoperte mq. 106, rendita Euro 284,05, Via Antonio Guerra n. 19 Scala U piano 1.
- dal 17/10/2023 al 29/12/2023 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 17/10/2023 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 3613 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39774.1/2023 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 25/10/2023, era intestato **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 114 mq., totale escluse aree scoperte mq. 106, rendita Euro 284,05, Via Antonio Guerra n. 19 Scala U piano 1.
- dal 29/12/2023 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 29/12/2023 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 182 - ATTO ISTITUTIVO DI TRUST Nota presentata con Modello Unico n. 2708.2/2024 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/01/2024, è intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali:

comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 114 mq., totale escluse aree scoperte mq. 106, rendita Euro 284,05, Via Antonio Guerra n. 19 Scala U piano 1.

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

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo non emergono difformità, ad eccezione del ripostiglio con struttura in alluminio presente sul ballatoio, che andrà rimosso.

Quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme**.
Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali €. 300.

B) Locale Deposito in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, Via Antonio Guerra n. 19 piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale tot. 17 mq., rendita Euro 55,78, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- alla data del 19/05/1983 il bene per COMPRAVENDITA VOLTURA D'UFFICIO del 19/05/1983 - SCRITT. PRIVATA VENDITA - IST/859407/04 Voltura n. 23575.1/2004 - Pratica n. NA0859456 in atti dal 27/12/2004 era intestato a **OMISSIS**
- dal 25/03/1987 al 01/01/1992 il bene per COSTITUZIONE del 25/03/1987 in atti dal 17/09/1998 PF.98 (n. B3039.1/1987), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., rendita Euro 0,07 Lire 132, Via A. Guerra n. 19 piano T.
- dal 01/01/1992 al 25/02/2003 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 19, particella 1692 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., rendita Lire 108.000, Via A. Guerra n. 19 piano T.
- dal 25/02/2003 al 06/10/2003 il bene per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2003 Pratica n. 166920 in atti dal 25/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23877.1/2003), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., rendita Euro 55,78, Via A. Guerra n. 19 piano T.
- dal 06/10/2003 al 27/12/2004 il bene per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2003 Pratica n. 688483 in atti dal 06/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67083.1/2003), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., rendita Euro 55,78, Via A. Guerra n. 19 piano T.

- dal 27/12/2004 al 14/03/2005 il bene per VOLTURA D'UFFICIO del 19/05/1983 Pratica n. NA0859456 in atti dal 27/12/2004 SCRITT. PRIVATA VENDITA - IST/859407/04 (n. 23575.1/2004), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., rendita Euro 55,78, Via A. Guerra n. 19 piano T.
- dal 14/03/2005 al 14/11/2007 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 14/03/2005 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 18292 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 10690.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/04/2005, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., rendita Euro 55,78, Via A. Guerra n. 19 piano T.
- dal 14/11/2007 al 29/10/2015 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 14/11/2007 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 8265 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38925.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/11/2007, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., rendita Euro 55,78, Via A. Guerra n. 19 piano T.
- dal 29/10/2015 al 09/11/2015 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 29/10/2015 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 13032 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32981.2/2015 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 09/11/2015, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., rendita Euro 55,78, Via A. Guerra n. 19 piano T.
- dal 09/11/2015 al 17/10/2023 il bene per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale tot. 17 mq., rendita Euro 55,78, Via A. Guerra n. 19 piano T.
- dal 17/10/2023 al 29/12/2023 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 17/10/2023 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 3613 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39774.1/2023 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 25/10/2023, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale tot. 17 mq., rendita Euro 55,78, Via A. Guerra n. 19 piano T.
- dal 29/12/2023 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 29/12/2023 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 182 - ATTO ISTITUTIVO DI TRUST Nota presentata con Modello Unico n. 2708.2/2024 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/01/2024, è intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale tot. 17 mq., rendita Euro 55,78, Via A. Guerra n. 19 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, ad eccezione di un diverso allineamento delle murature, risulta chiusa con la porta di accesso lato nord, riportata nella pianta catastale.

Quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme**.
Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali €. 200.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione dei titoli di proprietà

A) Appartamento in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16.

- Con atto di **Donazione del notaio OMISSIS del giorno 14.03.2005 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12.04.2005 ai nn. OMISSIS, OMISSIS** ricevette da **OMISSIS** la piena proprietà del bene in Afragola (NA) distinto al **C.F. al Foglio 19 particella 1691 sub 7,** che ha dato origine al bene pignorato **C.F. Foglio 19 particella 1691 sub 16.**
- Con atto di **Donazione del notaio OMISSIS del giorno 14.03.2005 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12.04.2005 ai nn. OMISSIS, OMISSIS** ricevette da **OMISSIS** la piena proprietà del bene in Afragola (NA) distinto al **C.F. al Foglio 19 particella 1691 sub 13,** che ha dato origine al bene pignorato **C.F. Foglio 19 particella 1691 sub 16.**
- Con atto di **Compravendita del notaio OMISSIS del giorno 14.11.2007 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 21.11.2007 ai nn. OMISSIS, OMISSIS** acquistò da **OMISSIS** la piena proprietà dei beni in Afragola (NA) distinti al **C.F. al Foglio 19 particella 1691 sub 7** e **C.F. al Foglio 19 particella 1691 sub 13,** che hanno dato origine al bene pignorato **C.F. Foglio 19 particella 1691 sub 16.**
- Con atto di **Compravendita del notaio OMISSIS del giorno 29.10.2015 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09.11.2015 ai nn. OMISSIS, OMISSIS** acquistò da **OMISSIS** la piena proprietà del bene in Afragola (NA) distinto al **C.F. al Foglio 19 particella 1691 sub 16.**
- Con atto di **Compravendita del notaio OMISSIS del giorno 17.10.2023 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 25.10.2023 ai nn. OMISSIS, OMISSIS** acquistò da **OMISSIS** la piena proprietà del bene in Afragola (NA) distinto al **C.F. al Foglio 19 particella 1691 sub 16.**
- Con atto **Istitutivo di Trust del notaio OMISSIS del giorno 29.12.2023 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18.01.2024 ai nn. OMISSIS, OMISSIS** acquistò da **OMISSIS** la piena proprietà del bene in Afragola (NA) distinto al **C.F. al Foglio 19 particella 1691 sub 16.**

B) Locale Deposito in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6.

- Con atto di **Donazione del notaio OMISSIS del giorno 14.03.2005 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12.04.2005 ai nn. OMISSIS, OMISSIS**

ricevette da **OMISSIS** la piena proprietà del bene in Afragola (NA) distinto al **C.F. al Foglio 19 particella 1692 sub 6.**

- Con atto di **Compravendita del notaio OMISSIS del giorno 14.11.2007 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 21.11.2007 ai nn. OMISSIS, OMISSIS** acquistò da **OMISSIS** la piena proprietà del bene in Afragola (NA) distinto al **C.F. al Foglio 19 particella 1692 sub 6.**
- Con atto di **Compravendita del notaio OMISSIS del giorno 29.10.2015 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09.11.2015 ai nn. OMISSIS, OMISSIS** acquistò da **OMISSIS** la piena proprietà del bene in Afragola (NA) distinto al **C.F. al Foglio 19 particella 1692 sub 6.**
- Con atto di **Compravendita del notaio OMISSIS del giorno 17.10.2023 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 25.10.2023 ai nn. OMISSIS, OMISSIS** acquistò da **OMISSIS** la piena proprietà del bene in Afragola (NA) distinto al **C.F. al Foglio 19 particella 1692 sub 6.**
- Con atto **Istitutivo di Trust del notaio OMISSIS del giorno 29.12.2023 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18.01.2024 ai nn. OMISSIS, OMISSIS** acquistò da **OMISSIS** la piena proprietà del bene in Afragola (NA) distinto al **C.F. al Foglio 19 particella 1692 sub 6.**

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

LOTTO UNICO
A) Appartamento in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16.
B) Locale Deposito in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6.

I beni, come da certificazione del comune di Afragola (NA), ricadono in zona "**A – zona di interesse storico, artistico e ambientale"** 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 fano parte del **"centro abitato", Rientrano all'interno del centro storico, e rientrano nelle aree interessate dalla presenza di cavità nel sottosuolo.**

A) Appartamento in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16.
Il bene è stato edificato anteriormente al 1942, e per lo stesso risulta presentata una **D.I.A. prot. n. 30738 del 18/12/2007** (pratica n. 217/07), rilasciata a nome della sig.ra **OMISSIS**.

Dall'esame delle planimetrie allegate alla **D.I.A. prot. n. 30738 del 18/12/2007**, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, non emergono sostanziali difformità, ad eccezione del ripostiglio, realizzato con una struttura in alluminio, posto sul ballatoio.

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

- Operazioni di regolarizzazione urbanistica

Le difformità rilevate, il ripostiglio realizzato con una struttura in alluminio, non sono sanabili pertanto la struttura andrà rimossa.

Totale oneri per la rimozione €. 300

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

Agli atti non è presente il certificato di idoneità statica e di conseguenza il certificato di Abitabilità; inoltre, 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, peraltro dichiarati conformi dal tecnico asseveratore della D.I.A., 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 €. 400
Diritti di Segreteria €. 100

Totale S.C.A. incluso onorari €. 800

In conclusione, le operazioni di regolarizzazione Urbanistica consistono nella rimozione delle difformità e nella richiesta dell'agibilità dell'immobile.

Bene A) totale costi di Regolarizzazione Urbanistica, inclusi oneri per la rimozione, oneri per l'Agibilità e certificazione impianti e spese tecniche

Totale circa €. 1.100

B) Locale Deposito in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6.
Il bene è stato oggetto di un **Permesso a Costruire in Sanatoria n. 1014 del 05/07/2007**, rilasciato a nome **OMISSIS** ai sensi della L. 47/85 (Condono Edilizio).
Dall'esame delle planimetrie allegate al **Permesso a Costruire in Sanatoria n. 1014 del 05/07/2007**, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, risulta murata la porta di accesso lato Nord.

- Operazioni di regolarizzazione urbanistica

Per il bene **B) particella 1692 sub 6**, dovrà essere sanato la chiusura presentando una S.C.I.A. in Sanatoria.

- Calcolo oneri per S.C.I.A. in Sanatoria
Diritti di Segreteria €. 250
Sanzione €. 1.032

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

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

Dagli atti del **Permesso a Costruire in Sanatoria n. 1014 del 05/07/2007,** si evince che il bene è di antica costruzione, ed è in fase di ristrutturazione ancora non ultimata, e peraltro sono incompleti gli impianti elettrici.
Considerando che non sono state fatte opere di natura statica sull'immobile, va presentata una attestazione di idoneità statica.
Gli impianti risultano ancora incompleti, pertanto la struttura è da dichiararsi non agibile.

In conclusione, le operazioni di regolarizzazione Urbanistica consistono nella presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria; l'agibilità non può essere richiesta in quanto ancora in fase di ultimazione lavori.

Bene B) totale costi di Regolarizzazione Urbanistica, inclusi, S.C.I.A. in Sanatoria, e spese tecniche

Totale circa €. 1.500

Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali;
Gli immobili non ricadono su una particella soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico.
Gli immobili fanno parte del patrimonio del comune di Afragola (NA);
Gli immobili fanno parte del patrimonio dello stato;

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

I beni, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario, sono occupati dalla sig.ra **OMISSIS** senza regolare contratto di fitto.

QUESITO n. 7: 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, sui beni **A) C.F. foglio 19 part. 1691 sub 16** e **B) C.F. foglio 19 part. 1692 sub 6**, del 11/09/2025, **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.10.2025 ai nn. OMISSIS**.

iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** in qualità di debitore ipotecario, e **OMISSIS** in qualità di debitore non datore, per la quota di 1/1, sui beni **A) C.F. foglio 19 part. 1691 sub 16** e **B) C.F. foglio 19 part. 1692 sub 6**, del

29.10.2015, **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09.11.2015 ai nn. OMISSIS**.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni **A) C.F. foglio 19 part. 1691 sub 16** e **B) C.F. foglio 19 part. 1692 sub 6** non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 9: 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 provincie 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. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non Risulta costituito un condominio.

QUESITO n. 11: 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 da via Guerra n. 19.
L'area è posta nel centro storico.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI
L'edificio che include il bene **A) C.F. foglio 19 part. 1691 sub 16** risulta di antica costruzione ed è composto da piano terra, piano ammezzato, piano primo, piano secondo e tetto di copertura.
Il bene A) C.F. foglio 19 part. 1691 sub 16 è ubicato al piano primo ed è costituito da cucina-soggiorno, corridoio, due camere da letto, due wc, due balconi ed un ballatoio con un ripostiglio.

Catastalmente il bene è così identificato:
A) Appartamento in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16, Via Antonio Guerra n. 19 scala U piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 114 mq., totale escluse aree scoperte mq. 106, rendita Euro 284,05.

L'immobile **B) C.F. foglio 19 part. 1692 sub 6** risulta di antica costruzione ed è composto da un unico corpo di fabbrica posto al piano terra con un unico locale deposito.

Catastalmente il bene è così identificato:
B) Locale Deposito in Afragola (NA), identificato al C.F. del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, Via Antonio Guerra n. 19 piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale tot. 17 mq., rendita Euro 55,78.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE
I beni A) C.F. foglio 19 part. 1691 sub 16 e **B) C.F. foglio 19 part. 1692 sub 6** risultano occupato senza titolo da un affittuario.

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 **"CapitalHouse"** sito in Giovanni Amendola n. 236, **"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 A), l'appartamento, 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. 1.000** ed **€./mq. 1.200**, prezzi sostanzialmente in linea con i valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare, nella fascia economica/2° fascia.
Determinato il valore unitario del bene in **€./mq. 1.000/1.200** e calcolata in **mq. 86,80** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **"stima a misura",** ha una **valutazione** compresa tra circa **€. 86.000 ed €. 104.000.**
Il bene B), Il locale deposito, 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. 400** ed **€./mq. 500.**
Determinato il valore unitario del bene in **€./mq. 400/500** e calcolata in **mq. 18,80** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **"stima a misura",** ha una **valutazione** compresa tra circa **€. 7.500 ed €. 9.400.**

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "misura", per i beni A) e B), compresa tra **€. 93.000 ed €. 113.000.**

- **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 **€. 95.000** ed **€. 105.000**.

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 €. 5.400 (€. 450 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a €. 216 annue), e considerando l'aliquota IMU determinata dal comune di Afragola (NA), pari al 10,60 per mille, sugli immobili in oggetto grava una tassa annuale di circa €. 586,43, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa €. 4.600.

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 **(Vm):**

Vm = €. 4.600/3,50% = €. 131.500

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "capitalizzazione del reddito" €. 131.000

<u>CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA</u>

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 €. 105.000.**

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione catastale (beni A e B)
€. 500,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica (beni A e B)
€. 2.600,00

TOTALE SPESE €. 3.100,00

€. 105.000 (valore di stima) - €. 3.100 (spese) = €. 101.900

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile
€. 10.190,00

€. 101.900 (valore di stima) - €. 10.190 = €. 91.710

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = €. 92.000

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni sono stati pignorati per l'intero.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

OMISSIS.

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà dei seguenti immobile ubicati nel Comune di **AFRAGOLA (NA) via Guerra n. 19;**
Bene **A) C.F. foglio 19 part. 1691 sub 16,** posto al **piano primo.**
L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e tetto di copertura oltre un piano seminterrato.
Il bene è composto da cucina-soggiorno, corridoio, due camere da letto, due wc, due balconi ed un ballatoio con un ripostiglio; confina a Nord con la particella 1664, ad Est con il cortile comune particella 1696, a Sud con la particella 1715, ad Ovest con via Guerra; è riportato nel C.F. del Comune di **AFRAGOLA (NA)** al **foglio 19, particella 1691 sub 16**; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta una **D.I.A. prot. n. 30738 del 18/12/2007** cui **non è conforme** lo stato dei luoghi e, a parere dello scrivente, non è possibile sanare la difformità
Bene **B) C.F. foglio 19 part. 1692 sub 6,** posto al **piano terra**
L'edificio si sviluppa su un unico piano terra.
Il bene è composto da un Locale deposito; confina a Nord e ad Est con altro sub, a Sud con la particella 1715, ad Ovest con il cortile comune particella 1696; è riportato nel C.F. del Comune di **AFRAGOLA (NA)** al **foglio 19, particella 1692 sub 6**; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta un **Permesso a Costruire in Sanatoria n. 1014 del 05/07/2007** cui **non è conforme** lo stato dei luoghi e, a parere dello scrivente, è possibile sanare la difformità
PREZZO BASE euro **92.000**

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**)