



Ing. Giuseppe Vecchione

Arch. Sara Vecchione

Centro Direzionale Is. E/5 Sc. C - 80143 NAPOLI

Tel: 081 26 82 85- Cell: 339 6070534

Consulente Tecnico di Ufficio n. 9284

P.E.C.: giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it

e-mail: studiovecchione@gmail.com

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

RGE 325/2021

G.E. : DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

Oggetto:

ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Parte attrice:

Parte convenuta:

Custode giudiziario:

AVV. CHIARA SORBO

Contenuto Fascicolo:

- *RELAZIONE DESCRITTIVA;*
- *ALLEGATI;*

Data deposito:

26.09.2023

Esperto stimatore

Ing. Giuseppe Vecchione

RELAZIONE TECNICA

1. Conferimento del mandato

Io sottoscritto ing. Giuseppe Vecchione con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto presso il Tribunale di Napoli con il n. **9284** e nominato C.T.U. nella causa civile **R.G.E. n. 325/2021** promossa dalla **** contro la ****, con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi in data **20.03.2023 dal G.E., Dott.ssa Fabrizia Fiore.**

2. Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso dei sopralluoghi, desidero esporre una breve ricostruzione degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso.

La ****, in virtù di atto di precetto notificato in data 14.05.2021 alla ****, in persona del legale rappresentante sig.ra ****, in qualità di parte debitrice, in virtù di atto di mutuo fondiario del 15.06.2010 per notaio **** n.3977/16092, intimava alla **** la complessiva somma di **€. 277.268,57** di cui **€. 276.480,65** in virtù del titolo innanzi dettagliato ed **€. 787,82** per compenso atto di precetto. Decorso infruttuosamente il termine indicato nell'atto di precetto, l'istante procedeva esecutivamente **sulle seguenti unità immobiliari in Afragola (NA) alla via Salvatore Rosa n. 28** e precisamente:

- *magazzino al piano S1, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 3 – cat. C/2 – cl. 1 – mq. 88;*
- *appartamento al piano T, int. 1, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 4 – cat. A/2 – cl. 6 – 3,5 vani;*
- *appartamento al piano T, int. 1, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 9(ex sub.2) – cat. A/2 – cl. 7 – 7,0 vani;*
- *appartamento al piano 1, int. 2, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 5 – cat. A/2 – cl. 6 – 3,5 vani;*
- *appartamento al piano 1, int. 3, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 10 (ex sub. 6) – cat. A/2 – cl. 7 – 6,5 vani;*
- *appartamento al piano 2, int. 4, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 8 – cat. F/3 (in corso di costruzione).*

A seguito del presente atto di pignoramento, interveniva per conto del sig. **** e della sig.ra ****, l'avv.to **** a seguito di condanna da parte del Tribunale di Napoli Nord, ordinanza n. **** provvista della formula esecutiva.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **20.04.2023** alle ore 15.00, a seguito di comunicazione di accesso inviata alla **** dalla custode, avv. Chiara Sorbo, mezzo p.e.c. e mezzo raccomandata A/R n.20044097421-0, ho effettuato l'accesso ai beni. Il sopralluogo avveniva, unitamente alla custode, alla presenza del sig. **** che consentiva un agevole ingresso ai cespiti pignorati; in tale circostanza, constatavo che gli immobili erano occupati da terzi, in assenza di regolare contratto di locazione (rif. verbale custode avv. Chiara Sorbo). Nel corso del sopralluogo, **eseguivo un dettagliato rilievo fotografico e metrico dei cespiti** che risultavano in normale stato di conservazione, salvo la presenza, in alcuni di essi, di manifestazioni infiltrative a soffitto, come meglio rappresenterò nel seguito. Ho altresì appurato la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi, per il sub.4. in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

4. Risposte ai quesiti

4.1. QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

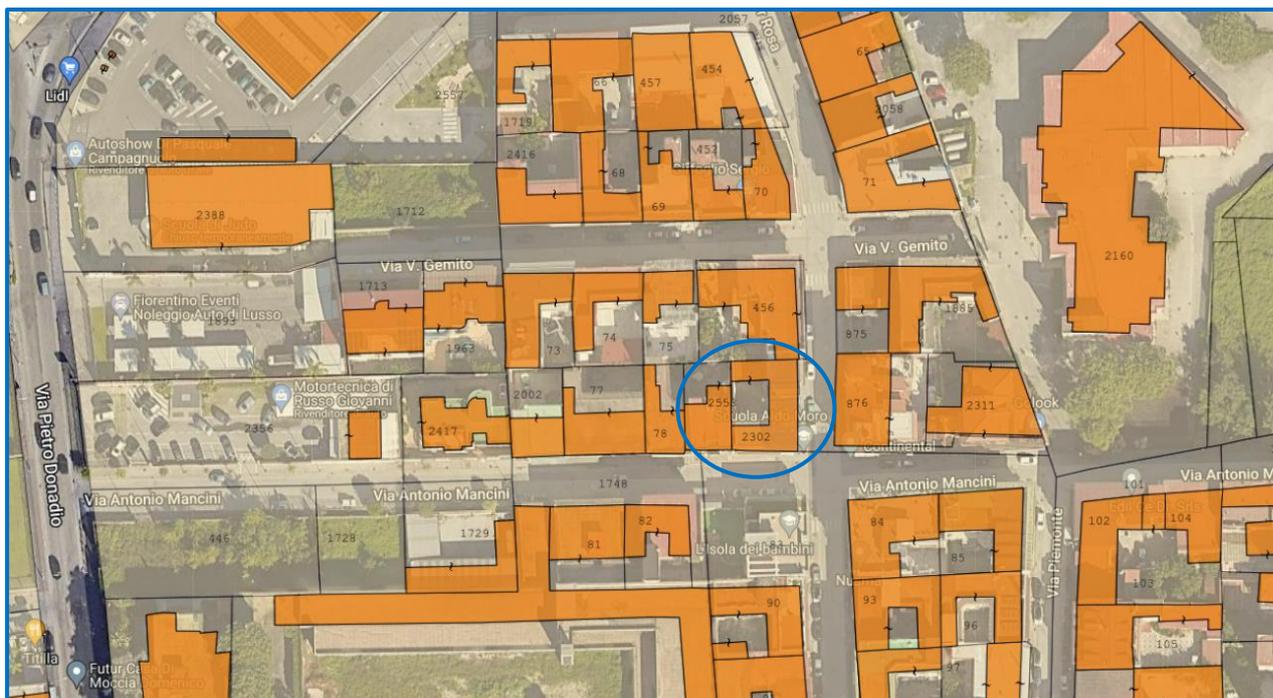
Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono individuati e così distinti catastralmente come di seguito:

- *magazzino al piano S1, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 3 – cat. C/2 – cl. 1 – mq. 88;*
- *appartamento al piano T, int. 1, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 4 – cat. A/2 – cl. 6 – 3,5 vani;*
- *appartamento al piano T, int. 1, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 9 (ex sub.2) – cat. A/2 – cl. 7 – 7,0 vani;*
- *appartamento al piano 1, int. 2, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 5 – cat. A/2 – cl. 6 – 3,5 vani;*
- *appartamento al piano 1, int. 3, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 10 (ex sub. 6) – cat. A/2 – cl. 7 – 6,5 vani;*
- *appartamento al piano 2, int. 4, Fg. 4 – P.Ila 2302 – sub. 8 – cat. F/3 (in corso di costruzione).*

*Essi risultano essere di proprietà della **** .*

Dalla attenta lettura delle visure catastali, dell'atto di acquisto e delle note di trascrizione/iscrizione, **ho verificato che gli immobili e la proprietà coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento.**

Per l'esatta individuazione dei beni, riporto il mappale catastale sovrapposto alle immagini satellitari della zona.



Ho provveduto alla formazione di **SEI LOTTI DI VENDITA**.

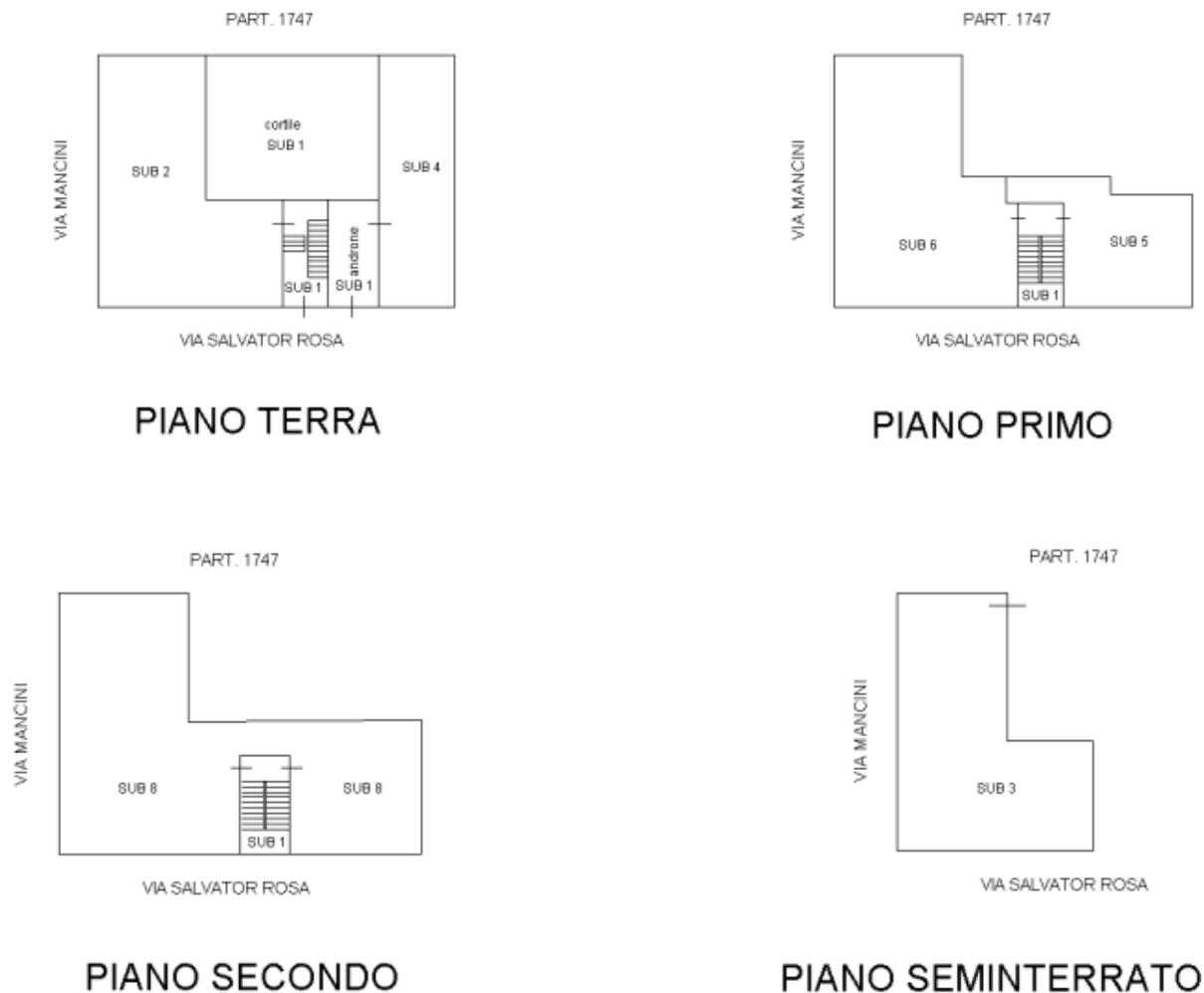
Immobili siti in Afragola (NA) alla via Salvatore Rosa n. 28:

- **magazzino al piano S1, Fg. 4 – P.Illa 2302 – sub. 3 – cat. C/2 – cl. 1 – mq. 88;**
- **appartamento al piano T, int. 1, Fg. 4 – P.Illa 2302 – sub. 4 – cat. A/2 – cl. 6 – 3,5 vani;**
- **appartamento al piano T, int. 1, Fg. 4 – P.Illa 2302 – sub. 9(ex sub.2) – cat. A/2 – cl. 7 – 7,0 vani;**
- **appartamento al piano 1, int. 2, Fg. 4 – P.Illa 2302 – sub. 5 – cat. A/2 – cl. 6 – 3,5 vani;**
- **appartamento al piano 1, int. 3, Fg. 4 – P.Illa 2302 – sub. 10 (ex sub. 6) – cat. A/2 – cl. 7 – 6,5 vani;**
- **appartamento al piano 2, int. 4, Fg. 4 – P.Illa 2302 – sub. 8 – cat. F/3 (in corso di costruzione).**

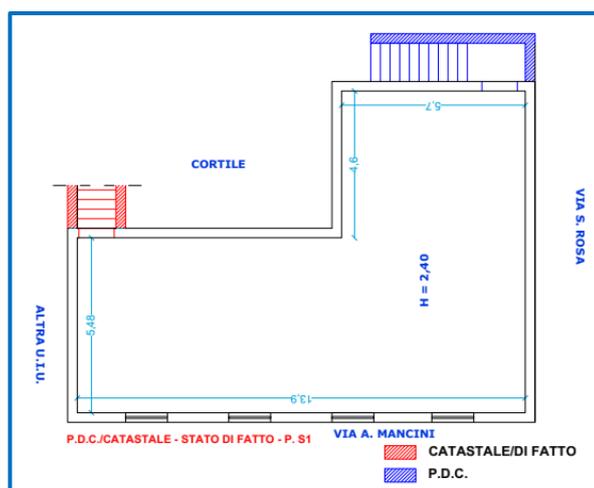
4.2. QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla

descrizione materiale di ciascun lotto. L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

I beni trattati come **sei lotti** distinti, sono formati da un **magazzino posto al piano seminterrato e cinque unità abitative disposte tra il piano terra, piano primo e il piano secondo, che compongono nel totale una palazzina di tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato, ricadente nel perimetro del Comune di Afragola (NA).**

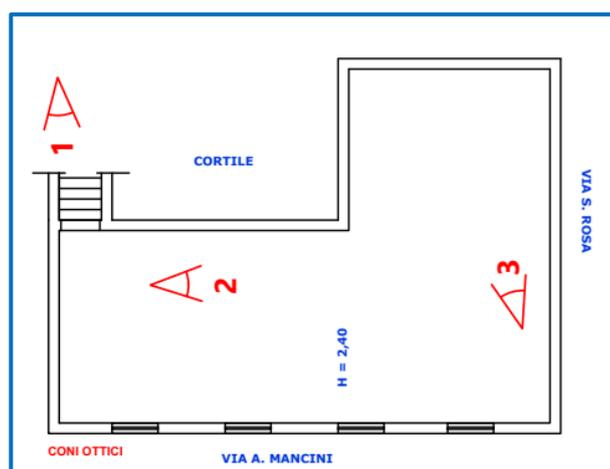


sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale non ho riscontrato difformità, ma dal successivo confronto con i grafici autorizzativi (*ultimo *****), ho riscontrato la diversa realizzazione del vano scala di accesso al piano S1.



PLANIMETRIA P.D.C./STATO CATASTALE-ATTUALE - SUBALTERNO 3 – P. S1

Ho riscontrato presenza a parete di fenomeni di condensa e muffe.
Riporto di seguito il rilievo fotografico dei luoghi.



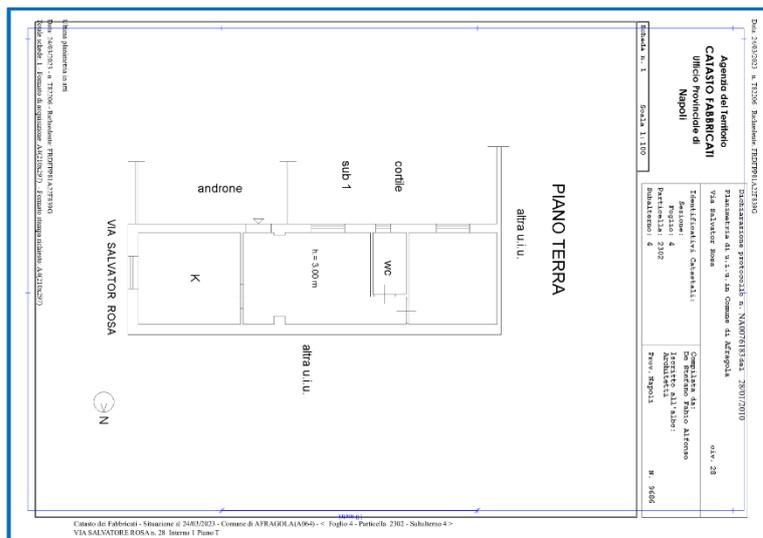
CONI OTTICI SUBALTERNO 3 – P. S1



Foto 1/2/3 – Vista dell'ingresso e interno sub.3

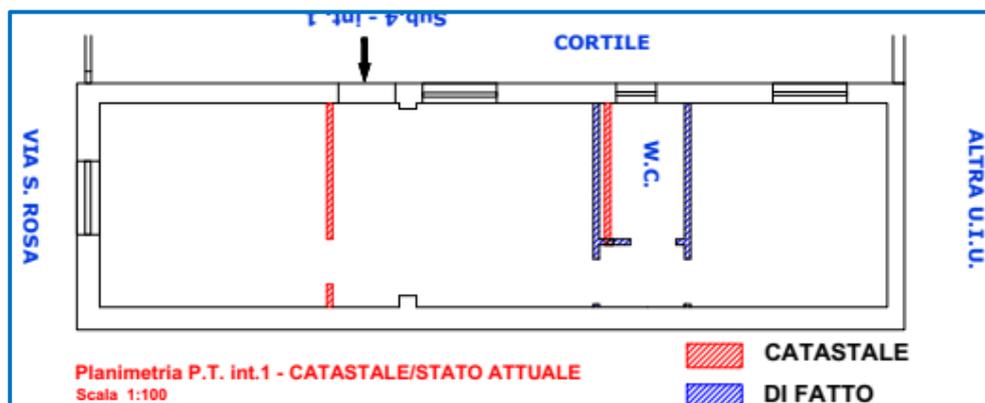
DESCRIZIONE SUB. 4

Appartamento posto al piano terra a cui si accede da un portoncino disposto alla destra dell'androne che conduce al cortile esterno.



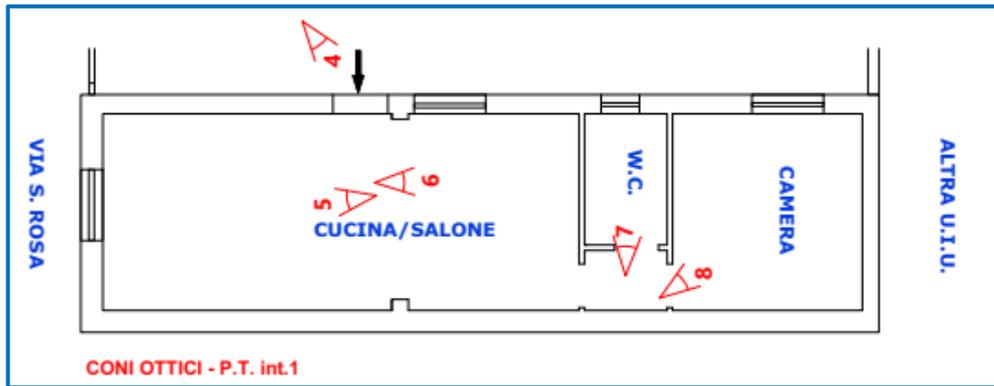
PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 4 – P. T

L'unità confina a nord con altra U.I.U., a est con altra U.I.U., ad ovest con l'androne e il cortile ed a sud con via S. Rosa. Il bene è composto da un unico ambiente cucina salone, piccolo disimpegno, bagno e camera da letto. L'unità è dotata di impianto elettrico e idrico. Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale ho riscontrato delle difformità legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con l'eliminazione di una tramezzatura nell'attuale salone e l'arretramento della parete del bagno.



PLANIMETRIA STATO CATASTALE/ATTUALE - SUBALTERNO 4 – P. T

Riporto di seguito il rilievo fotografico dei luoghi ove ho riscontrato presenza di fenomeni infiltrativi a soffitto in tutti gli ambienti.



CONI OTTICI SUBALTERNO 4 - P. T

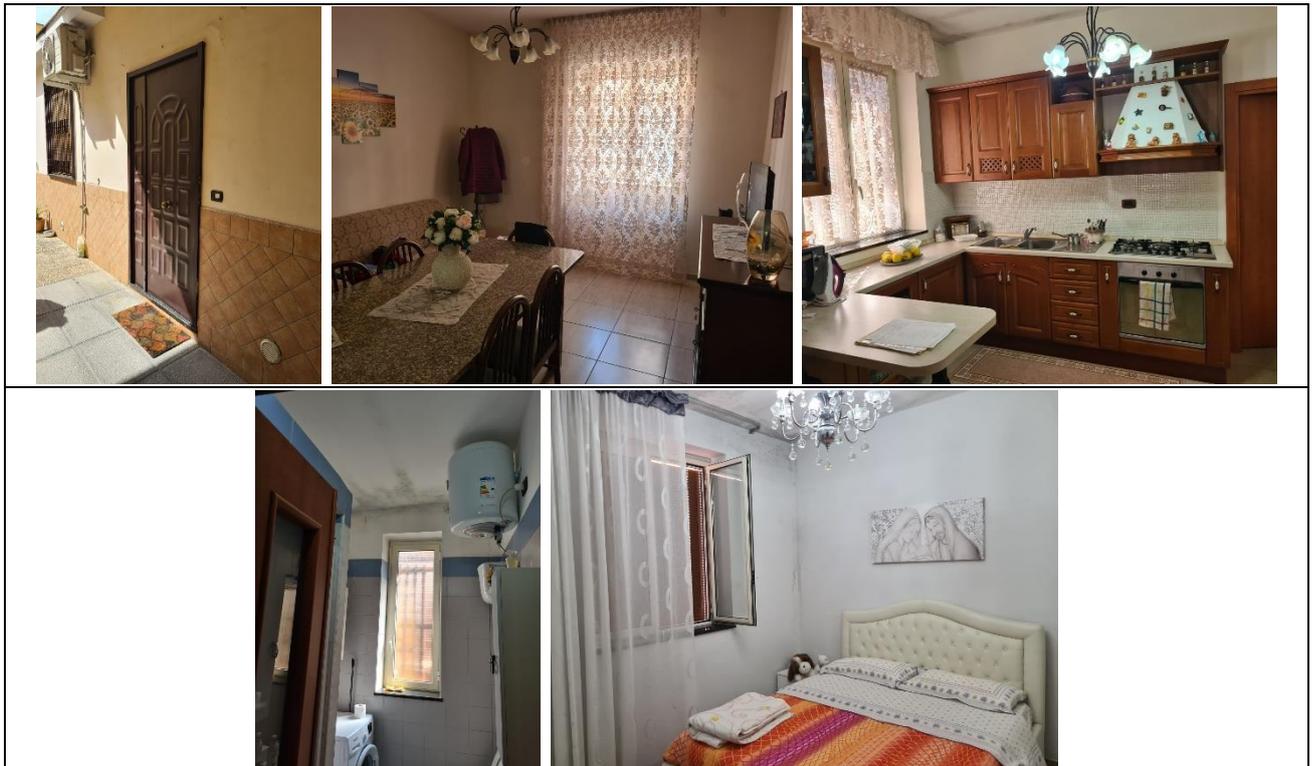
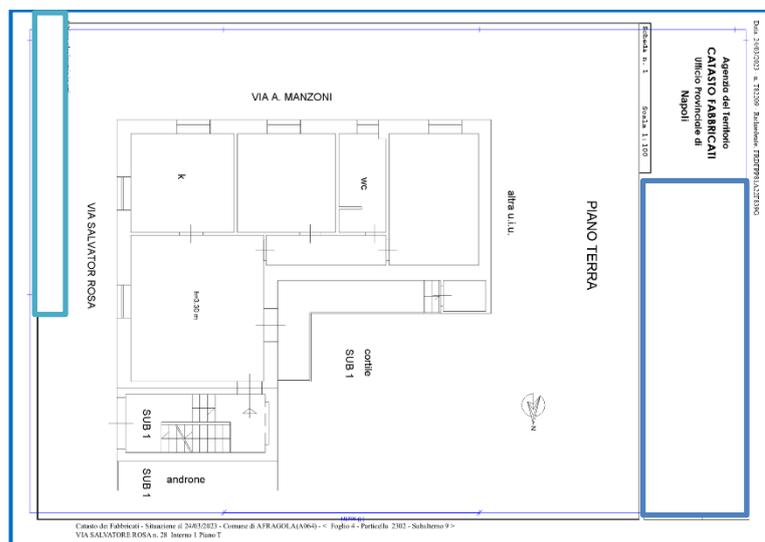


Foto 4/5/6/7/8 - Vista dell'ingresso - salone e cucina - bagno - camera da letto

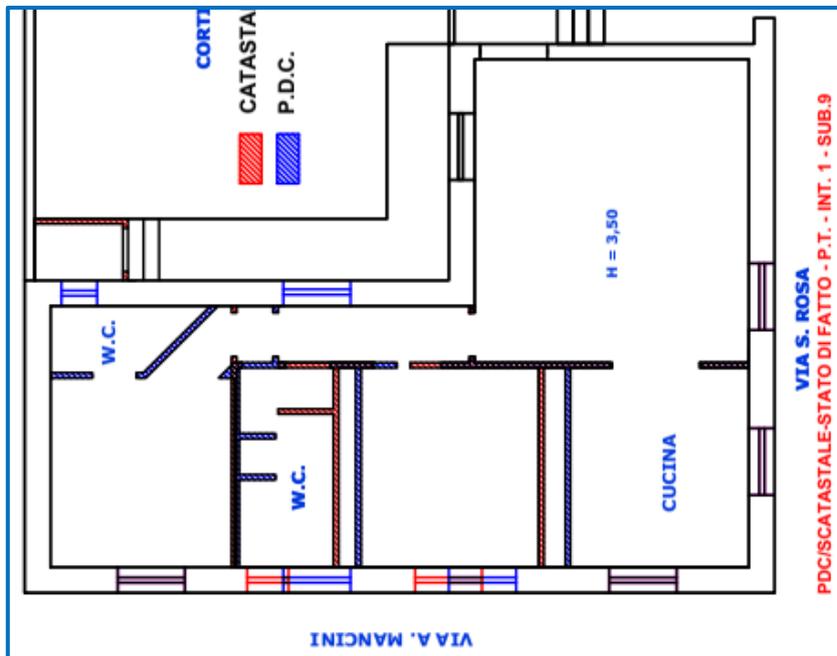
DESCRIZIONE SUB. 9

Appartamento posto al piano terra con accesso posto alla sinistra del vano scala. A quest'ultimo si accede da ingresso diretto da via S. rosa n. 28. Il bene è composto da ampio salone, cucina, due camere da letto e bagno. Dal salone si ha accesso al balcone che affaccia sul cortile dove è realizzato un locale deposito in muratura con accesso a mezzo di portoncino in alluminio.



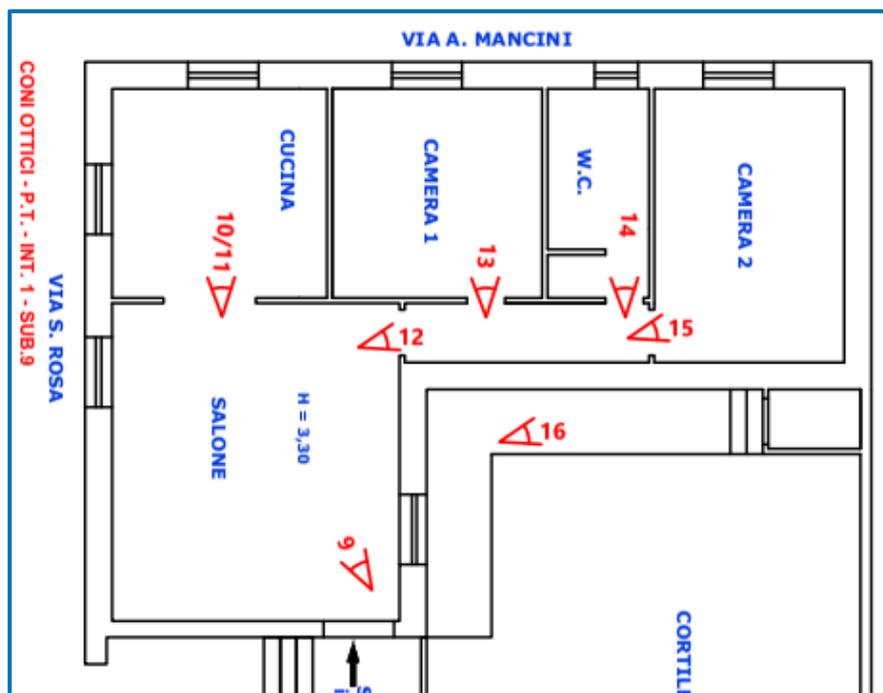
PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 9 – P. T

L'unità confina a nord con altra U.I.U., a est con il cortile, ad ovest con via A. Mancini ed a sud con via S. Rosa. Il bene è dotato di impianto elettrico e idrico. Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale non ho riscontrato difformità diversamente da quanto riportato nei grafici dei ***ove ho rilevato difformità legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni, l'eliminazione di un vano balcone e un vano finestra con vista sul cortile e la chiusura di una porzione del balcone.



PLANIMETRIA P.D.C./STATO CATASTALE-ATTUALE - SUBALTERNO 9 - P. T

Non ho riscontrato presenza di fenomeni infiltrativi a soffitto. Riporto di seguito il rilievo fotografico dei luoghi.



CONI OTTICI SUBALTERNO 9 - P. T

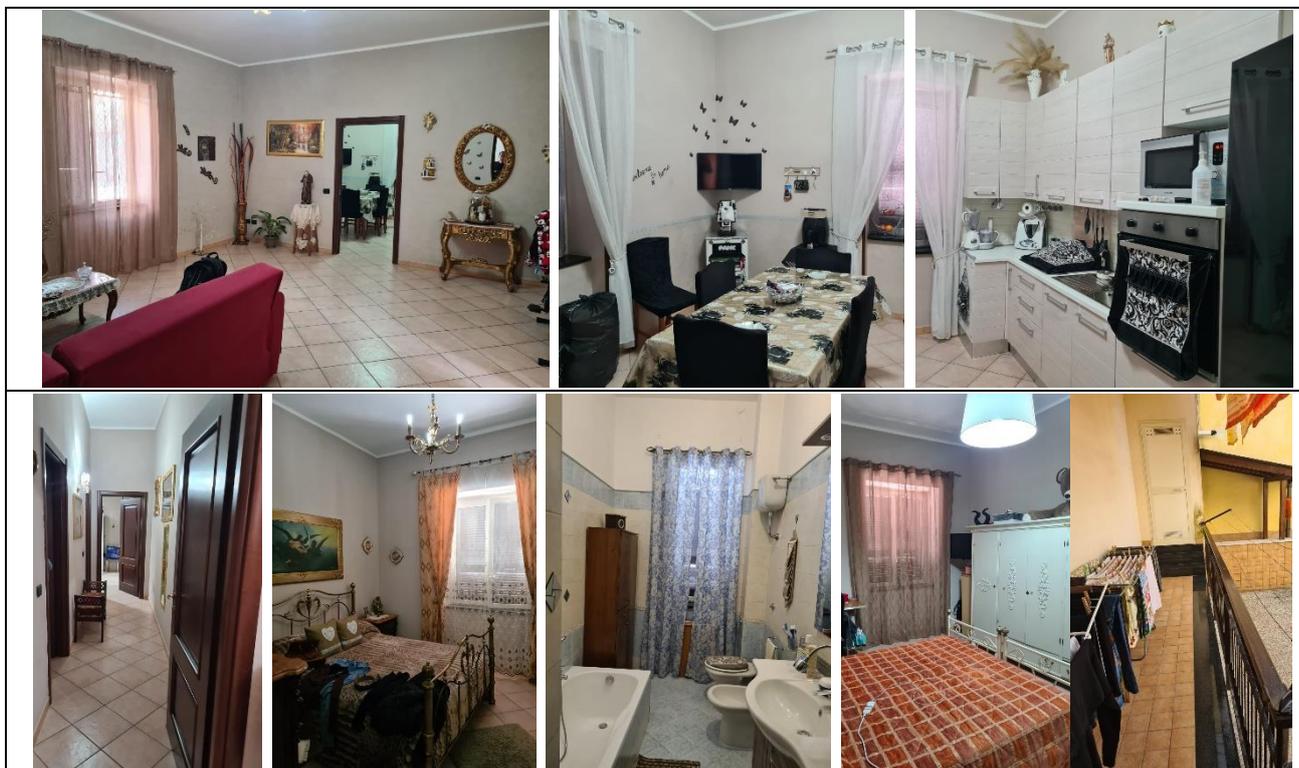
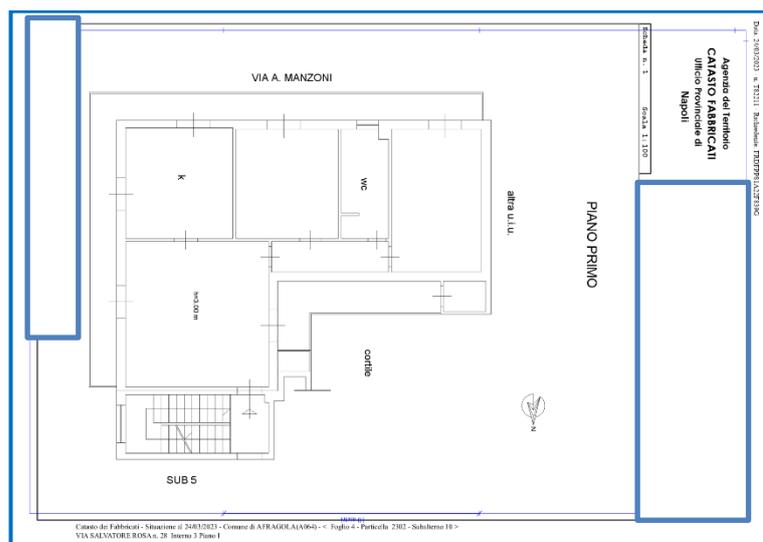


Foto 9/10/11/12/13/14 /15/16 – Vista dell'ingresso/salone – cucina – corridoio – camera 1 - bagno – camera 2 - balcone

DESCRIZIONE SUB. 10

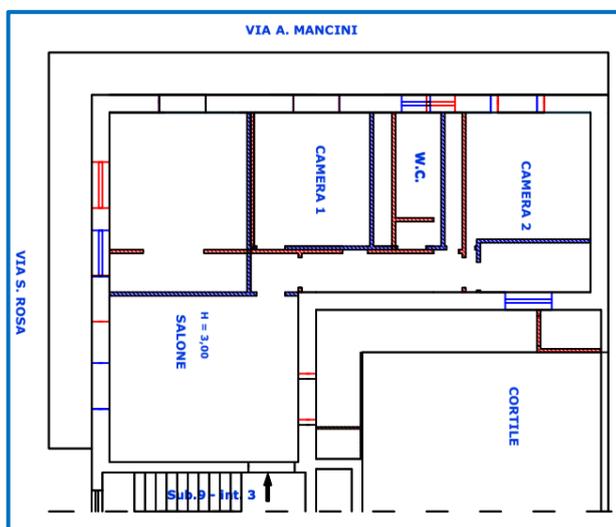
Appartamento posto al primo piano con accesso alla sinistra del vano scala, composto da ampio salone, cucina, due camere da letto e bagno; dal salone si ha accesso al balcone che affaccia sul cortile dove è realizzato un locale deposito in muratura con accesso a mezzo di portoncino in alluminio oltre ad un'armadiatura in alluminio.



PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 10 – P. 1

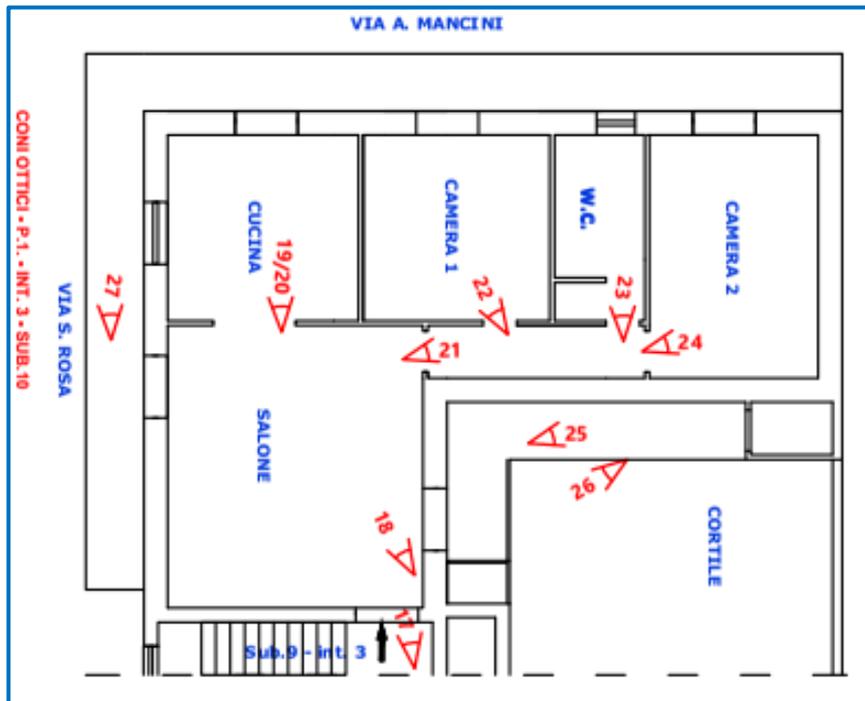
L'unità confina a nord con altra U.I.U., a est con il cortile, ad ovest con via A. Mancini ed a sud con via S. Rosa. Il bene è dotato di impianto elettrico e idrico. Dal

sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale non ho riscontrato difformità ma, da quanto riportato nei grafici dei ****, ho riscontrato difformità legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione, sul balcone retrostante, di un locale deposito in muratura con accesso a mezzo di portoncino in alluminio, la realizzazione di un'armadiatura in alluminio, oltre l'eliminazione di un vano finestra e un vano balcone con affaccio sul cortile e sul balcone stesso.



PLANIMETRIA P.D.C./STATO CATASTALE-ATTUALE - SUBALTERNO 10 – P. 1

In tutti gli ambienti, con la sola eccezione del salone, sono presenti fenomeni infiltrativi a soffitto.



CONI OTTICI SUBALTERNO 10 – P. 1

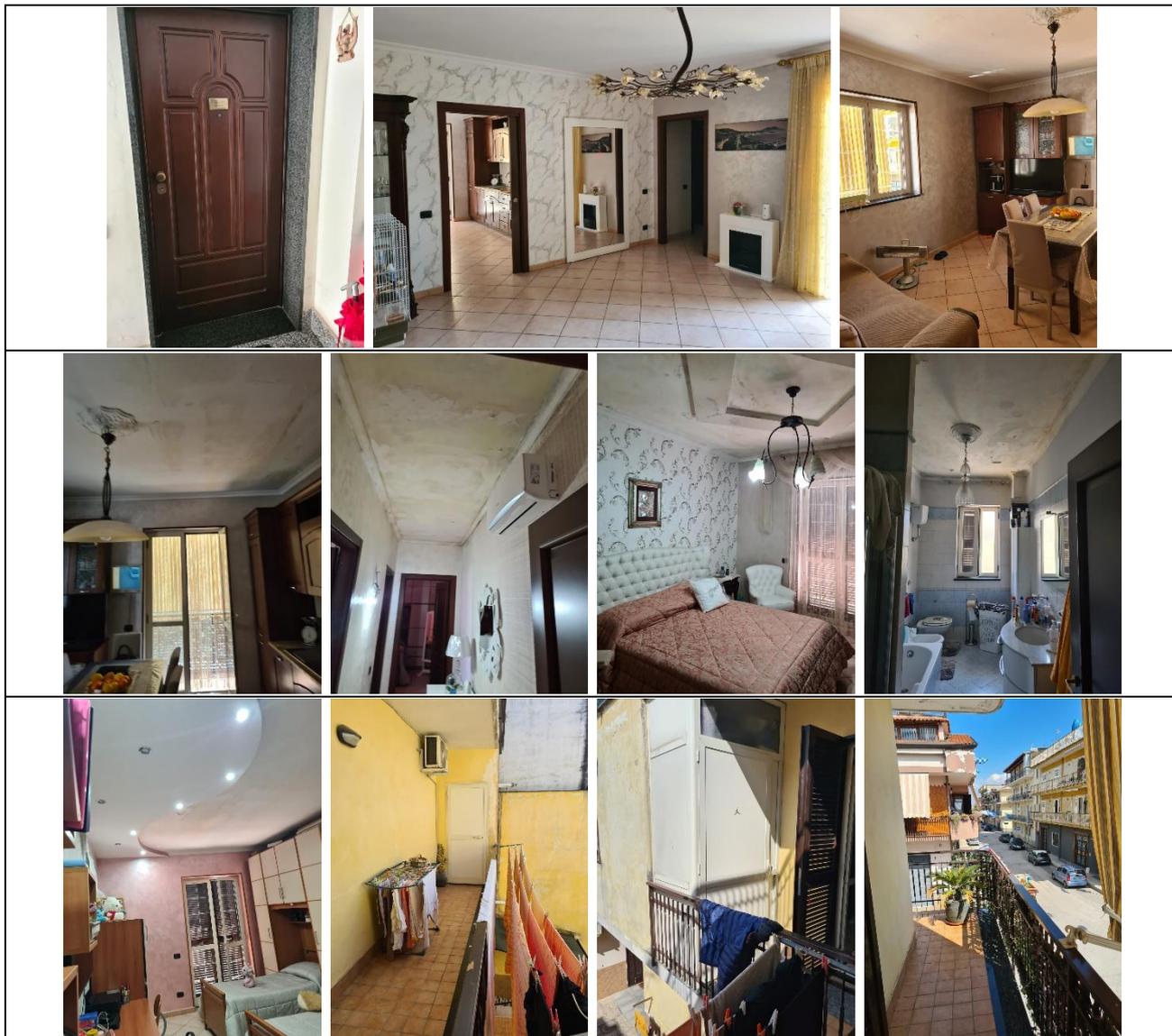
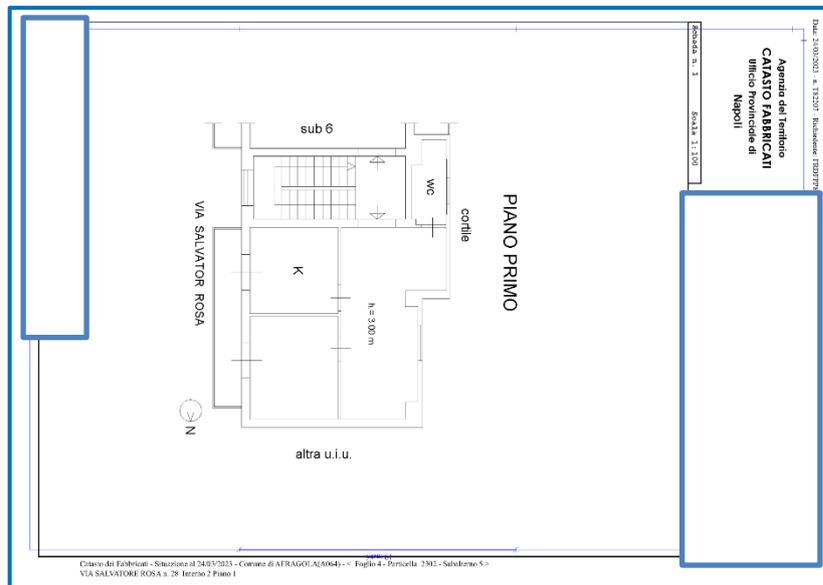


Foto 17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27 – Vista dell'ingresso/salone – cucina – corridoio – camera 1 – bagno – camera 2 – balconi

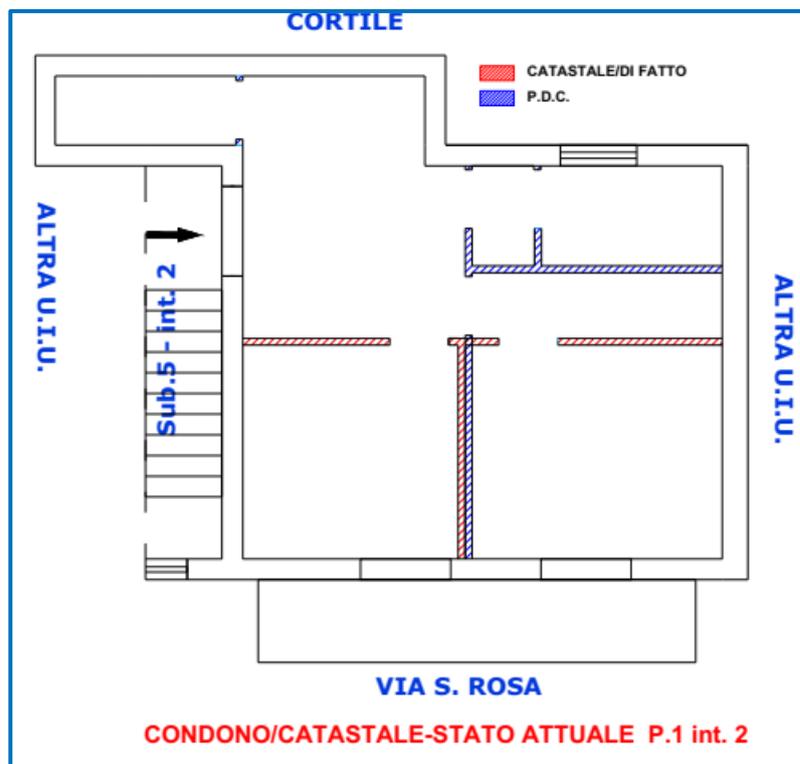
DESCRIZIONE SUB. 5

Appartamento posto al piano primo con accesso alla destra del vano scala, composto da **salone**, **cucina**, **camera da letto** e **bagno**; dalla camera e dalla cucina si ha accesso al **balcone** con affaccio diretto su **via S. Rosa**.



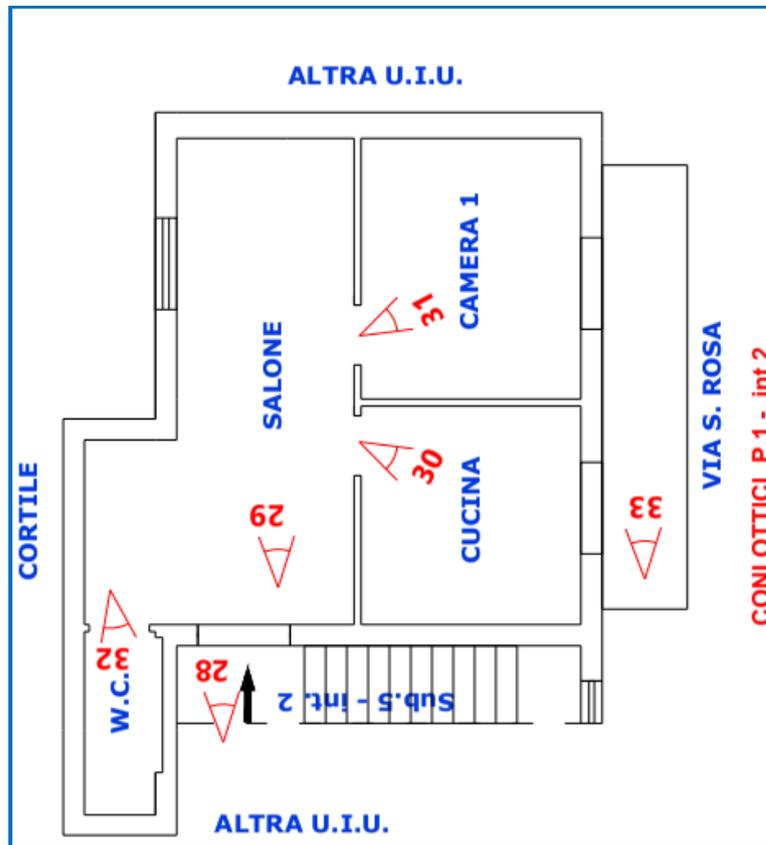
PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 5 - P. 1

L'unità confina a nord con il cortile, a est e ovest con altra U.I.U. ed a sud con via S. Rosa. Il bene è dotato di impianto elettrico e idrico. Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale non ho riscontrato difformità ma, da quanto riportato nei grafici dei ****, ho riscontrato difformità legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni.



PLANIMETRIA P.D.C./STATO CATASTALE-ATTUALE - SUBALTERNO 5 - P. 1

In tutti gli ambienti sono presenti fenomeni infiltrativi a soffitto.
Riporto di seguito il rilievo fotografico dei luoghi.



CONI OTTICI SUBALTERNO 5 - P. 1

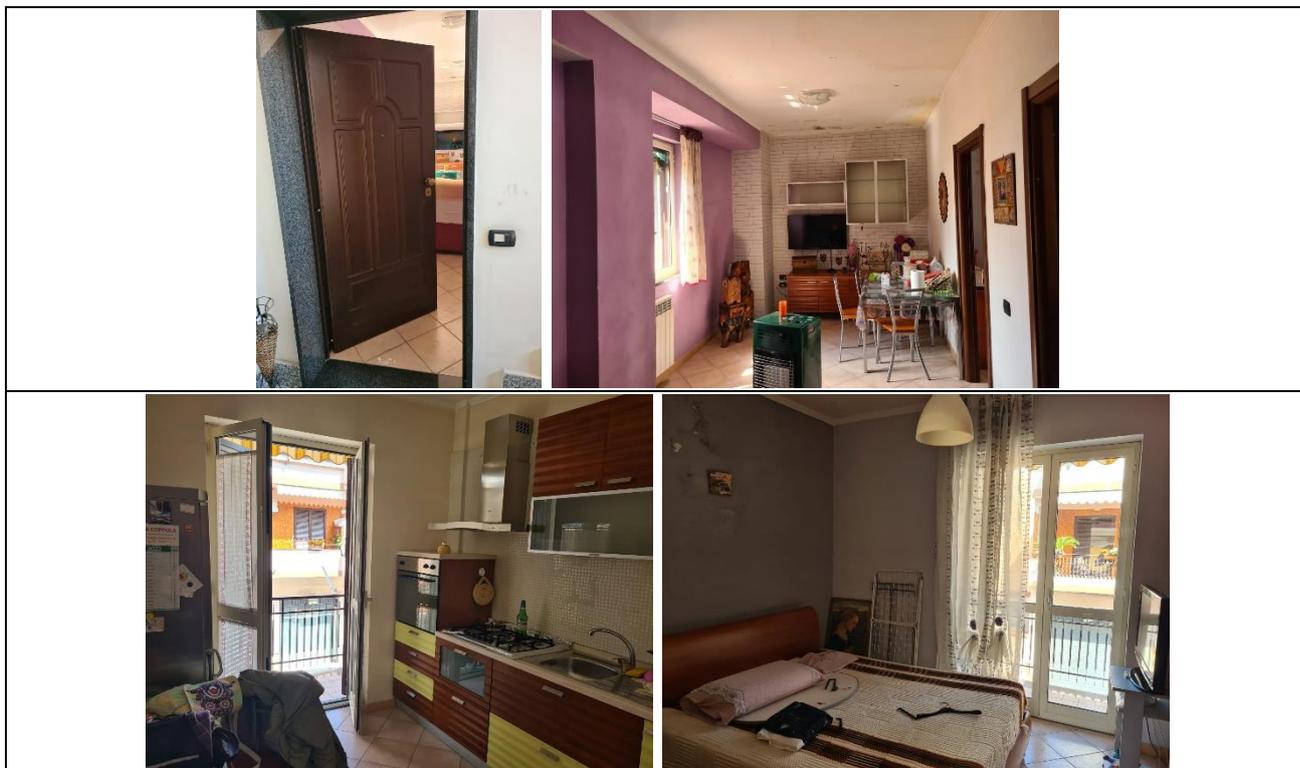
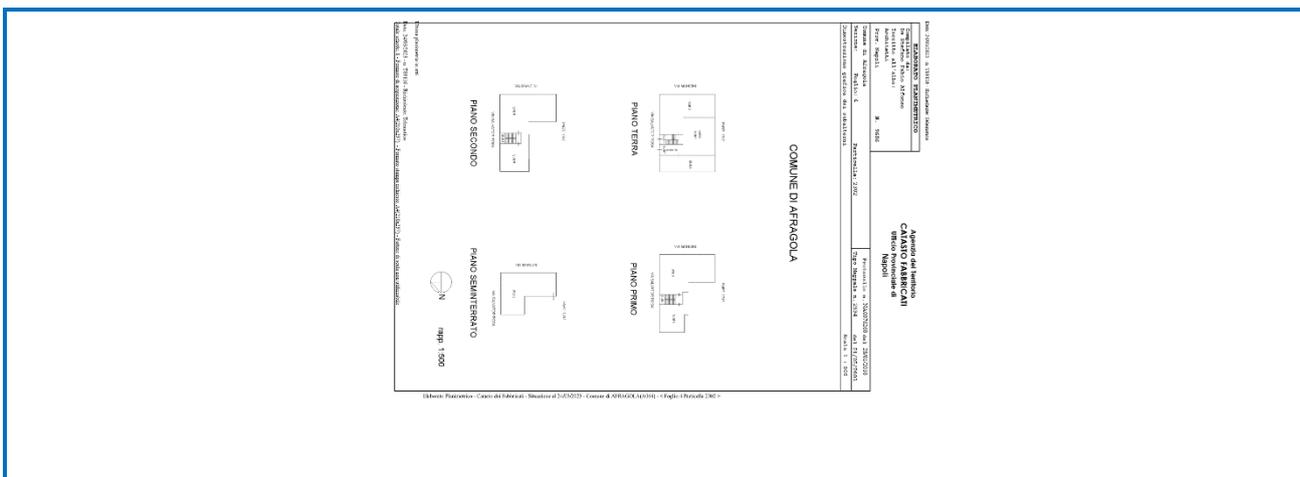


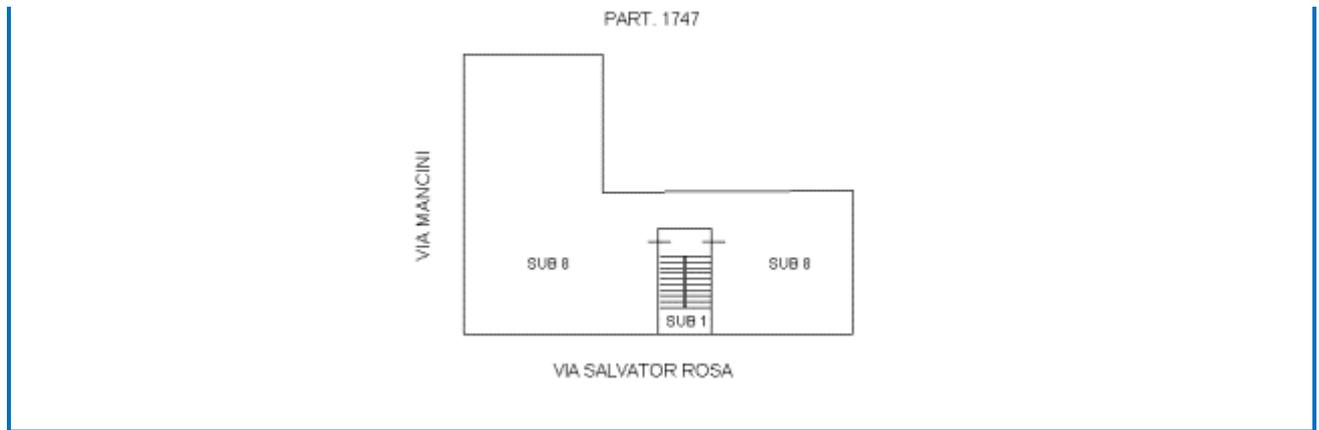


Foto 28/29/30/31/32/33 – Vista dell’ingresso/salone – cucina – camera – bagno – balcone

DESCRIZIONE SUB. 8

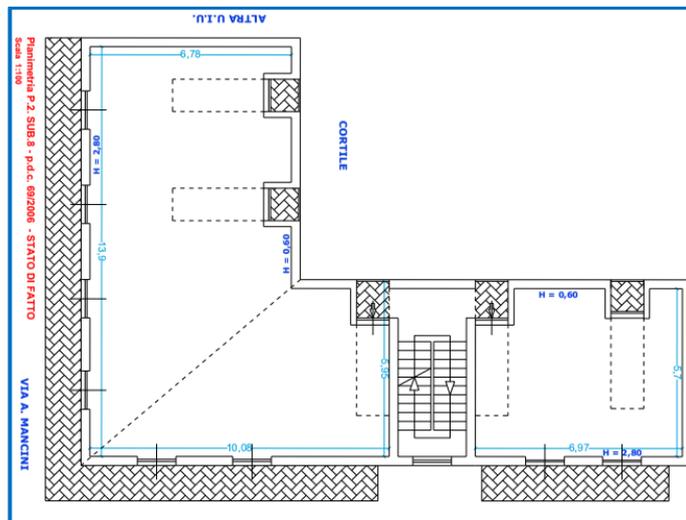
L’area relativa al sub. 8 è costituita da un sottotetto che, da descrizione del ****veniva realizzato con funzione di tetto termico. A seguito di richiesta ed ottenimento del ****, si prevedevano “opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l’ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto”, con realizzazione di un unico appartamento dotato di ampio terrazzo. All’attualità i lavori non risultano iniziati né realizzati. Vi è però la presenza delle tompagnature perimetrali e la copertura in pannelli sandwich: essendo un lato ancora aperto e la guaina posta a protezione dei piani sottostanti, ormai deteriorata, in caso di pioggia, determina continue zone di accumulo di acqua piovana, con conseguenti infiltrazioni al piano sottostante.



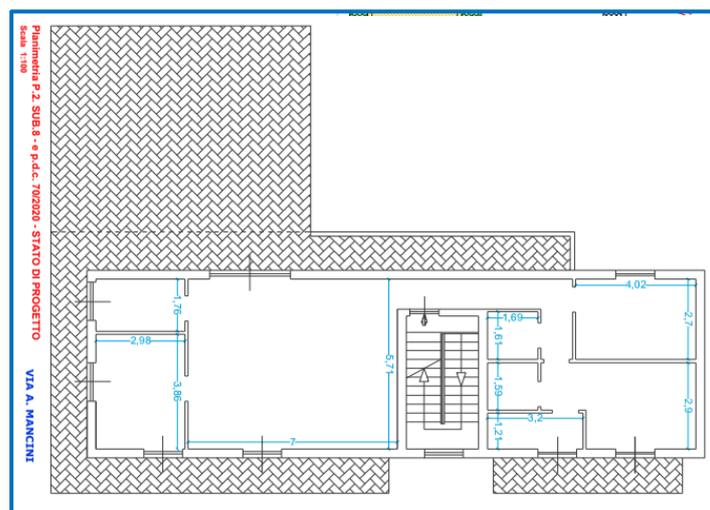


PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 8 - P. 2

L'unità confina a nord con altra U.I.U., a est con il cortile, a ovest con via A. Mancini e a sud con via S. Rosa. Il bene non è dotato di impianti. Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale non ho riscontrato difformità, ma da quanto riportato nei grafici dei **** ho riscontrato che i lavori previsti non risultano iniziati e quindi realizzati.

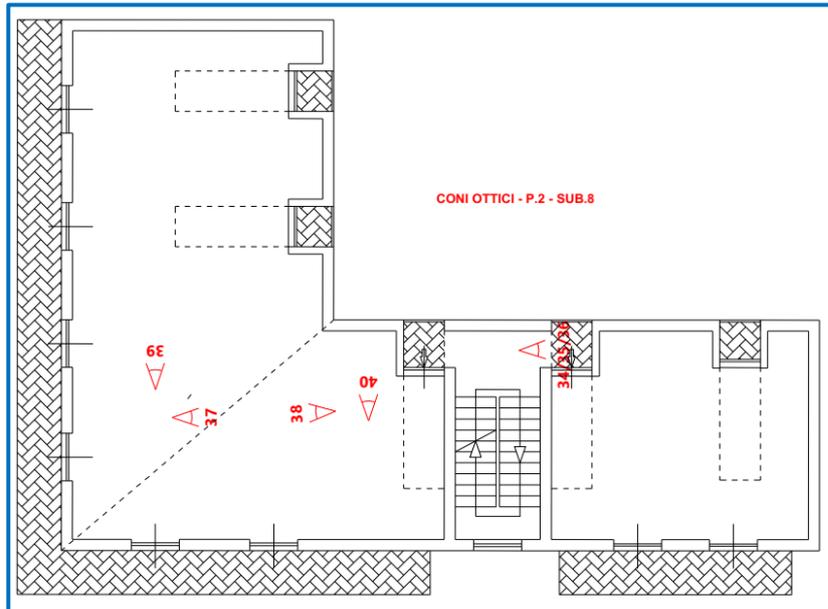


STATO ATTUALE - SUBALTERNO 8 - P. 8



STATO AUTORIZZATO PDC 2020 - SUBALTERNO 8 - P. 8

Sono presenti fenomeni di ristagno di acqua piovana legato allo stato "di cantiere".
Riporto di seguito il rilievo fotografico dei luoghi.

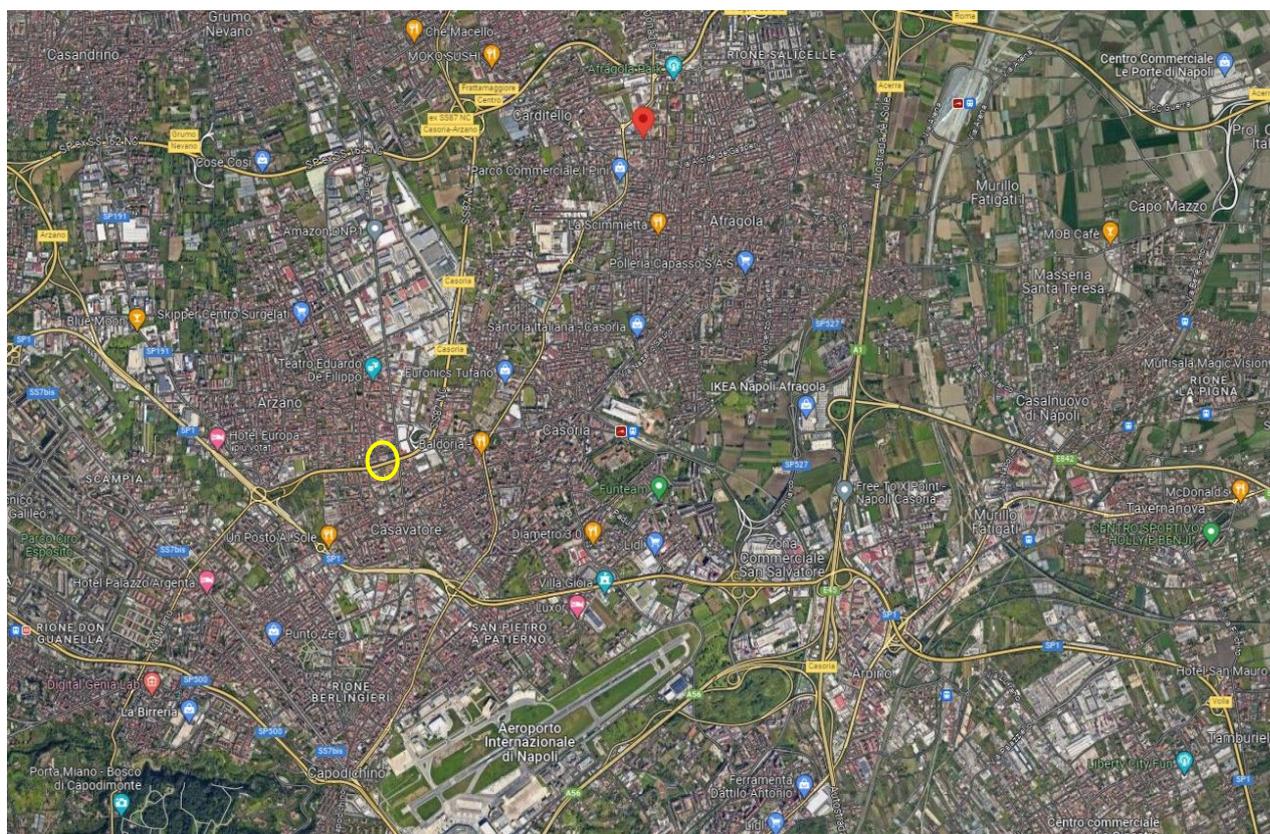


CONI OTTICI SUBALTERNO 8 - P. 2



Foto 34/35/36/37/38/39/40 - Vista generale dei luoghi

Il fabbricato, anche se ricadente in zona semicentrale del Comune di Afragola, risulta edificato nelle vicinanze della "Via Sannitica e della SP ex SS162 che collega la zona sia all'area flegrea che all'area est di Napoli, oltre all'autostrada A1 e alla stazione ferroviaria "NAPOLI AFRAGOLA" (stazione dedicata alla fermata e transito dei frecciarossa/italo, nonché ben collegata all'aeroporto internazionale di Capodichino). Nelle immediate vicinanze vi sono diversificate attività commerciali, istituti scolastici, comandi delle Forze dell'Ordine e a pochi km il centro commerciale Le Porte di Napoli. Pertanto, anche se l'area è semicentrale/periferica, rispetto al centro del Comune, è dotata delle principali attività commerciali ed è ben collegata a strade di scorrimento veloce.

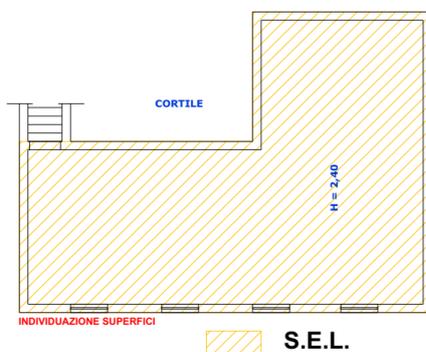


La tipologia edilizia è in struttura portante in muratura con tompagnatura mista. Gli appartamenti sono dotati di impianti civili, di cui non ho ottenuto le certificazioni. Non ho riscontrato la presenza di un attestato di prestazione energetica e pertanto il costo per la sua redazione è valutato in **€. 300,00 ad appartamento**, oltre oneri.

Come richiesto, passo ora alla determinazione della superficie degli immobili e alla determinazione della loro superficie commerciale. Ho quindi determinato la superficie come riportato nel **DPR n. 138 del 23.3.1998** e come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

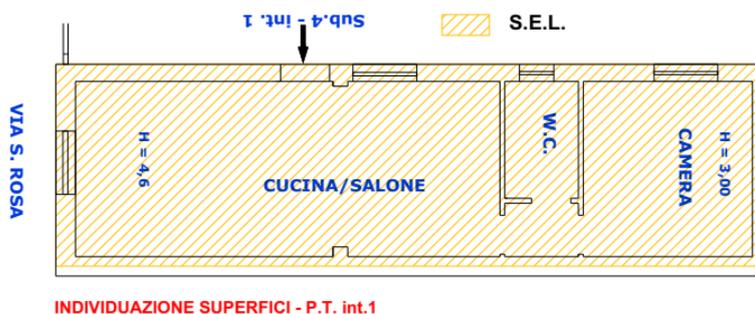
URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE". Relativamente agli appartamenti, la superficie considerata è quella legata allo stato catastale in quanto **le volumetrie realizzate in assenza di autorizzazione saranno oggetto di stima dei costi necessari per la loro demolizione.**

SUB.3



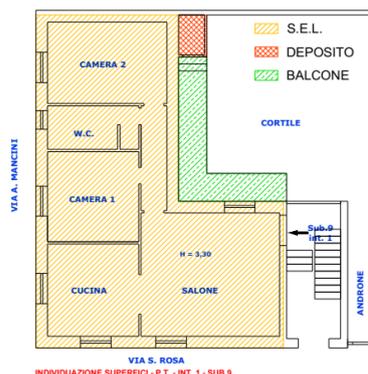
MAGAZZINO VIA S. ROSA N. 28 - P.S1								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZATA mq.
4	2302	3	C/2	P. S1	MAGAZZINO	117	1	117,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE								117,00

SUB.4



APPARTAMENTO VIA S. ROSA N. 28 - P.T								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZATA mq.
4	2302	4	A/2	P.T - INT.1	APPARTAMENTO	60	1	60,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE								60,00

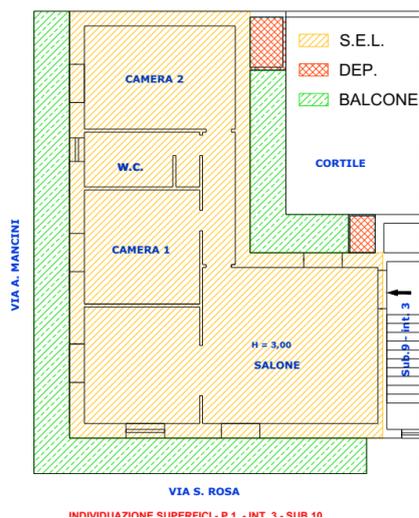
SUB.9



n.b. il deposito è computato come balcone, non essendo autorizzato

APPATAMENTO VIA S. ROSA N. 28 - P.T								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
4	2302	9	A/2	P.T - INT.1	APPARTAMENTO	115	1	115,00
					BALCONE	11	0,3	3,30
					DEPOSITO	2,2	0,3	0,66
TOTALE SUP. COMMERCIALE								118,96

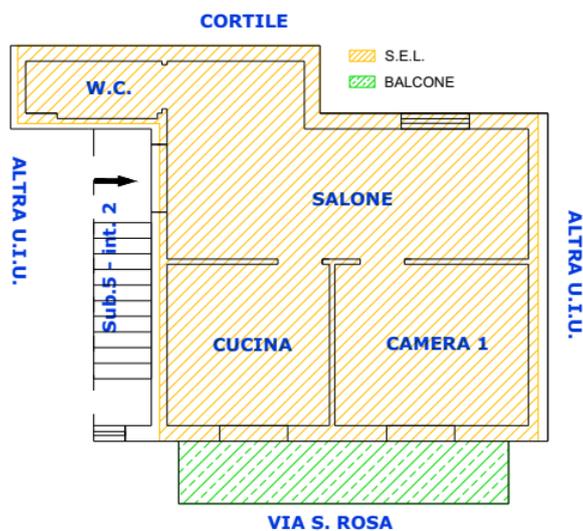
SUB.10



n.b. il deposito è computato come balcone, non essendo autorizzato

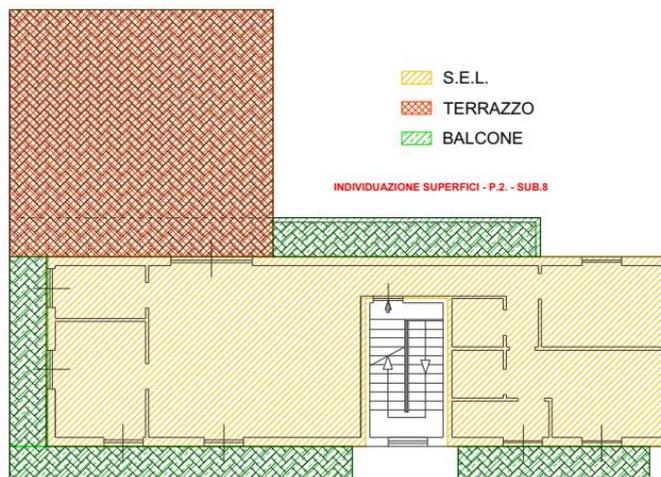
APPATAMENTO VIA S. ROSA N. 28 - P.1								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
4	2302	10	A/2	P.1 - INT.3	APPARTAMENTO	115	1	115,00
					BALCONE	25	0,3	7,50
					BALCONE	16	0,1	1,60
					DEPOSITO	3,3	0,1	0,33
TOTALE SUP. COMMERCIALE								124,43

SUB.5



APPATAMENTO VIA S. ROSA N. 28 - P.1								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZATA mq.
4	2302	5	A/2	P.1 - INT.2	APPARTAMENTO	53	1	53,00
					BALCONE	8	0,3	2,40
TOTALE SUP. COMMERCIALE								55,40

SUB.8



APPATAMENTO VIA S. ROSA N. 28 - P.2								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZATA mq.
4	2302	8	F/3	P.2	APPARTAMENTO	115	1	115,00
					BALCONE	25	0,3	7,50
					BALCONE	16	0,1	1,60
					TERRAZZO/BALCONE	71	0,1	7,10
TOTALE SUP. COMMERCIALE								131,20

4.3. QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.la del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.la e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Ho provveduto ad estrarre la **visura storica per immobile per i beni in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate.**

Dalla consultazione della documentazione risulta **che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nell'atto di acquisto e che il bene è in proprietà all'esecutata.**

Per tutti i cespiti non sono state riscontrate difformità catastali tra lo stato attuale e la planimetria catastale stessa, con la sola eccezione del sub. 4, ma sono state riscontrate delle difformità tra quanto rappresentato nei grafici di ****e lo stato attuale, già in precedenza descritte, che verranno trattate nel dettaglio al seguente punto 6.

SUB.3

SUB.4

SUB.9 - EX SUB. 2

SUB. 10 – EX SUB. 6

SUB. 5

SUB. 8

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNO – proprietà di un locale magazzino ubicato in Afragola (NA) alla via S. Rosa, n. 28, piano S1.

Il magazzino all'attualità è composto da unico ambiente, collegato al piano terra da una rampa scala esterna posta all'interno del cortile. Confina a nord con altra U.I.U.,

a est con il cortile, ad ovest con via A. Mancini ed a sud con via S. Rosa. **È riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al Fg. 4 – P.IIIa 2302 – sub. 3;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma, dal confronto con i grafici delle vare autorizzazioni edilizie, risulta una diversa realizzazione del vano scala di accesso al piano S1, con l'accesso realizzato dal cortile e non più dall'androne. L'intero complesso edilizio veniva edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 per: *"opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto"*. Sono stati detratti i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.
PREZZO BASE **€. 33.000,00 (trentatremila/00).**

LOTTO DUE – proprietà di un appartamento ubicato in **Afragola (NA)** alla via **S. Rosa, n. 28**, piano **T. L'appartamento**, con ingresso posto alla destra dall'androne comune, all'attualità è composto da un unico ambiente cucina/salone, piccolo disimpegno, bagno e camera da letto. Confina a nord con altra U.I.U., a est con altra U.I.U., ad ovest con l'androne e il cortile ed a sud con via S. Rosa. **È riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al Fg. 4 – P.IIIa 2302 – sub. 4;** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con l'eliminazione di una tramezzatura nell'attuale salone e l'arretramento della parete del bagno. L'intero complesso edilizio veniva edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 per: *"opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto"*. Sono stati detratti i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.
PREZZO BASE **€. 59.050,00 (cinquantanovemilacinquanta/00);**

LOTTO TRE – proprietà di un appartamento ubicato in **Afragola (NA)** alla via **S. Rosa, n. 28**, piano **T. L'appartamento** è posto al piano terra con accesso alla sinistra dal vano scala con ingresso diretto da via S. Rosa n. 28. All'attualità il bene è composto da ampio salone, cucina, due camere da letto e bagno. Dal salone si ha accesso al balcone che affaccia sul cortile dove risulta realizzato un locale deposito in muratura con accesso a mezzo di portoncino in alluminio. Confina a nord con altra U.I.U., a est con il cortile, ad ovest con via A. Mancini ed a sud con via S. Rosa. **È**

riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al Fg. 4 – P.IIIa 2302 – sub. 9; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ma il locale deposito, dal confronto con i grafici delle vane autorizzazioni edilizie, non risulta autorizzato. L'intero complesso edilizio veniva edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 per: *"opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto"*. Sono stati detratti i costi per il ripristino dello *status quo ante* e i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.

PREZZO BASE € 145.750,00 (centoquarantacinquemilasettecentocinquanta/00);

LOTTO QUATTRO – proprietà di un appartamento ubicato in **Afragola (NA)** alla via **S. Rosa, n. 28**, piano **1**. **L'appartamento** è posto al piano primo con accesso posto a sinistra del vano scala ed è composto da ampio salone, cucina, due camere da letto e bagno; dal salone si ha accesso al balcone che affaccia sul cortile dove è realizzato un locale deposito in muratura con accesso a mezzo di portoncino in alluminio oltre ad un'armadiatura in alluminio. Confina a nord con altra U.I.U., a est con il cortile, ad ovest con via A. Mancini ed a sud con via S. Rosa. **È riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al Fg. 4 – P.IIIa 2302 – sub. 10;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma il locale deposito e l'armadiatura realizzati sul balcone, dal confronto con i grafici delle varie autorizzazioni edilizie, non risultano assentiti. L'intero complesso edilizio veniva edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 per: *"opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto"*. Sono stati detratti i costi per il ripristino dello *status quo ante* e i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.

PREZZO BASE € 150.200,00 (centocinquantamiladuecento/00);

LOTTO CINQUE – proprietà di un appartamento ubicato in **Afragola (NA)** alla via **S. Rosa n. 28**, piano **1**. **L'appartamento** è posto al piano primo con accesso posto a destra del vano scala ed è composto da salone, cucina, camera da letto e bagno. Dalla camera e dalla cucina si ha accesso al balcone con affaccio diretto su via S. Rosa. Il bene confina a nord con il cortile, a est e ovest con altra U.I.U. ed a sud con via S. Rosa. **È riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al Fg. 4 –**

P.IIa 2302 – sub. 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma la distribuzione interna è difforme da quella rappresentata nei grafici di P.D.C.. L'intero complesso edilizio è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 per: "opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto". Sono stati pertanto detratti i costi per il ripristino dello stato quo ante e i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.

PREZZO BASE **€. 56.200,00 (cinquantaseimiladuecento/00);**

LOTTO SEI – proprietà di un appartamento in fase di realizzazione ubicato in **Afragola (NA)** alla via **S. Rosa n. 28**, piano **2**. **L'appartamento** posto al piano secondo con accesso da progetto posto frontalmente al vano scala, **si presenta in fase di cantiere con la realizzazione delle compagnature perimetrali dal lato strada, non ancora realizzate dal lato interno, e con presenza di copertura realizzata in pannelli sandwich, così come da grafici allegati al P.D.C. 69/2006.** L'unità confina a nord con altra U.I.U., a est con il cortile, a ovest con via A. Mancini e a sud con via S. Rosa. Il bene è riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al *Fg. 4 – P.IIa 2302 – sub. 8*; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'elaborato planimetrico catastale. L'intero complesso edilizio è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 per: "opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto". Sono stati detratti i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.

PREZZO BASE **€. 114.500,00 (centoquattordicimilacinquecento/00).**

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

pignorato. L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.IIa o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.IIa di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.IIa interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario

documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari: 1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 2) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 4) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. 5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso al Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, per il periodo dal 01.06.1994 a tutto il 27.04.2023, risulta che l'intero compendio, all'attualità, è in proprietà della **.**

La **** veniva in possesso degli immobili in forza all'atto, a cura del notaio **** rep. 27698/13957 del **10.03.2006**, dal sig. **** e dalla sig.ra ****. Il fabbricato, in minore consistenza, perveniva al sig. **** e alla sig.ra **** per acquisto a cura del notaio **** in data 04.05.1979.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.); la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi. In ogni caso, laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); i costi della sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in ogni altro caso, verificherà – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante

dagli atti della procedura; concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Al fine di reperire informazioni relative alla presenza di **eventuali pratiche autorizzative**, ho provveduto ad inviare, in data **28.04.2023**, una p.e.c. al **protocollo del Comune di Afragola** per avere informazioni in merito a:

- *permesso di costruire in sanatoria n.497/2005 del 21.12.2005 e grafici relativi al fabbricato sito in Afragola (NA) alla via Salvator Rosa N. 28;*
- *eventuali richieste di autorizzazioni edilizie – S.C.I.A./C.I.L.A./D.I.A./P.D.C.;*
- *eventuali ulteriori richieste di condono presentate nel tempo fino ad oggi dai seguenti nominativi:*

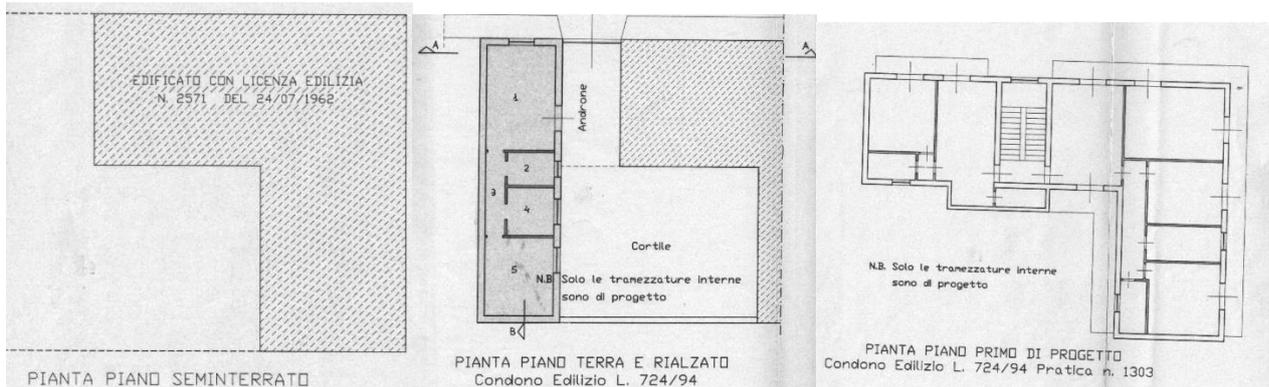
- *****;
- *****;
- *****.

Il Comune di Afragola rispondeva con Prt.cG. 0021256/2023- U- 05/05/2023, "...di volermi recare presso i loro uffici, munito di dispositivo di archiviazione, per il ritiro della documentazione richiesta."

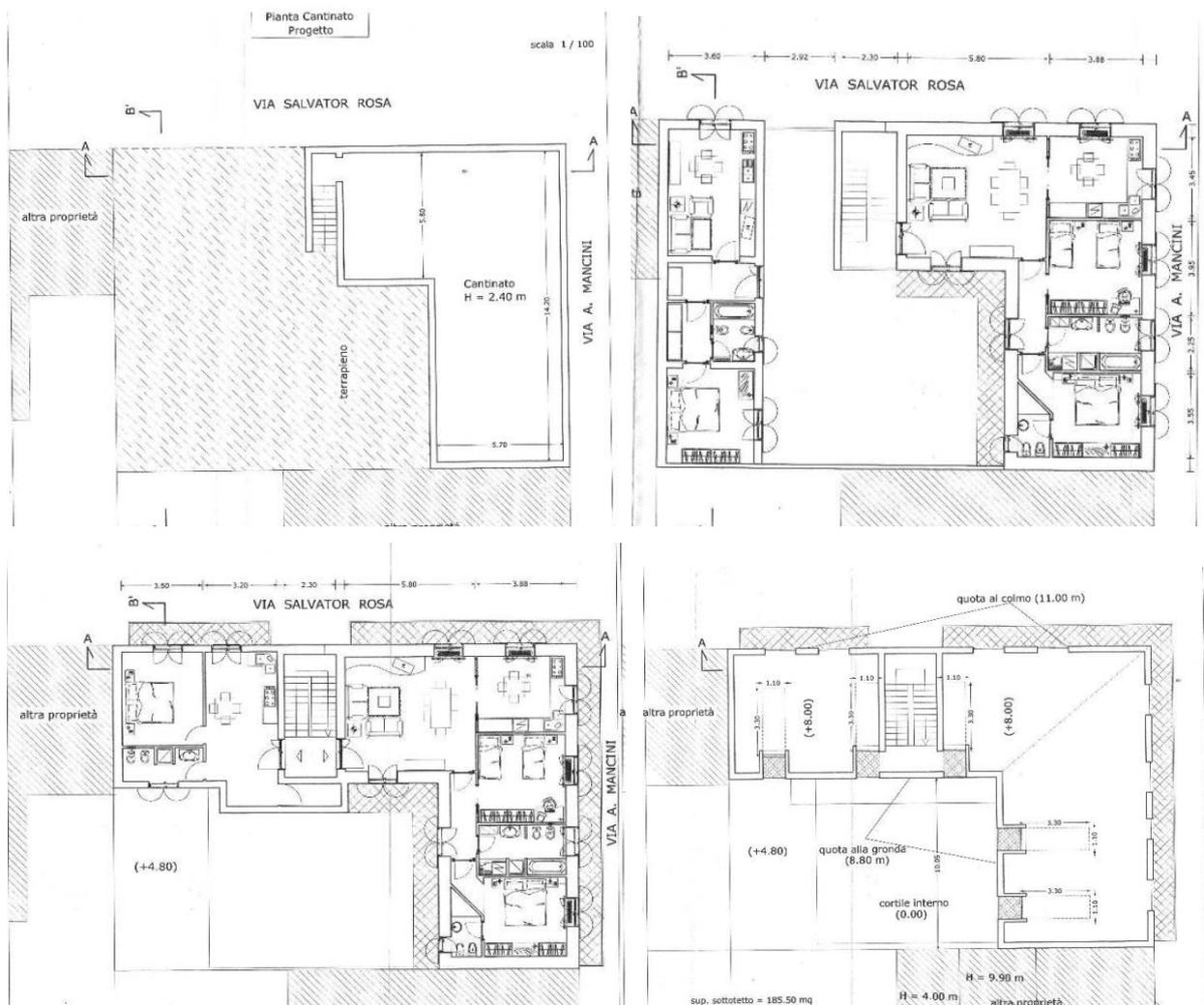


In data **09.05.2023** mi recavo presso l'ufficio tecnico per estrarre copia informatica della documentazione. A seguito di verifica della suddetta pratica, constatavo la copia del solo collegamento della cartella da parte del tecnico, pertanto, in data **11.05.2023**, mi recavo nuovamente presso gli uffici per estrarre copia della documentazione. All'interno della stessa ho riscontrato la presenza di tutte le pratiche autorizzative che hanno interessato il fabbricato che di seguito riporto.

P.D.C. IN SANATORIA N. 497 del 21.12.2005, per la realizzazione di un appartamento al piano terra e due appartamenti al primo piano, rilasciata ai sig.ri ****.



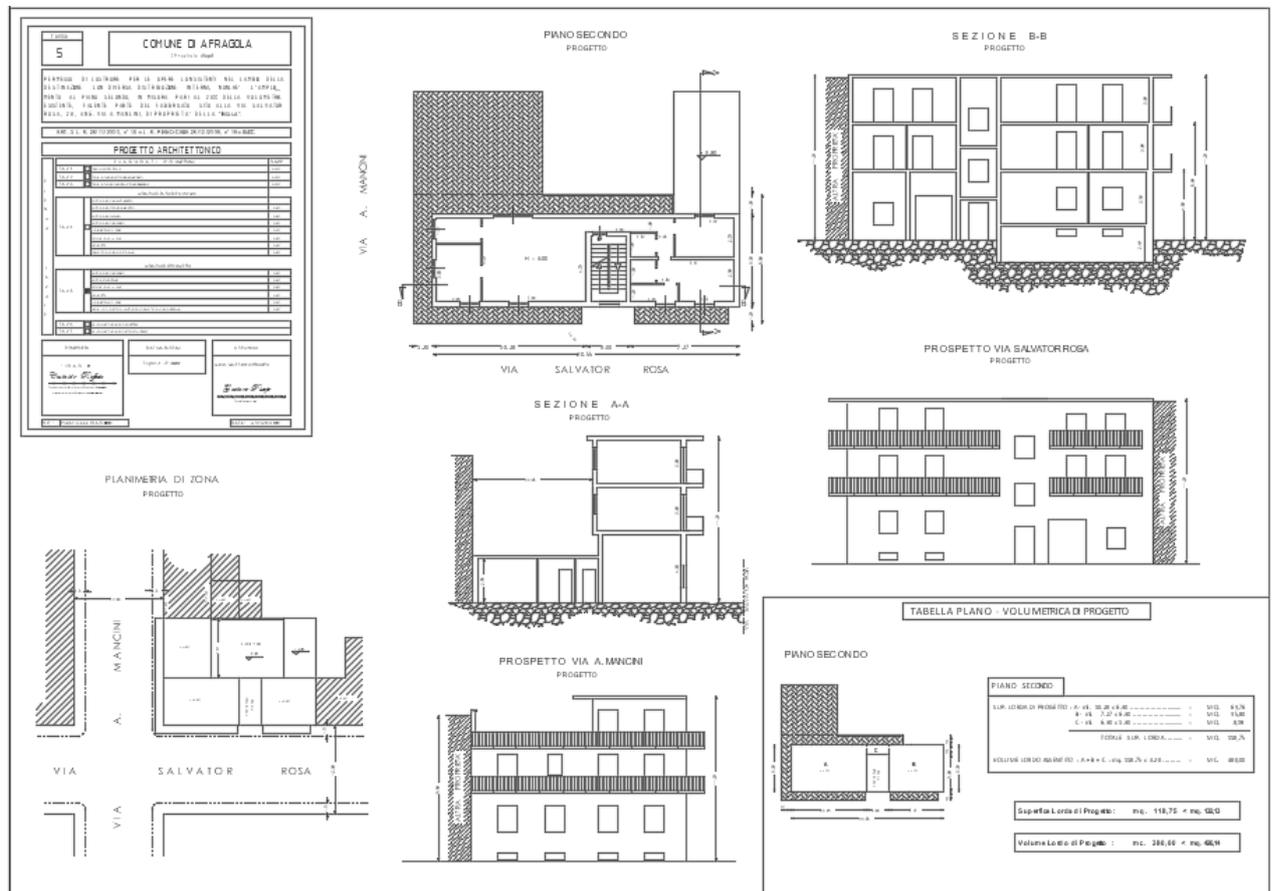
P.D.C. N. 69 del 01.08.2006, per la realizzazione di un **tezzo termico**, rilasciata alla sig.ra ****.



P.D.C. N. 70 del 10.12.2020- "Oggetto della domanda: opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria"

esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto", rilasciata

****,

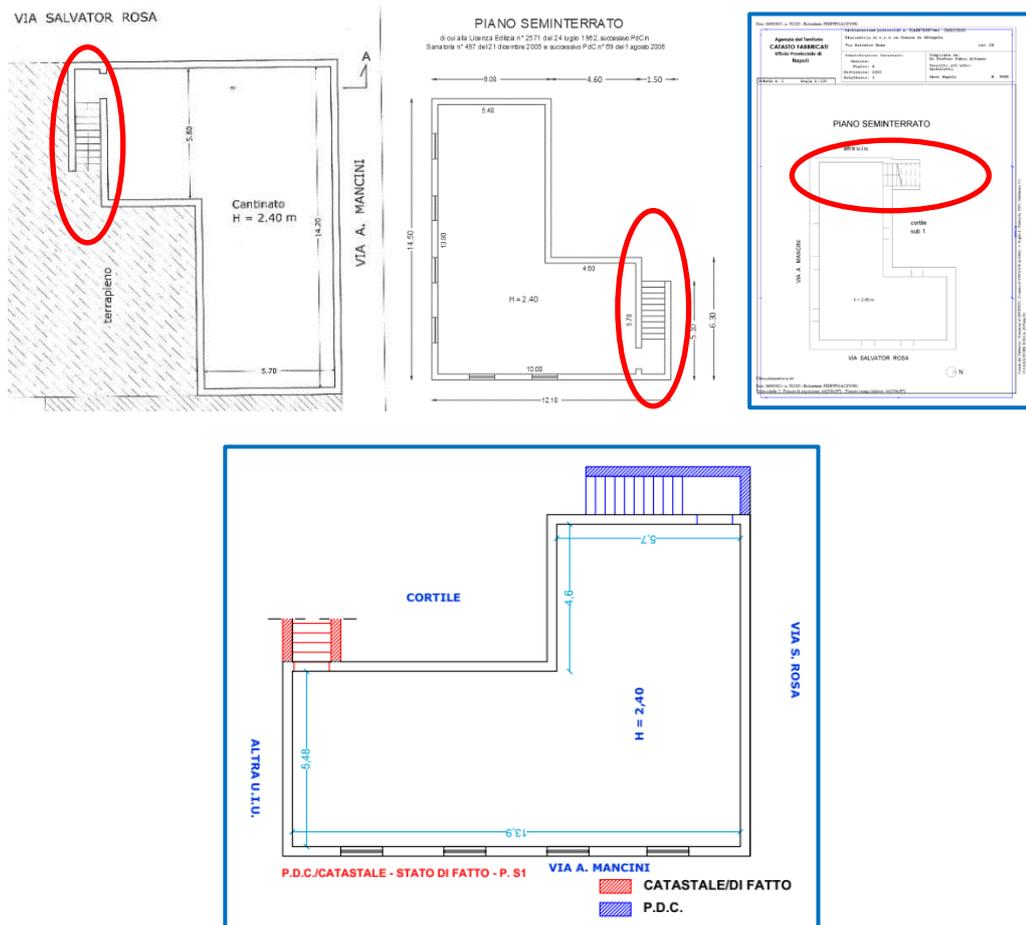


Dalla documentazione inoltre risulta che la ditta **** presentava in data **10.01.2023** documentazione di fine lavori, riportando la motivazione che gli stessi non possono essere terminati per motivi di salute del legale responsabile della società esecutiva e che alla data del **09.01.2023** gli stessi erano stati **parzialmente realizzati**. Lavori cominciati come da Comunicazione di Inizio lavori

in data 19.07.2021: gli stessi avevano come indicato termine ultimo di ultimazione il 19.07.2024 (3 anni).

In merito a quanto visionato nei vari grafici, **ho riscontrato le seguenti difformità:**

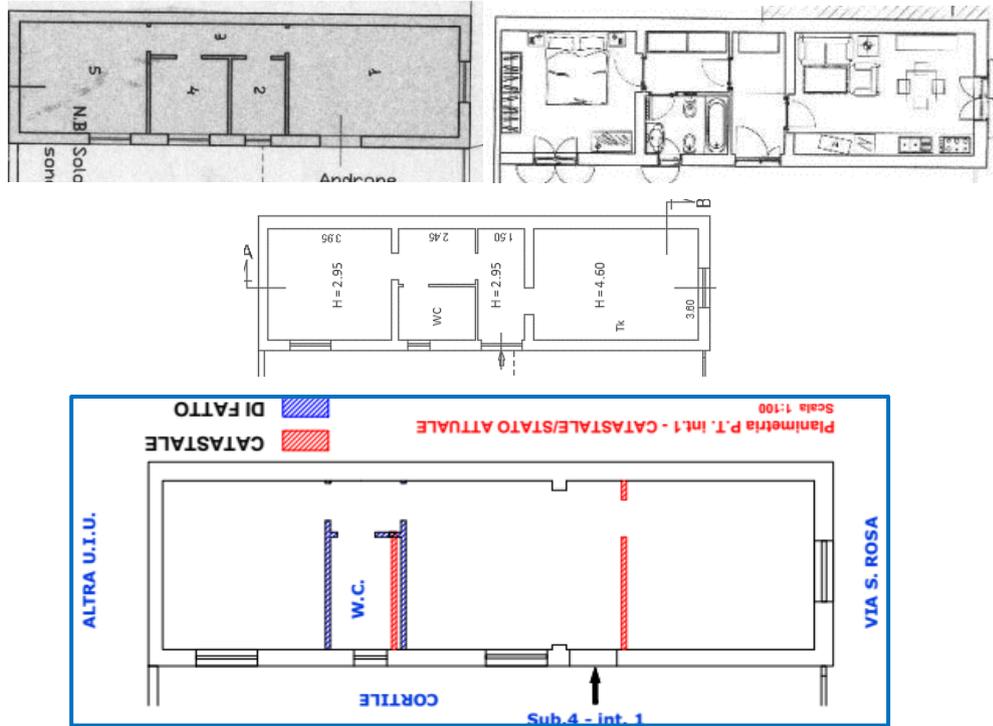
- **SUB. 3:** Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale non ho riscontrato difformità, ma dal successivo confronto con i grafici autorizzativi (*ultimo *****), ho riscontrato la diversa realizzazione del vano scala di accesso al piano S1 rispetto a quanto disposto nei grafici autorizzativi.



PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 3 – P. S1

Si deve pertanto provvedere alla presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** per la regolarizzazione dello stato dei luoghi.

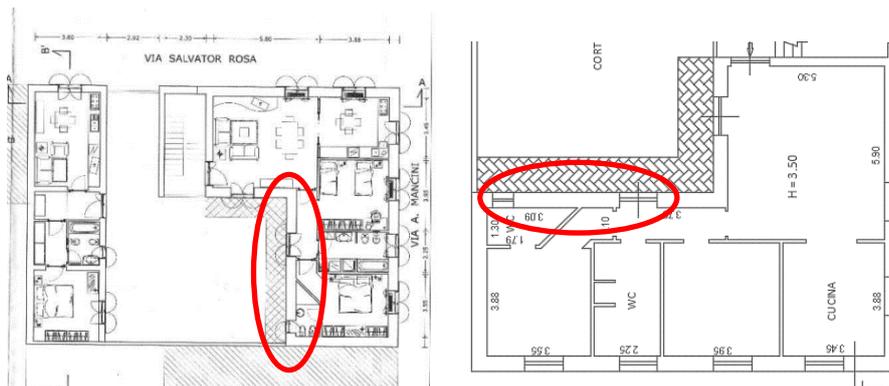
- **SUB. 4:** Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale ho riscontrato difformità legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con l'eliminazione di una tramezzatura nell'attuale salone e l'arretramento della parete del bagno.

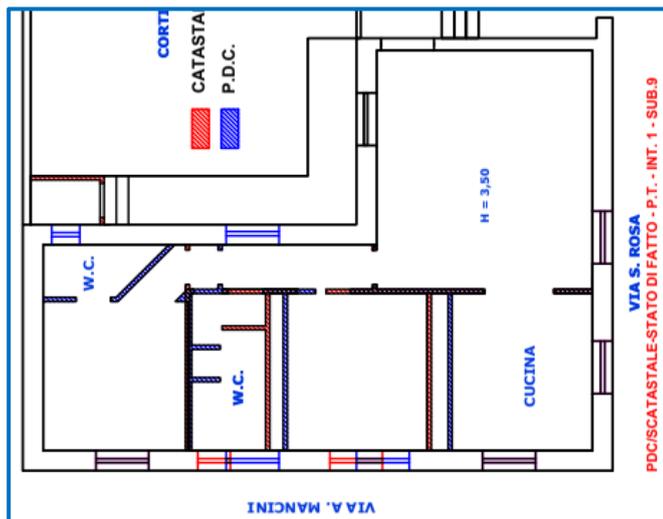
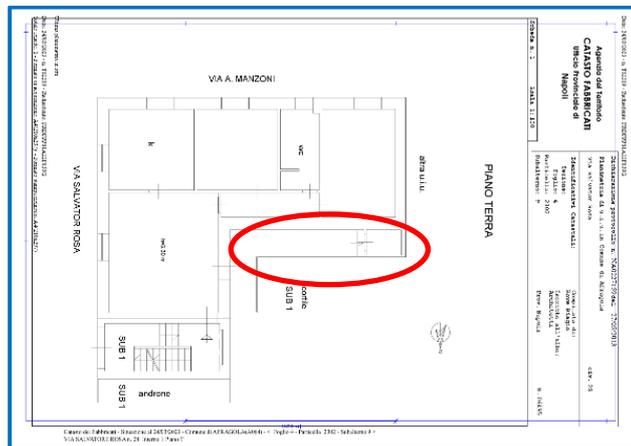


PLANIMETRIA STATO CATASTALE/ATTUALE - SUBALTERNO 4 - P. T

Si deve pertanto provvedere alla presentazione di una **C.I.L.A. in sanatoria** per la regolarizzazione dello stato dei luoghi.

- **SUB. 9:** ho riscontrato la creazione di un locale deposito in muratura sul balcone e l'eliminazione di un vano balcone e un vano finestra come da grafici allegati ai P.D.C. del 2005/2006/2020, con vista sul cortile e la chiusura di una porzione del balcone.

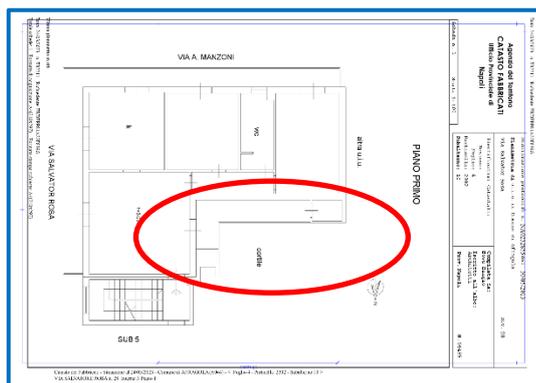
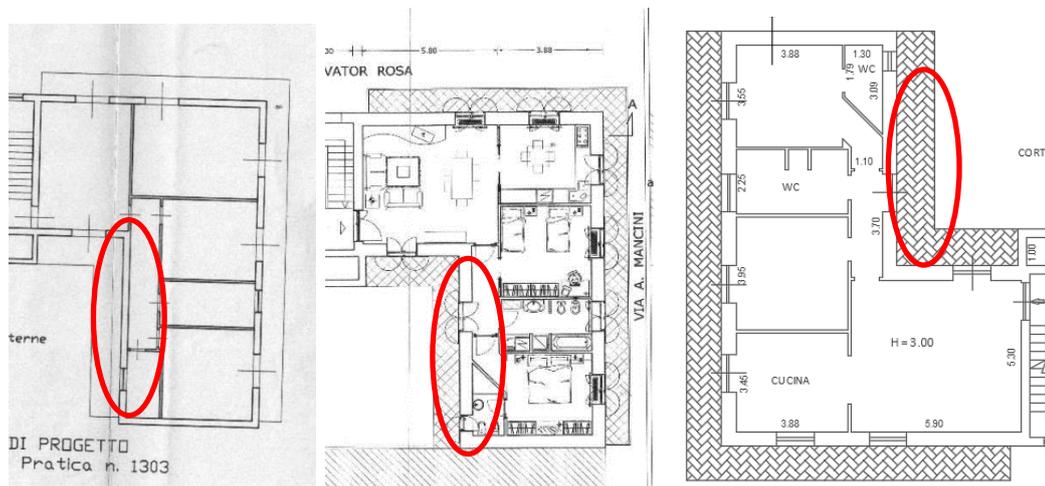




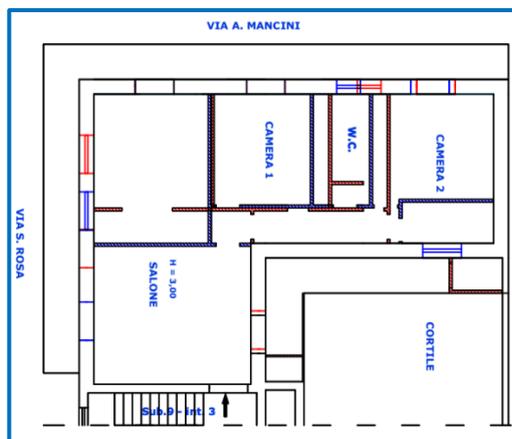
PLANIMETRIA P.D.C./STATO CATASTALE-ATTUALE - SUBALTERNO 9 – P. T

Non vi è riscontro dello stato di licenza del 1963, pertanto ho quantificato in **€. 2.000,00** i lavori di demolizione e ripristino dello *status quo-ante* desunto dai grafici allegati ai P.D.C. del 2005/2006/2020 e la presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** per il successivo ripristino del vano balcone e finestra rappresentati nei grafici allegati ai P.D.C. con affaccio sul cortile.

- **SUB. 10:** ho riscontrato la realizzazione, sul balcone retrostante, di un locale deposito in muratura con accesso a mezzo di portoncino in alluminio, la realizzazione di un'armatura in alluminio, oltre l'eliminazione di un vano finestra e un vano balcone con affaccio sul cortile e sul balcone stesso.

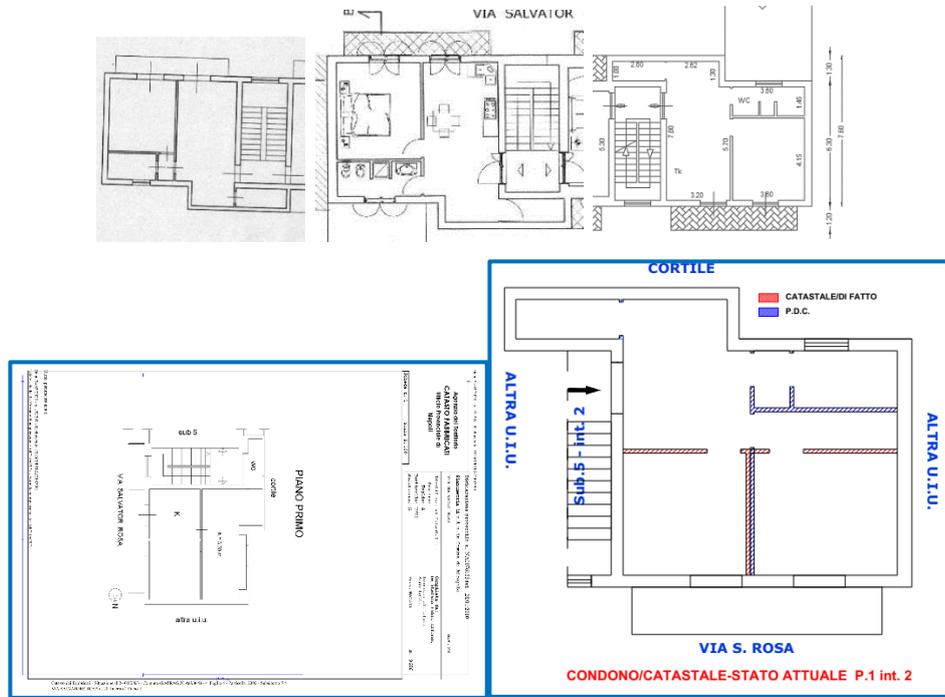


PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 10 – P. 1



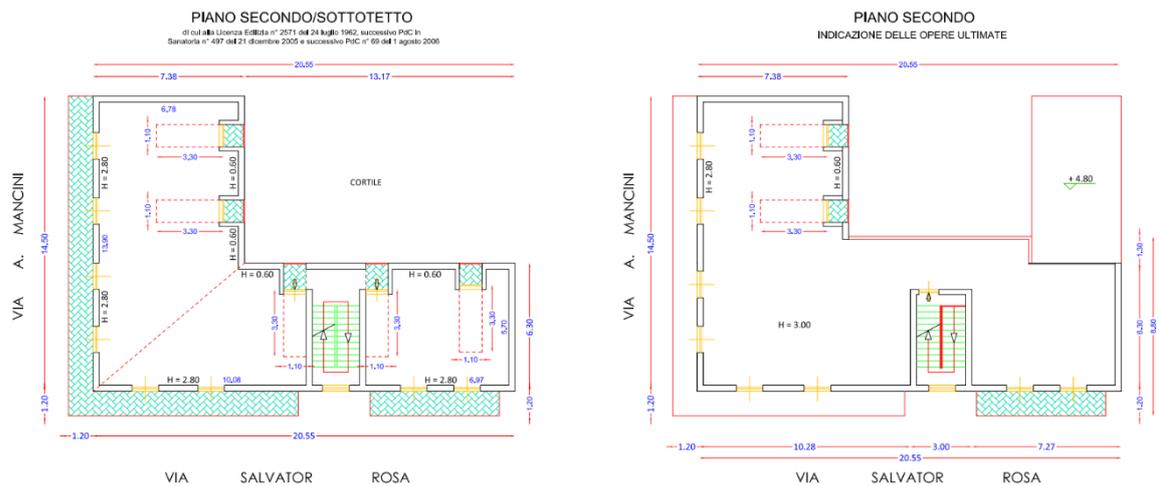
Ho quantificato in **€. 2.000,00** i lavori di demolizione e ripristino dello *status quo-ante* desunti dai grafici allegati ai P.D.C. del 2005/2006/2020 e la presentazione di una S.C.I.A. per il successivo ripristino del vano balcone e finestra rappresentati nei grafici allegati ai P.D.C. con affaccio sul cortile.

- **SUB. 5:** Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale non ho riscontrato difformità, ma da quanto riportato nei grafici dei P.D.C., ho riscontrato difformità legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni.



Non ho riscontro sulla presentazione di una C.I.L.A. per tali variazioni pertanto si dovrà provvedere alla presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione dello stato dei luoghi.

➤ **SUB. 8:** da quanto riportato nei grafici dei **P.D.C.** *** **ho riscontrato che i lavori previsti non risultano di fatto iniziati e quindi realizzati, così come da Comunicazione di fine lavori.**



l'indennità di occupazione risulta essere pari a:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	SUP. CATASTALE	PIANO	INT.	VALORE MEDIO OMI	STIMA INDENNITA'
				mq.			€/mq.	€.
4	2302	3	C/2	120	S1		2	240
4	2302	4	A/2	63	T	1	5,25	330,75
4	2302	5	A/2	57	1	2	5,25	299,25
4	2302	8	F/3	0	2	8	IN COSTRUZIONE	IN COSTRUZIONE
4	2302	9	A/2	126	T	1	5,25	661,5
4	2302	10	A/2	132	1	3	5,25	693

- €/mq*mese 240,00 per il sub. 3;
- €/mq*mese 330,00 per il sub. 4;
- €/mq*mese 300,00 per il sub. 5;
- €/mq*mese 0,00 per il sub. 8 categoria F/3 in costruzione (lastrico);
- €/mq*mese 670,00 per il sub. 9;
- €/mq*mese 700,00 per il sub. 10;

valori determinati

4.8. QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla

specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. nel caso di terreni, verifichi se gli stessi siano stati percorsi dal fuoco e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Al fine di rispondere esaurientemente al quesito, **ho effettuato un'ispezione ipotecaria on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate:** dall'analisi di quest'ultima, unitamente alla certificazione notarile di cui sopra, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, **nel ventennio preso in esame**, ha formato oggetto delle seguenti formalità per il periodo dal **01.06.1994** a tutto il **27.04.2023** con le relative note che riporto di seguito:

In merito alle difformità urbanistico-edilizie, riporto i **costi** valutati al quesito n. 6:

SUB 3:

- S.C.I.A. per la diversa realizzazione della rampa scala: €. 2.500,00 oltre oneri;
- spese amministrative per presentazione S.C.I.A. stimati in: €. 1.000,00;

SUB 4:

- *C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna e successivo accatastamento: €. 2.500,00 oltre oneri;*
- *sanzione amministrativa: €. 1.000,00;*
- *redazione A.P.E.: €. 300,00 oltre oneri.*

SUB 9:

- *S.C.I.A. per l'apertura dei vani finestra e balcone con affaccio sul cortile e successivo accatastamento: €. 2.500,00 oltre oneri;*
- *sanzione stimata in: €. 1.000,00;*
- *costo di ripristino dello stato quo-ante: €. 2.000,00*
- *redazione A.P.E.: €. 300,00 oltre oneri.*

SUB 10:

- *S.C.I.A. per l'apertura dei vani finestra e balcone con affaccio sul cortile e successivo accatastamento: €. 2.500,00 oltre oneri;*
- *sanzione stimata in: €. 1.000,00;*
- *costo di ripristino dello stato quo-ante: €. 2.000,00*
- *redazione A.P.E.: €. 300,00 oltre oneri.*

SUB 5:

- *C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna e successivo accatastamento: €. 2.500,00 oltre oneri;*
- *sanzione amministrativa: €. 1.000,00;*
- *redazione A.P.E.: €. 300,00 oltre oneri.*

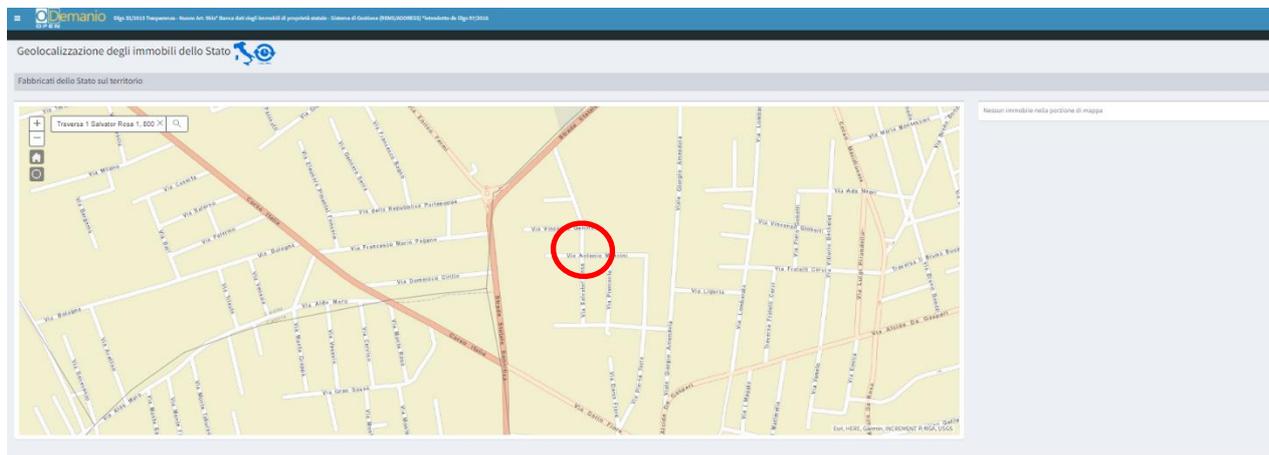
SUB 8:

- *P.D.C. per la ripresa delle opere già realizzate: €. 4.000,00 oltre oneri;*
- *spese amministrative soggette alla determinazione dell'ufficio tecnico all'atto della richiesta di P.D.C., stimate dalla documentazione reperita presso l'Ente in €. 6.123,00, ossia la somma già versata della società *****
- *(bonifico oneri concessori);*
- *redazione A.P.E.: €. 300,00 oltre oneri.*

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

4.9. QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

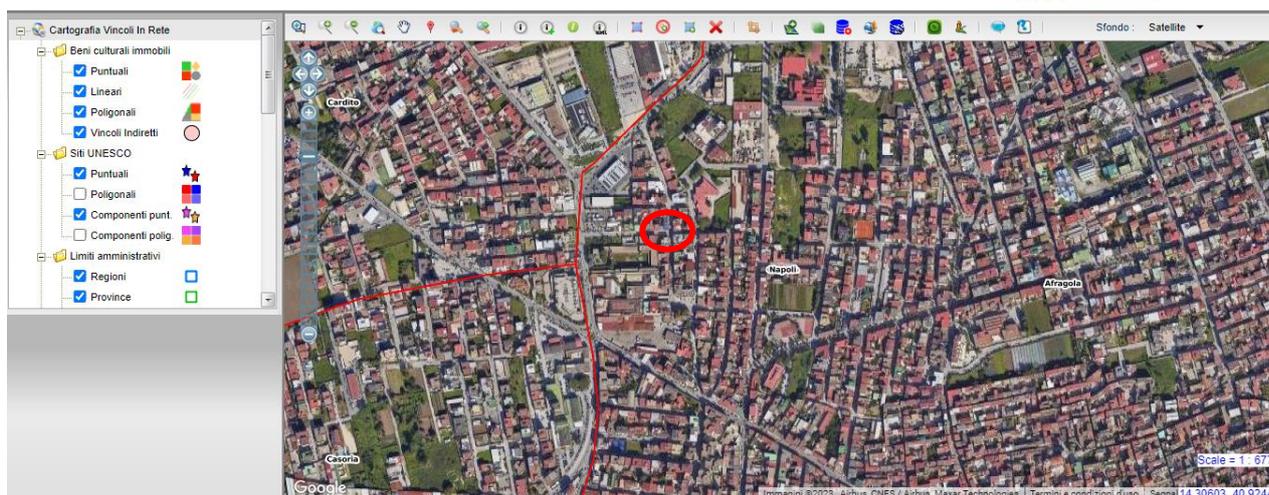
Ho consultato il sito OPENDEMANIO e riscontrato che il fabbricato non ricade su suolo demaniale.



4.10. QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

L'edificato veniva autorizzato con regolare C.E. del 1962 e successivi PDC del 2005,2006 e 2020 rilasciati da parte del Comune di Afragola: il terreno, non è gravato da censo, livello o uso civico. In merito alla presenza di eventuali vincoli, ho provveduto alla verifica degli stessi consultando il sito Vincoli in Rete del MIBAC.

VINCOLI *in rete*



Ho appurato pertanto che l'immobile non ricade in area vincolata paesaggisticamente o in area di interesse archeologico, nè vi sono vincoli puntuali, così come confermato dall'attestazione da parte del Comune.

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

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il fabbricato non è dotato di amm.re di condominio.

4.12. QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile

nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

VALORE SUB.3 - MAGAZZINO

Preliminarmente alla ricerca dei comparabili, ho provveduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), di quelli esposti dalle ricerche di mercato, sia per quanto riguarda i valori di vendita dei cespiti che per i valori di locazione. Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:

27/04/23, 14:58 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: AFRAGOLA
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBALDI, CORSO VITTORIO
Codice zona: 410UELE, VIA AMENDOLA, CORSO MERIDIONALE, CORSO ITALIA
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	335	680	L	1,3	2,7	L
Negozi	Normale	970	1950	L	4,9	9,8	L

Stampa Legenda

Ho preso in considerazione, come valore di riferimento, il valore medio tra il valore minimo e il valore massimo per i magazzini, pari a **507,50 €/mq**, nonché un valore di locazione medio pari ad **2,00 €/mq. x mese**.

Dalle proposte di vendita, di seguito riportate, ho ricavato un valore medio di **€/mq. 611,11**, che una volta decurtato del 10 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **€/mq. 550,00**.



PREMIUM

€ 100.000

Magazzino - Deposito via Padula, Brusciano

100 m² superficie | 1 bagno | T piano

Nikos immobiliare di Romano Francesca propone in vendita locale commerciale di 100 mq +cantinola totalmente da ristrutturare zona centrale di brusciano-

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)



14

€ 25.000

Magazzino - Deposito via Alcide De Gasperi 62, Afragola

100 m² superficie | T piano

Vendo attività già avviata di dolci americani "donuts" (Un attività aperta da due anni unico store in Italia, prodotto esclusivo e...

[MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)



2

€ 70.000

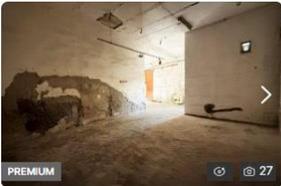
Magazzino - Deposito via Filippo Turati, Brusciano

120 m² superficie | 1 bagno | S piano

Ampio deposito altezza 3 metri

[MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)

Considerando le proposte di fitto, come da pubblicità immobiliare e di seguito riportate, per immobili siti nella zona ed aventi superficie commerciale simile al bene oggetto di stima, ho ricavato un valore medio di locazione pari ad **3,70 €/mq. x mese**, che una volta decurtato del 10 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **3,33 €/mq. x mese**.



PREMIUM

€ 450/mese

Magazzino - Deposito via nazionale delle puglie 101, Arpino, Casoria

123 m² superficie | T piano

Rif: C450N - In Via Nazionale delle Puglie, zona altamente commerciale, l'agenzia immobiliare Tempocasa di Casoria propone in affitto comodo locale deposito. Il...

VISITA MESSAGGIO





PREMIUM

€ 400/mese

Magazzino - Deposito via Giovanni Pascale 55, Capodichino, Napoli

120 m² superficie | 1 bagno

San Pietro a Patierno - Ad. Parco Acacie Proponiamo in affitto un locale commerciale in zona strategica a due passi dal Parco Acacie e confinante con il...

VISITA MESSAGGIO





PREMIUM

€ 500/mese

Magazzino - Deposito via Filichito, Centro, Casalnuovo di Napoli

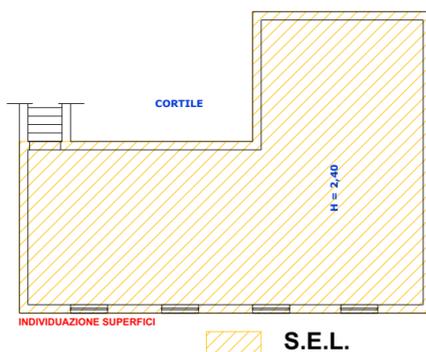
110 m² superficie | 1 bagno | T piano

Proponiamo in affitto ampio capannone USO DEPOSITO di 110MQ al piano terra, sito in zona Via Filichito a Casalnuovo, nei pressi di Agrimanna. Competa la...

VISITA MESSAGGIO



Prima di procedere alla stima, riporto la tabella e il grafico relativo alla determinazione della **superficie commerciale del bene**.



Individuazione delle Superfici

MAGAZZINO VIA S. ROSA N. 28 - P.S1								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZATA mq.
4	2302	3	C/2	P. S1	MAGAZZINO	117	1	117,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE								117,00

Ricavata la superficie commerciale, passo a stimare il valore di mercato.

STIMA DEL MAGAZZINO

Procedo nel seguito all'utilizzo del metodo **SINTETICO COMPARATIVO** che tiene conto del valore medio espresso attraverso i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e delle ricerche di mercato, come ho sopra riportato, per un valore medio di **€/mq 528,75** che rappresenta il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni

territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

- ϑ per le caratteristiche posizionali;
- Δ per le caratteristiche dell'edificio;
- Ω per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile, da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{\text{unitario medio}} * S_{\text{commerciale}} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA				
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		δ_1	δ	
Caratteristica	Coefficiente	0,970		0,97115788
Centralità	1,000			
Vicinanza	0,970			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		δ_2	0,97115788	
Caratteristica	Coefficiente	1,223		
Scuole	1,050			
Giardini	0,950			
Linee di autobus	1,000			
Stazione ferroviaria	1,050			
Metropolitana	1,000			
Musei	1,000			
Uffici Pubblici	1,080			
Posto di Polizia	1,030			
Negozi	1,050			
Impianti sportivi	1,000			
Cinema e Teatri	1,000			
Tralicci elettrici	1,000			
Depuratori	1,000			
Centrali di Energia	1,000			
Cimiteri	1,000			
Binari Ferroviari	1,000			
Aeroporti	1,000			
Ospedali	1,000			
Carceri	1,000			
Discoteche	1,000			
Stadio	1,000			
Industrie	1,000			
CARATTERISTICHE ESTETICHE		δ_3	0,818	
Caratteristica	Coefficiente	0,818		
Elemento naturale predominante	1,000			
Panoramicità generale	1,000			
Elemento artificiale predominante	0,930			
Parco a verde fruibile nella zona	1,000			
Scorci caratteristici ambientali	1,000			
Strutture artificiali da attraversare	0,880			

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO				
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		Δ1	Δ	ASPETTI FUNZIONALI		Ω1	Ω
Caratteristica	Coefficiente			Caratteristica	Coefficiente		
Caratteristica	Coefficiente		0,8392934	Dimensione ambienti	1,000	0,853	0,81306286
Elettrico	1,000			Disposizione ambienti	1,000		
Gas	0,980	0,857		Ambienti di deposito	1,030		
Riscaldamento autonomo	1,000			Qualità servizi	0,920		
Idraulico	0,930			Qualità cucina	0,920		
Citofono	0,950			VARIANTI ESTETICHE		Ω2	
Ascensore	0,990			Caratteristica	Coefficiente		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		Δ2		Portone ingresso	1,000	0,909	
Caratteristica	Coefficiente			Porte interne	1,000		
Facciata nell'insieme	1,000	1,000		Tinte e decori	0,900		
Atria condominiale	1,000			Pavimentazioni	1,000		
Composizione spaziale	1,000			Piastrelle pareti w.c.	1,000		
CONSERVAZIONE		Δ3		Finestre	1,000		
Caratteristica	Coefficiente		Composizione spaziale	1,010			
Scale	0,993	0,979	VARIANTI POSIZIONALI		Ω3		
Facciata	0,991		Caratteristica	Coefficiente			
Impianti	0,995		Affaccio prevalente - strada principale	1,150	1,150		
			VARIANTI DIMENSIONALI		Ω4		
			Caratteristica	Coefficiente			
			Taglio dimensionale	0,950	0,950		
			CONSERVAZIONE		Ω5		
			Caratteristica	Coefficiente			
			Normale	0,960	0,960		

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata, **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €. 40.998,13**

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. €/mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		δ	Δ	Ω		
Immobile in Afragola (NA) via S. Rosa, 28 - P. S1	528,75	0,97115788	0,8392934	0,81306286	117,00	€ 40.998,13

Per riscontro e conferma del valore innanzi ricavato, ho deciso di ricorrere all'utilizzo del metodo consentito dall'IVS della **CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH)**.

Il metodo di capitalizzazione dei redditi è una procedura attraverso la quale un flusso di redditi futuri è trasformato in un **CAPITALE ATTUALE**.

La formula di capitalizzazione dei redditi per i beni immobili è:

$$V_m = R_n / i_o$$

Dove:

- **V_m** = valore dell'immobile;
- **R_n** = reddito netto;
- **i_o** = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto è ricavato dal reddito lordo detratto di una percentuale che considera tutte le spese correlate al mantenimento del bene.

Considerando i valori di locazione, indicati nel paragrafo precedente, il valore medio, tra quello esposta dall'OMI (**2,00 €/mq. x mese.**) e quello esposto dalla ricerca di mercato, pari a **3,33 €/mq. x mese**, ho desunto un valore medio tra i due pari ad **2,665 €/mq. x mese.**

Calcolo il **REDDITO LORDO** che è pari a:

$$R_l \text{ mensile} = 117,00 \text{ mq.} \times 2,665 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \mathbf{311,81 \text{ €/mese}}$$

ricavo:

$$R_l \text{ annuale} = 311,81 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{3.741,72€}.$$

Considero una percentuale in detrazione pari al **22%**, in virtù dei costi di manutenzione, dei periodi di sfitto, dell'assicurazione, dell'ammortamento e delle imposte, e determino un **REDDITO NETTO ANNUALE** pari a:

$$R_n = \text{€. } 3.741,72 \times 0,78 = \text{€. } 2.918,54$$

Ottenuto il **REDDITO NETTO**, esso deve essere diviso per il saggio di capitalizzazione i_0 .

Dalle ricerche che ho effettuato, ho proceduto al calcolo del saggio di capitalizzazione.

$$i_0 = \frac{\Sigma(\text{valori di locazione}) \cdot (12 \text{ mesi}) / \Sigma(\text{sup.totale})}{\Sigma(\text{valori di vendita}) / \Sigma(\text{sup.tot})} = \frac{39,95 \text{ €./mq}}{548,44 \text{ €./mq.}} = \mathbf{0,072834563}$$

Ricavato il valore del **REDDITO NETTO** ed il valore del **SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**, il calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima è definito univocamente come segue:

$$V_m = 2.918,54 \text{ €./} 0,072834563 = \text{€. } 40.070,81$$

Alla luce dei valori riscontrati si calcola il valore di divergenza che non deve essere superiore al 10%, così come di seguito:

$$d\% = (\text{€. } 40.998,13 - \text{€. } 40.070,83) / (\text{€. } 40.534,48) = \mathbf{0,022} \leq \mathbf{10\%}$$

Il valore di stima, quindi, è dato risultante dalla media dei due valori:

$$\mathbf{VALORE DI STIMA} = (\text{€. } 40.998,13 + \text{€. } 40.070,83) / 2 = \text{€ } 40.534,80$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite sarà decurtato delle seguenti voci:**

- **10% del valore stimato legato allo stato espropriativo del bene** (€.
40.534,80 x 0,10) = €. 4.053,45
- **S.C.I.A./P.D.C. IN SANATORIA e successivo accatastamento:** €. 2.500,00
oltre oneri;
- **sanzione amministrativa per presentazione S.C.I.A. IN SANATORIA:** €.
1.000,00;

**per un VALORE RESIDUALE DI STIMA di €. 32.981,03, in cifra tonda €.
33.000,00 (trentatremila/00).**

VALORE SUB.4 - appartamento

Preliminarmente alla ricerca dei comparabili, ho provveduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), di quelli esposti dalle ricerche di mercato, sia per quanto riguarda i valori di vendita dei cespiti che per i valori di locazione. Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: AFRAGOLA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBALDI, CORSO VITTORIO

Codice zona: AFRAGOLA, VIA AMENDOLA, CORSO MERIDIONALE, CORSO ITALIA

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	2,9	4,5	L
Box	Normale	810	1250	L	3	4,7	L
Ville e Villini	Normale	1400	2150	L	4,3	6,6	L

Ho preso in considerazione, come valore di riferimento, il valore medio tra il valore minimo e il valore massimo per i magazzini, pari a **1.700 €/mq**, nonché un valore di locazione medio pari ad **5,25 €/mq. x mese**.

Dalle proposte di vendita, di seguito riportate, ho ricavato un valore medio di **€/mq. 1.925,77**, che una volta decurtato del 10 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **€/mq. 1.733,19**.

€ 87.000

TECNORETE

Monolocale traversa Terza di via san Giovanni 3, Afragola

1 locali | 51 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

Cerchi un immobile che sia centrale, ma allo stesso tempo lontano dal caos cittadino? Abbiamo la soluzione perfetta per te! A pochi passi dal Corso Enrico de Nicola, proponiamo in vendita grazioso appartamento ubicato all'interno di un piccolo contesto di 4 unità abitative. L'immobile si sviluppa su una quadratura interna di 51 mq. Si compone di ingresso sul terrazzo a livello di 30 mq, cucina...

VISITA | MESSAGGIO

€ 130.000

STIMA STIMACASA

Bilocale via Venezia, Afragola

2 locali | 70 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

Afragola - In zona centralissima e ben servita, a pochi passi da Via Venezia, in piccola e tranquilla palazzina di solo due piani, disponiamo di un delizioso...

VISITA | MESSAGGIO

€ 155.000

Bilocale ottimo stato, secondo piano, Afragola

2 locali | 70 m² superficie | 1 bagno | 2 piano

In zona campo sportivo, in piccolo condominio di poche unità abitative al centro di ogni attività commerciale e vicino a scuole e servizi primari , per una giovane...

VISITA | MESSAGGIO

Considerando le proposte di fitto, come da pubblicità immobiliare e di seguito riportate, per immobili siti nella zona ed aventi superficie commerciale simile al bene oggetto di stima, ho ricavato un valore medio di locazione pari ad **8,79 €/mq. x mese**, che una volta decurtato del 10 % come agio dell’agenzia, definisce un valore medio di **7,91 €/mq. x mese**.

€ 600/mese

Bilocale vicolo san felice 11, Afragola

2 locali | 65 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

VICOLO SAN FELICE, ZONA VIA MELE Soluzione su due livelli, totalmente ristrutturata. Quadratura interna di oltre 70 mq, dispone di cucina living e bagno al...

VISITA | MESSAGGIO

€ 350/mese

Bilocale piano terra, Afragola

2 locali | 40 m² superficie | 1 bagno | T piano

Afragola: Zona Amendola, precisamente in Via Giacomo Puccini, proponiamo in affitto Grazioso Appartamento di circa 40MQ. L'immobile è sito al piano terra di ...

VISITA | MESSAGGIO

€ 630/mese

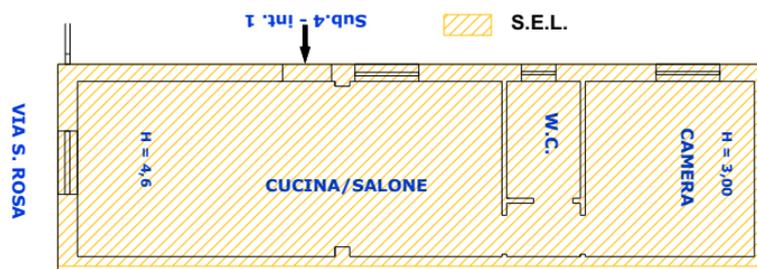
Bilocale via Giacomo Puccini 16, Afragola

2 locali | 75 m² superficie | 1 bagno | 2 piano

IN VIA GIACOMO PUCCINI. IN CONDOMINIO RESIDENZIALE. SOLUZIONE AD USO UFFICIO. Appartamento ubicato al secondo piano di un contesto curato, soluzione...

VISITA | MESSAGGIO

Prima di procedere alla stima, riporto la tabella e il grafico relativo alla determinazione della superficie commerciale del bene.



INDIVIDUAZIONE SUPERFICI - P.T. int.1

Individuazione delle Superfici

APPARTAMENTO VIA S. ROSA N. 28 - P.T								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
4	2302	4	A/2	P.T - INT.1	APPARTAMENTO	60	1	60,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE								60,00

Ricavata la superficie commerciale, passo a stimare il valore di mercato.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

Procedo nel seguito all'utilizzo del metodo **SINTETICO COMPARATIVO** che tiene conto del valore medio espresso attraverso i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e della ricerche di mercato, come ho sopra riportato, per un valore medio di **€/mq 1.716,60** che rappresenta il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

- ϑ per le caratteristiche posizionali;
- Δ per le caratteristiche dell'edificio;
- Ω per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile, da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{unitario\ medio} * S_{commerciale} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA				
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		δ_1	δ	
Caratteristica	Coefficiente	0,970		0,97115788
Centralità	1,000			
Vicinanza	0,970			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		δ_2	0,97115788	
Caratteristica	Coefficiente	1,223		
Scuole	1,050			
linea elettrica/gas/telefono	1,000			
Giardini	0,950			
Linee di autobus	1,000			
Stazione ferroviaria	1,050			
Metropolitana	1,000			
Musei	1,000			
Uffici Pubblici	1,080			
Posto di Polizia	1,030			
Negozi	1,050			
Impianti sportivi	1,000			
Cinema e Teatri	1,000			
Tralicci elettrici	1,000			
Depuratori	1,000			
Centrali di Energia	1,000			
Cimiteri	1,000			
Binari Ferroviari	1,000			
Aeroporti	1,000			
Ospedali	1,000			
Carceri	1,000			
Discoteche	1,000			
Stadio	1,000			
Industrie	1,000			
CARATTERISTICHE ESTETICHE		δ_3	0,818	
Caratteristica	Coefficiente	0,818		
Elemento naturale predominante	1,000			
Panoramicità generale	1,000			
Elemento artificiale predominante	0,930			
Parco o verde fruibile nella zona	1,000			
Scorci caratteristici ambientali	1,000			
Strutture artificiali da attraversare	0,880			

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO				COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO						
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		Δ_1	Δ	ASPETTI FUNZIONALI		Ω_1	Ω			
Caratteristica	Coefficiente	0,990		0,9345755	Caratteristica	Coefficiente		0,970	0,76267026	
Elettrico	1,000		Dimensione ambienti		1,000					
Gas	1,000		Disposizione ambienti		1,000					
Riscaldamento autonomo	1,000		Ambienti di deposito		0,970					
idraulico	1,000		Qualità servizi		1,000					
Citofono	1,000		Qualità cucina		1,000					
condizionamento	1,000		Composizione spaziale		1,000					
Ascensore	0,990		Zone morte		1,000					
CARATTERISTICHE ESTETICHE			Δ_2		0,855	VARIANTI ESTETICHE				Ω_2
Caratteristica	Coefficiente		1,000			Caratteristica	Coefficiente			0,855
Facciata nell'insieme	1,000	Portone ingresso		1,000						
Atrio condominiale	1,000	Porte interne		1,000						
Composizione spaziale	1,000	Tinte e decori		0,900						
		Pavimentazioni		1,000						
		Piastrelle pareti w.c.		0,950						
CONSERVAZIONE		Δ_3	0,944	VARIANTI POSIZIONALI		Ω_3				
Caratteristica	Coefficiente	0,944		Caratteristica	Coefficiente	0,950				
Scale	0,993			Affaccio prevalente - corte interna	0,950					
Facciata	0,988									
Impianti	0,993									
Tetto	0,969			VARIANTI DIMENSIONALI		Ω_4				
				Caratteristica	Coefficiente	1,100				
				Taglio dimensionale	1,100					
				CONSERVAZIONE		Ω_5				
				Caratteristica	Coefficiente	0,880				
				Normale	0,880					

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata, **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €. 71.295,25**

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. €/mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		δ	Δ	Ω		
Immobile in Afragola (NA) via S. Rosa, 28 - P. T	1.716,60	0,97115788	0,9345755	0,76267026	60,00	€ 71.295,25

Per riscontro e conferma del valore innanzi ricavato, ho deciso di ricorrere all'utilizzo del metodo consentito dall'IVS della **CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH)**.

Il metodo di capitalizzazione dei redditi è una procedura attraverso la quale un flusso di redditi futuri è trasformato in un **CAPITALE ATTUALE**.

La formula di capitalizzazione dei redditi per i beni immobili è:

$$V_m = R_n / i_0$$

Dove:

- **Vm** = valore dell'immobile;
- **Rn** = reddito netto;
- **io** = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto è ricavato dal reddito lordo detratto di una percentuale che considera tutte le spese correlate al mantenimento del bene.

Considerando i valori di locazione, indicati nel paragrafo precedente, il valore medio, tra quello esposto dall'OMI (**5,25 €/mq. x mese.**) e quello esposto dalla ricerca di mercato, pari a **7.91 €/mq. x mese**, ho desunto un valore medio tra i due pari ad **6,58 €/mq. x mese.**

Calcolo il **REDDITO LORDO** che è pari a:

$$\mathbf{Rl\ mensile = 60,00\ mq. \times 6,58\ €/mq \times\ mese = 394,80\ €/mese}$$

ricavo:

$$\mathbf{Rl\ annuale = 394,80\ €/mese \times 12\ mesi = 4.737,60\ €.}$$

Considero una percentuale in detrazione pari al **22%**, in virtù dei costi di manutenzione, dei periodi di sfitto, dell'assicurazione, dell'ammortamento e delle imposte, e determino un **REDDITO NETTO ANNUALE** pari a:

$$\mathbf{Rn = €. 4.737,60 \times 0,78 = €. 3.695,328}$$

Ottenuto il **REDDITO NETTO**, esso deve essere diviso per il saggio di capitalizzazione **io**.

Dalle ricerche che ho effettuato, ho proceduto al calcolo del saggio di capitalizzazione.

$$\mathbf{i_o = \frac{\Sigma(\text{valori di locazione}) \times (12\ mesi) / \Sigma(\text{sup. totale})}{\Sigma(\text{valori di vendita}) / \Sigma(\text{sup. tot})} = \frac{94,80\ €/mq}{1752,879\ €/mq.} = \mathbf{0,054082437}}$$

Ricavato il valore del **REDDITO NETTO** ed il valore del **SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**, il calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima è definito univocamente come segue:

$$\mathbf{Vm = 3.695,328\ €./0,054082437 = €. 68.327,69}$$

Alla luce dei valori riscontrati si calcola il valore di divergenza che non deve essere superiore al 10%, così come di seguito:

$$\mathbf{d\% = (\text{€}. 71.295,25 - \text{€}. 68.327,69) / (\text{€}. 71.295,25) = \mathbf{0,0416} \leq \mathbf{10\%}}$$

Il valore di stima, quindi, è dato risultante dalla media dei due valori:

$$\mathbf{VALORE DI STIMA = (\text{€}. 71.295,25 + \text{€}. 68.327,69) / 2 = \mathbf{€ 69.811,47}}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la

vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite sarà decurtato delle seguenti voci:**

- **10% del valore stimato legato allo stato espropriativo del bene** (€.
69.811,47 x 0,10) = €.
6.981,15;
- **redazione dell'A.P.E.** €.
300,00 oltre oneri;
- **C.I.L.A. IN SANATORIA e successivo accatastamento:** €.
2.500,00 oltre oneri;
- **sanzione amministrativa per presentazione S.C.I.A. IN SANATORIA:** €.
1.000,00;

**per un VALORE RESIDUALE DI STIMA di €.
59.030,32, in cifra tonda €.
59.050,00 (cinquantanovemilacinquanta/00).**

VALORE SUB.5 - appartamento

In analogia al ragionamento seguito per il sub. 4, procedo alla valutazione del sub. 5, considerando pertanto gli stessi valori essendo le superfici simili.

Preliminarmente alla ricerca dei comparabili, ho provveduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), di quelli esposti dalle ricerche di mercato, sia per quanto riguarda i valori di vendita dei cespiti che per i valori di locazione. Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: AFRAGOLA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBALDI, CORSO VITTORIO

Codice zona: 410UELE, VIA AMENDOLA, CORSO MERIDIONALE, CORSO ITALIA

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	2,9	4,5	L
Box	Normale	810	1250	L	3	4,7	L
Ville e Villini	Normale	1400	2150	L	4,3	6,6	L

Ho preso in considerazione, come valore di riferimento, il valore medio tra il valore minimo e il valore massimo per i magazzini, pari a **1.700 €/mq**, nonché un valore di locazione medio pari ad **5,25 €/mq. x mese.**

Dalle proposte di vendita, di seguito riportate, ho ricavato un valore medio di **€/mq. 1.925,77**, che una volta decurtato del 10 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **€/mq. 1.733,19**.



€ 87.000 **TECNORETE**

Monolocale traversa Terza di via san Giovanni 3, Afragola

1 locale | 51 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

Cerchi un immobile che sia centrale, ma allo stesso tempo lontano dal caos cittadino? Abbiamo la soluzione perfetta per te! A pochi passi dal Corso Enrico de Nicola, proponiamo in vendita grazioso appartamento ubicato all'interno di un piccolo contesto di 4 unità abitative. L'immobile si sviluppa su una quadratura interna di 51 mq. Si compone di Ingresso sul terrazzo a livello di 30 mq, cucina...

VISITA
MESSAGGIO
🗑️
❤️



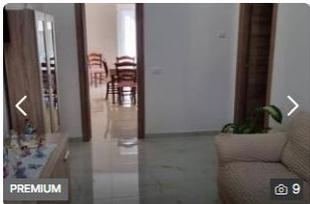
€ 130.000 **STIMACASA**

Bilocale via Venezia, Afragola

2 locali | 70 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

Afragola - In zona centralissima e ben servita, a pochi passi da Via Venezia, in piccola e tranquilla palazzina di solo due piani, disponiamo di un delizioso...

VISITA
MESSAGGIO
🗑️
❤️



€ 155.000 **STIMACASA**

Bilocale ottimo stato, secondo piano, Afragola

2 locali | 70 m² superficie | 1 bagno | 2 piano

In zona campo sportivo, in piccolo condominio di poche unità abitative al centro di ogni attività commerciale e vicino a scuole e servizi primari, per una giovane...

VISITA
MESSAGGIO
🗑️
❤️

Considerando le proposte di fitto, come da pubblicità immobiliare e di seguito riportate, per immobili siti nella zona ed aventi superficie commerciale simile al bene oggetto di stima, ho ricavato un valore medio di locazione pari ad **8,79 €/mq. x mese**, che una volta decurtato del 10 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **7,91 €/mq. x mese**.



€ 600/mese **TECNOCASA**

Bilocale vicolo san felice 11, Afragola

2 locali | 65 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

VICOLO SAN FELICE, ZONA VIA MELE Soluzione su due livelli, totalmente ristrutturata. Quadratura Interna di oltre 70 mq, dispone di cucina living e bagno al...

VISITA
MESSAGGIO
🗑️
❤️



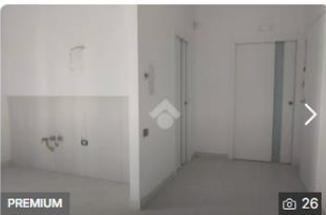
€ 350/mese **DIP**

Bilocale piano terra, Afragola

2 locali | 40 m² superficie | 1 bagno | T piano

Afragola: Zona Amendola, precisamente in Via Giacomo Puccini, proponiamo in affitto Grazioso Appartamento di circa 40MQ. L'immobile è sito al piano terra di ...

VISITA
MESSAGGIO
🗑️
❤️



€ 630/mese **TECNOCASA**

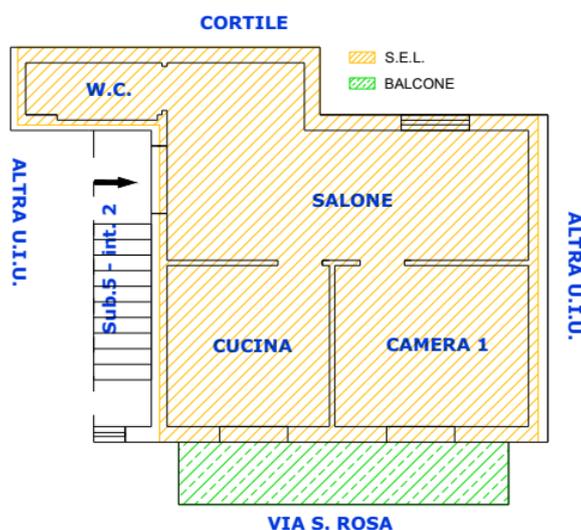
Bilocale via Giacomo Puccini 16, Afragola

2 locali | 75 m² superficie | 1 bagno | 2 piano

IN VIA GIACOMO PUCCINI. IN CONDOMINIO RESIDENZIALE. SOLUZIONE AD USO UFFICIO. Appartamento ubicato al secondo piano di un contesto curato, soluzione...

VISITA
MESSAGGIO
🗑️
❤️

Prima di procedere alla stima, riporto la tabella e il grafico relativo alla determinazione della superficie commerciale del bene.



INDIVIDUAZIONE SUPERFICI P.1 - int.2

Individuazione delle Superfici

APPARTAMENTO VIA S. ROSA N. 28 - P.1								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
4	2302	5	A/2	P.1 - INT.2	APPARTAMENTO	53	1	53,00
					BALCONE	8	0,3	2,40
TOTALE SUP. COMMERCIALE								55,40

Ricavata la superficie commerciale, passo a stimare il valore di mercato.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

Procedo nel seguito all'utilizzo del metodo **SINTETICO COMPARATIVO** che tiene conto del valore medio espresso attraverso i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e della ricerche di mercato, come ho sopra riportato, per un valore medio di **€/mq 1.716,60** che rappresenta il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

- ϑ per le caratteristiche posizionali;
- Δ per le caratteristiche dell'edificio;

- Ω per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile, da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{unitario\ medio} * S_{commerciale} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		$\delta 1$	δ
Caratteristica	Coefficiente	0,970	
Centralità	1,000		
Vicinanza	0,970		
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		$\delta 2$	
Caratteristica	Coefficiente	1,223	
Scuole	1,050		
linea elettrica/gas/telefono	1,000		
Giardini	0,950		
Linee di autobus	1,000		
Stazione ferroviaria	1,050		
Metropolitana	1,000		
Musei	1,000		
Uffici Pubblici	1,080		
Posto di Polizia	1,030		
Negozi	1,050		
Impianti sportivi	1,000		
Cinema e Teatri	1,000		
Tralicci elettrici	1,000		
Depuratori	1,000		
Centrali di Energia	1,000		
Cimiteri	1,000		
Binari Ferroviari	1,000		
Aeroporti	1,000		
Ospedali	1,000		
Carceri	1,000		
Discoteche	1,000		
Stadio	1,000		
Industrie	1,000		
CARATTERISTICHE ESTERICHE		$\delta 3$	
Caratteristica	Coefficiente	0,818	
Elemento naturale predominante	1,000		
Panoramicità generale	1,000		
Elemento artificiale predominante	0,930		
Parco o verde fruibile nella zona	1,000		
Scarsi caratteristici ambientali	1,000		
Strutture artificiali da attraversare	0,980		

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO				COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO				
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		$\Delta 1$	Δ	ASPETTI FUNZIONALI		$\Omega 1$	Ω	
Caratteristica	Coefficiente	0,990		0,8949052	Caratteristica	Coefficiente		0,941
Elettrico	1,000		Dimensione ambienti		1,000			
Gas	1,000		Disposizione ambienti		1,000			
Riscaldamento autonomo	1,000		Ambienti di deposito		0,970			
idraulico	1,000		Qualità servizi		1,000			
Citofono	1,000		Qualità cucina		1,000			
condizionamento	1,000		Composizione spaziale		1,000			
Ascensore	0,990		Zona morte		0,970			
CARATTERISTICHE ESTERICHE			$\Delta 2$		VARIANTI ESTERICHE		$\Omega 2$	
Caratteristica	Coefficiente		1,000		Caratteristica	Coefficiente	0,855	
Facciata nell'insieme	1,000	Portone ingresso		1,000				
Atrio condominiale	1,000	Parte interne		1,000				
Composizione spaziale	1,000	Tinte e decori		0,900				
CONSERVAZIONE		$\Delta 3$		VARIANTI DIMENSIONALI		$\Omega 3$		
Caratteristica	Coefficiente	0,904	Pavimentazioni	1,000				
Scale	0,993		Piastrelle pareti w.c.	0,950				
Facciata	0,949		Finestre	1,000				
Impianti	0,993		VARIANTI POSIZIONALI		$\Omega 4$			
Tetto	0,966	Caratteristica		Coefficiente	1,000			
		Affaccio prevalente - corte interna						
		Caratteristica		Coefficiente	1,200			
		Taglio dimensionale						
		Caratteristica		Coefficiente	0,880			
		Conservazione						
		Caratteristica		Coefficiente	0,880			
		Normale						

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata, **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad € 70.213,14**

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. €./mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		δ	Δ	Ω		
Immobile in Afragola (NA) via S. Rosa, 28 - P. 1 - INT.2	1.716,60	0,97115788	0,8949052	0,84951979	55,40	€ 70.213,14

Per riscontro e conferma del valore innanzi ricavato, ho deciso di ricorrere all'utilizzo del metodo consentito dall'IVS della **CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH)**.

Il metodo di capitalizzazione dei redditi è una procedura attraverso la quale un flusso di redditi futuri è trasformato in un **CAPITALE ATTUALE**.

La formula di capitalizzazione dei redditi per i beni immobili è:

$$Vm = Rn/i_0$$

Dove:

- **Vm** = valore dell'immobile;
- **Rn** = reddito netto;
- **i₀** = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto è ricavato dal reddito lordo detratto di una percentuale che considera tutte le spese correlate al mantenimento del bene.

Considerando i valori di locazione, indicati nel paragrafo precedente, il valore medio, tra quello esposto dall'OMI (**5,25 €/mq. x mese.**) e quello esposto dalla ricerca di mercato, pari a **7.91 €/mq. x mese**, ho desunto un valore medio tra i due pari ad **6,58 €/mq. x mese.**

Calcolo il **REDDITO LORDO** che è pari a:

$$Rl \text{ mensile} = 55,40 \text{ mq.} \times 6,58 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \mathbf{364,53 \text{ €/mese}}$$

ricavo:

$$Rl \text{ annuale} = 364,53 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{4.374,38 \text{ €.}}$$

Considero una percentuale in detrazione pari al **22%**, in virtù dei costi di manutenzione, dei periodi di sfitto, dell'assicurazione, dell'ammortamento e delle imposte, e determino un **REDDITO NETTO ANNUALE** pari a:

$$Rn = \text{€. } 4.374,38 \times 0,78 = \mathbf{\text{€. } 3.412,02}$$

Ottenuto il **REDDITO NETTO**, esso deve essere diviso per il saggio di capitalizzazione **i₀**.

Dalle ricerche che ho effettuato, ho proceduto al calcolo del saggio di capitalizzazione.

$$i_0 = \frac{\Sigma(\text{valori di locazione}) \times (12 \text{ mesi}) / \Sigma(\text{sup.totale})}{\Sigma(\text{valori di vendita}) / \Sigma(\text{sup.tot})} = \frac{94,80 \text{ €/mq}}{1752,879 \text{ €/mq.}} = \mathbf{0,054082437}$$

Ricavato il valore del **REDDITO NETTO** ed il valore del **SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**, il calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima è definito univocamente come segue:

$$Vm = 3.412,02 \text{ €./} 0,054082437 = \mathbf{\text{€. } 63.089,23}$$

Alla luce dei valori riscontrati si calcola il valore di divergenza che non deve essere superiore al 10%, così come di seguito:

$$d\% = (\text{€. } 70.213,14 - \text{€. } 63.089,23) / (\text{€. } 70.213,14) = \mathbf{0,10} \leq \mathbf{10\%}$$

Il valore di stima, quindi, è dato risultante dalla media dei due valori:

$$\mathbf{VALORE DI STIMA} = (\text{€. } 70.213,14 + \text{€. } 63.089,23) / 2 = \mathbf{\text{€ } 66.651,19}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite sarà decurtato delle seguenti voci:**

- **10% del valore stimato legato allo stato espropriativo del bene** (€.
66.651,19 x 0,10) = €. 6.665,12;
- **redazione dell'A.P.E.** €. 300,00 oltre oneri;
- **C.I.L.A. IN SANATORIA e successivo accatastamento:** €. 2.500,00 oltre oneri;
- **sanzione amministrativa per presentazione C.I.L.A. IN SANATORIA:** €.
1.000,00;

**per un VALORE RESIDUALE DI STIMA di €. 56.186,07, in cifra tonda €.
56.200,00 (cinquantaseimiladuecento/00).**

VALORE SUB.9 - appartamento

In analogia al ragionamento seguito per il sub. 4 e sub. 5, procedo alla valutazione del sub. 9, andando a ricercare differenti comparabili, stante la differenza di superficie.

Preliminarmente alla ricerca dei comparabili, ho provveduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), di quelli esposti dalle ricerche di mercato, sia per quanto riguarda i valori di vendita dei cespiti che per i valori di locazione. Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

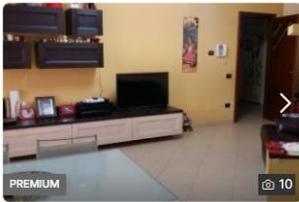
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: AFRAGOLA
 Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBOLDI, CORSO VITTORIO
 Codice zona: 4110UELE, VIA AMENDOLA, CORSO MERIDIONALE, CORSO ITALIA
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	2,9	4,5	L
Box	Normale	810	1250	L	3	4,7	L
Ville e Villini	Normale	1400	2150	L	4,3	6,6	L

Ho preso in considerazione, come valore di riferimento, il valore medio tra il valore minimo e il valore massimo per i magazzini, pari a **1.700 €/mq**, nonché un valore di locazione medio pari ad **5,25 €/mq. x mese**.

Dalle proposte di vendita, di seguito riportate, ho ricavato un valore medio di **€/mq. 1.727,56**, che una volta decurtato del 10 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **€/mq. 1.554,81**.



€ 190.000

Trilocale via Giovanni Amendola, Afragola

3 locali | 100 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

"Afragola - A pochi passi da Via Amendola, proponiamo in vendita un grazioso appartamento completamente ristrutturato, posto al 1° piano e indicato per..."

VISITA MESSAGGIO



€ 160.000

Trilocale via della Resistenza, Afragola

3 locali | 100 m² superficie | 2 bagni | R piano

Afragola - In zona centralissima e ben servita, in Via Della Resistenza, in tranquilla palazzina in fase di ristrutturazione, disponiamo di un buon appartamento di circa...

VISITA MESSAGGIO



€ 175.000

Trilocale ottimo stato, Afragola

3 locali | 104 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

Parco Mimosa La Fortunato Immobiliare Service propone Appartamento di 104 mq (superficie utile) composto da: ingresso in disimpegno, cucina abitabile, 3 camere...

VISITA MESSAGGIO

Considerando le proposte di fitto, come da pubblicità immobiliare e di seguito riportate, per immobili siti nella zona ed aventi superficie commerciale simile al bene oggetto di stima, ho ricavato un valore medio di locazione pari ad **4,95 €/mq. x mese**, che una volta decurtato del 10 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **4,45 €/mq. x mese**.



€ 500/mese

Trilocale ottimo stato, terzo piano, Afragola

3 locali | 100 m² superficie | 2 bagni | 3 piano

Nella centrale e popolata zona di San Michele a ridosso del corso De Gasperi, Capital House propone in affitto un grazioso trilocale sito al terzo e ultimo piano d...

VISITA MESSAGGIO



€ 500/mese

Mansarda corso Principe Umberto I, Centro, Caivano

4 locali | 130 m² superficie | 2 bagni | 3 piano

Proponiamo in affitto a Caivano, in zona Santa Barbara, nei pressi della Chiesa Dell'Annunziata, quindi in zona centralissima a pochi passi da tutti i servizi, ampio...

VISITA MESSAGGIO



€ 600/mese

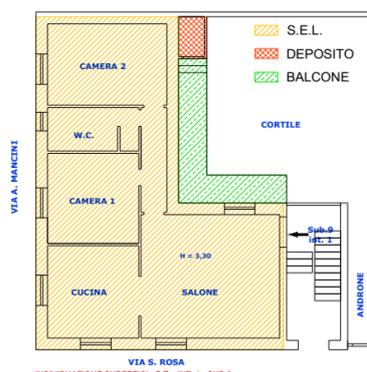
Trilocale via Pietro Colletta, 42, Centro, Casoria

3 locali | 100 m² superficie | 1 bagno | 3 piano

Proponiamo in AFFITTO a Casoria nei pressi di Rotonda Muzzare' precisamente in via Pietro Colletta appartamento di circa 100 mq ubicato ad un 3° piano ed ultimo...

VISITA MESSAGGIO

Prima di procedere alla stima, riporto la tabella e il grafico relativo alla determinazione della superficie commerciale del bene.



n.b. il deposito è computato come balcone, non essendo autorizzato

APPARTAMENTO VIA S. ROSA N. 28 - P.T								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
4	2302	9	A/2	P.T - INT.1	APPARTAMENTO	115	1	115,00
					BALCONE	11	0,3	3,30
					DEPOSITO	2,2	0,3	0,66
TOTALE SUP. COMMERCIALE								118,96

Ricavata la superficie commerciale, passo a stimare il valore di mercato.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

Procedo nel seguito all'utilizzo del metodo **SINTETICO COMPARATIVO** che tiene conto del valore medio espresso attraverso i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e della ricerche di mercato, come ho sopra riportato, per un valore medio di **€/mq 1.627,40** che rappresenta il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto deve

essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

- ϑ per le caratteristiche posizionali;
- Δ per le caratteristiche dell'edificio;
- Ω per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile, da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{unitario\ medio} * S_{commerciale} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		δ_1	δ
Caratteristica	Coefficiente	0,970	0,97115788
Centralità	1,000		
Vicinanza	0,970		
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		δ_2	
Caratteristica	Coefficiente	1,223	
Scuole	1,050		
linea elettrica/gas/telefono	1,000		
Giardini	0,950		
Linee di autobus	1,000		
Stazione ferroviaria	1,050		
Metropolitana	1,000		
Musei	1,000		
Uffici Pubblici	1,080		
Posto di Polizia	1,030		
Negozi	1,050		
Impianti sportivi	1,000		
Cinema e Teatri	1,000		
Tralicci elettrici	1,000		
Depuratori	1,000		
Centrali di Energia	1,000		
Cimiteri	1,000		
Binari Ferroviari	1,000		
Aeroporti	1,000		
Ospedali	1,000		
Carceri	1,000		
Discoteche	1,000		
Stadio	1,000		
Industrie	1,000		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		δ_3	
Caratteristica	Coefficiente	0,818	
Elemento naturale predominante	1,000		
Panoramicità generale	1,000		
Elemento artificiale predominante	0,930		
Parco o verde fruibile nella zona	1,000		
Scorci caratteristici ambientali	1,000		
Strutture artificiali da attraversare	0,880		

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO				COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO				
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		Δ_1	Δ	ASPETTI FUNZIONALI		Ω_1	Ω	
Caratteristica	Coefficiente	0,990		0,9128222	Caratteristica	Coefficiente		0,941
Elettrico	1,000		Dimensione ambienti		1,000			
Gas	1,000		Disposizione ambienti		1,000			
Riscaldamento autonomo	1,000		Ambienti di deposito		0,970			
idraulico	1,000		Qualità servizi		1,000			
Citofono	1,000		Qualità cucina		1,000			
condizionamento	1,000		Composizione spaziale		1,000			
Ascensore	0,990		Zone morte		0,970			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			Δ_2		VARIANTI ESTETICHE		Ω_2	
Caratteristica	Coefficiente		1,000		Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Facciata nell'insieme	1,000	Portone ingresso		1,000				
Atrio condominiale	1,000	Porte interne		1,000				
Composizione spaziale	1,000	Tinte e decori		1,000				
CONSERVAZIONE		Δ_3		Pavimentazioni	1,000			
Caratteristica	Coefficiente	0,922		Piastrelle pareti w.c.	1,000			
Scale	0,993		Finestre	1,000				
Facciata	0,968		VARIANTI POSIZIONALI		Ω_3			
Impianti	0,993		Caratteristica	Coefficiente	1,150			
Tetto	0,966		Affaccio prevalente - strada	1,150				
			VARIANTI DIMENSIONALI		Ω_4			
			Caratteristica	Coefficiente	0,950			
			Taglio dimensionale	0,950				
			CONSERVAZIONE		Ω_5			
			Caratteristica	Coefficiente	1,000			
			Normale	1,000				

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata, **ha**

generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €. 176.415,70

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. €/mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		δ	Δ	Ω		
Immobile in Afragola (NA) via S. Rosa, 28 - P. T - INT.1	1.627,40	0,97115788	0,9128222	1,02793325	118,96	€ 176.415,70

Per riscontro e conferma del valore innanzi ricavato, ho deciso di ricorrere all'utilizzo del metodo consentito dall'IVS della **CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH)**.

Il metodo di capitalizzazione dei redditi è una procedura attraverso la quale un flusso di redditi futuri è trasformato in un **CAPITALE ATTUALE**.

La formula di capitalizzazione dei redditi per i beni immobili è:

$$V_m = R_n / i_0$$

Dove:

- **V_m** = valore dell'immobile;
- **R_n** = reddito netto;
- **i₀** = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto è ricavato dal reddito lordo detratto di una percentuale che considera tutte le spese correlate al mantenimento del bene.

Considerando i valori di locazione, indicati nel paragrafo precedente, il valore medio, tra quello esposta dall'OMI (**5,25 €/mq. x mese.**) e quello esposto dalla ricerca di mercato, pari a **4,45 €/mq. x mese**, ho desunto un valore medio tra i due pari ad **4,85 €/mq. x mese.**

Calcolo il **REDDITO LORDO** che è pari a:

$$R_l \text{ mensile} = 118,96 \text{ mq.} \times 4,85 \text{ €/mq.} \times \text{mese} = \mathbf{576,956 \text{ €/mese}}$$

ricavo:

$$R_l \text{ annuale} = 576,956 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{6.923,472 \text{ €.}}$$

Considero una percentuale in detrazione pari al **22%**, in virtù dei costi di manutenzione, dei periodi di sfitto, dell'assicurazione, dell'ammortamento e delle imposte, e determino un **REDDITO NETTO ANNUALE** pari a:

$$R_n = \text{€. } 6.923,472 \times 0,78 = \mathbf{\text{€. } 5.400,308}$$

Ottenuto il **REDDITO NETTO**, esso deve essere diviso per il saggio di capitalizzazione **i₀**.

Dalle ricerche che ho effettuato, ho proceduto al calcolo del saggio di capitalizzazione.

$$i_0 = \frac{\Sigma(\text{valori di locazione}) \times (12 \text{ mesi}) / \Sigma(\text{sup.totale})}{\Sigma(\text{valori di vendita}) / \Sigma(\text{sup.tot})} = \frac{52,363 \text{ €/mq}}{1554,276 \text{ €/mq.}} = \mathbf{0,033690043}$$

Ricavato il valore del **REDDITO NETTO** ed il valore del **SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**, il calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima è definito univocamente come segue:

$$V_m = 5.400,308 \text{ €} / 0,033690043 = \text{€. 160.293,892}$$

Alla luce dei valori riscontrati si calcola il valore di divergenza che non deve essere superiore al 10%, così come di seguito:

$$d\% = (\text{€. 176.415,70} - \text{€. 160.293,892}) / (\text{€. 176.415,70}) = \mathbf{0,091} \leq \mathbf{10\%}$$

Il valore di stima, quindi, è dato risultante dalla media dei due valori:

$$\text{VALORE DI STIMA} = (\text{€. 176.415,70} + \text{€. 160.293,892}) / 2 = \text{€ 168.354,79}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite sarà decurtato delle seguenti voci:**

- **10% del valore stimato legato allo stato espropriativo del bene** (€.
168.354,79 x 0,10) = €. 16.835,48;
- **S.C.I.A. per l'apertura dei vani finestra e balcone danti sul cortile e successivo accatastamento:** €. 2.500,00 oltre oneri;
- **sanzione stimata in:** €. 1.000,00;
- **costo di ripristino dello stato quo-ante:** €. 2.000,00
- **redazione A.P.E.:** €. 300,00 oltre oneri.

**per un VALORE RESIDUALE DI STIMA di €. 145.719, in cifra tonda €.
145.750,00 (centoquarantacinquemilasettecentocinquanta/00).**

VALORE SUB.10 - appartamento

Procedo alla valutazione del sub. 10 analogamente al sub. 9, avendo gli stessi una superficie simile.

Preliminarmente alla ricerca dei comparabili, ho provveduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), di quelli esposti dalle ricerche di mercato, sia per quanto riguarda i valori di vendita

dei cespiti che per i valori di locazione. Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

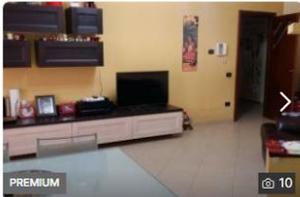
agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: AFRAGOLA
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBALDI, CORSO VITTORIO
Codice zona: ANJUELE, VIA AMENDOLA, CORSO MERIDIONALE, CORSO ITALIA
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	2,9	4,5	L
Box	Normale	810	1250	L	3	4,7	L
Ville e Villini	Normale	1400	2150	L	4,3	6,6	L

Ho preso in considerazione, come valore di riferimento, il valore medio tra il valore minimo e il valore massimo per i magazzini, pari a **1.700 €/mq**, nonché un valore di locazione medio pari ad **5,25 €/mq. x mese**.

Dalle proposte di vendita, di seguito riportate, ho ricavato un valore medio di **€/mq. 1.727,56**, che una volta decurtato del 10 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **€/mq. 1.554,81**.



€ 190.000

Trilocale via Giovanni Amendola, Afragola

3 locali | 100 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

"Afragola - A pochi passi da Via Amendola, proponiamo in vendita un grazioso appartamento completamente ristrutturato, posto al 1° piano e indicato per..."

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)



€ 160.000

Trilocale via della Resistenza, Afragola

3 locali | 100 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

Afragola - In zona centralissima e ben servita, in Via Della Resistenza, in tranquilla palazzina in fase di ristrutturazione, disponiamo di un buon appartamento di circa..."

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)



€ 175.000

Trilocale ottimo stato, Afragola

3 locali | 104 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

Parco Mimosa La Fortunato Immobiliare Service propone Appartamento di 104 mq (superficie utile) composto da: ingresso in disimpegno, cucina abitabile, 3 camere..."

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)

Considerando le proposte di fitto, come da pubblicità immobiliare e di seguito riportate, per immobili siti nella zona ed aventi superficie commerciale simile al bene oggetto di stima, ho ricavato un valore medio di locazione pari ad **4,95 €/mq**.

x mese, che una volta decurtato del 10 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **4,45 €/mq. x mese**.



€ 500/mese

Trilocale ottimo stato, terzo piano, Afragola

3 locali | 100 m² superficie | 2 bagni | 3 piano

Nella centrale e popolata zona di San Michele a ridosso del corso De Gasperi, Capital House propone in Affitto un grazioso trilocale sito al terzo e ultimo piano d...

PREMIUM 12



VISITA MESSAGGIO



€ 500/mese

Mansarda corso Principe Umberto I, Centro, Caivano

4 locali | 130 m² superficie | 2 bagni | 3 piano

Proponiamo in affitto a Caivano, in zona Santa Barbara, nei pressi della Chiesa Dell'Annunziata, quindi in zona centralissima a pochi passi da tutti i servizi, ampio...

PREMIUM 16



VISITA MESSAGGIO



€ 600/mese

Trilocale via Pietro Colletta, 42, Centro, Casoria

3 locali | 100 m² superficie | 1 bagno | 3 piano

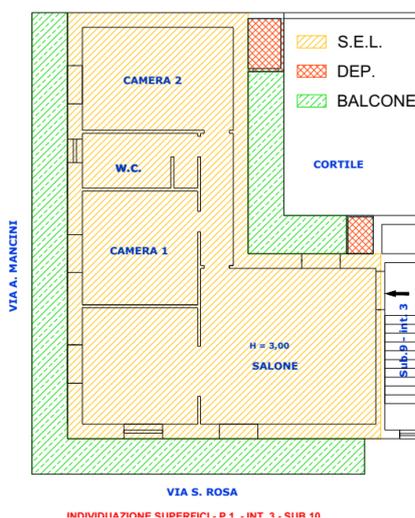
Proponiamo in AFFITTO a Casoria nei pressi di Rotonda Muzzare' precisamente in via Pietro Colletta appartamento di circa 100 mq ubicato ad un 3° piano ed ultimo...

PREMIUM 18



VISITA MESSAGGIO

Prima di procedere alla stima, riporto la tabella e il grafico relativo alla determinazione della superficie commerciale del bene.



n.b. il deposito è computato come balcone, non essendo autorizzato

APPARTAMENTO VIA S. ROSA N. 28 - P.1								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
4	2302	10	A/2	P.1 - INT.3	APPARTAMENTO	115	1	115,00
					BALCONE	25	0,3	7,50
					BALCONE	16	0,1	1,60
					DEPOSITO	3,3	0,1	0,33
TOTALE SUP. COMMERCIALE								124,43

Ricavata la superficie commerciale, passo a stimare il valore di mercato.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

Procedo nel seguito all'utilizzo del metodo **SINTETICO COMPARATIVO** che tiene conto del valore medio espresso attraverso i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e della ricerche di mercato, come ho sopra riportato, per un valore medio di **€/mq 1.627,40** che rappresenta il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

- ϑ per le caratteristiche posizionali;
- Δ per le caratteristiche dell'edificio;
- Ω per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile, da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{\text{unitario medio}} * S_{\text{commerciale}} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		$\vartheta 1$	ϑ
Caratteristica	Coefficiente		
Centralità	1,000	0,970	0,97115788
Vicinanza	0,970		
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		$\vartheta 2$	
Caratteristica	Coefficiente		
Scuole	1,050	1,223	
linea elettrica/gas/telefono	1,000		
Giardini	0,950		
Linee di autobus	1,000		
Stazione ferroviaria	1,050		
Metropolitano	1,000		
Musei	1,000		
Uffici Pubblici	1,080		
Posto di Polizia	1,030		
Negozi	1,050		
Impianti sportivi	1,000		
Cinema e Teatri	1,000		
Tralici elettrici	1,000		
Depuratori	1,000		
Centrali di Energia	1,000		
Cimiteri	1,000		
Binari Ferroviari	1,000		
Aeroporti	1,000		
Ospedali	1,000		
Carceri	1,000		
Discoteche	1,000		
Stadio	1,000		
Industrie	1,000		
CARATTERISTICHE ESTETICHE			$\vartheta 3$
Caratteristica	Coefficiente		
Elemento naturale predominante	1,000		0,818
Panoramicità generale	1,000		
Elemento artificiale predominante	0,930		
Parco a verde fruibile nella zona	1,000		
Scorci caratteristici ambientali	1,000		
Strutture artificiali da attraversare	0,880		

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO				COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO					
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		$\Delta 1$	Δ	ASPETTI FUNZIONALI		$\Omega 1$	Ω		
Caratteristica	Coefficiente			Caratteristica	Coefficiente				
Elektrico	1,000	0,990	0,9128222	Dimensione ambienti	1,000	0,941	0,99709525		
Gas	1,000			Disposizione ambienti	1,000				
Riscaldamento autonomo	1,000			Ambienti di deposito	0,970				
Idraulico	1,000			Qualità servizi	1,000				
Citofono	1,000			Qualità cucina	1,000				
condizionamento	1,000			Composizione spaziale	1,000				
Ascensore	0,990			Zone morte	0,970				
CARATTERISTICHE ESTETICHE		$\Delta 2$			Ventilazione	1,000			
					Illuminazione	1,000			
Caratteristica	Coefficiente				VARIANTI ESTETICHE			$\Omega 2$	
Facciata nell'insieme	1,000	1,000			Caratteristica	Coefficiente			
Atrio condominiale	1,000			Portone ingresso	1,000				
Composizione spaziale	1,000			Porte interne	1,000				
				Tinte e decori	1,000				
CONSERVAZIONE		$\Delta 3$			Pavimentazioni	1,000			
Caratteristica	Coefficiente				Piastrelle pareti w.c.	1,000			
Scale	0,993	0,922		Finestre	1,000				
Facciata	0,968				VARIANTI POSIZIONALI		$\Omega 3$		
Impianti	0,993				Caratteristica	Coefficiente			
Tetto	0,966				Affaccio prevalente - strada	1,150	1,150		
				VARIANTI DIMENSIONALI		$\Omega 4$			
				Caratteristica	Coefficiente				
				Taglio dimensionale	0,950	0,950			
				CONSERVAZIONE		$\Omega 6$			
				Caratteristica	Coefficiente				
				Normale	0,970	0,970			

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata, **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €.** **178.991,79**

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. €/mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		δ	Δ	Ω		
Immobile in Afragola (NA) via S. Rosa, 28 - P. 1 - INT.3	1.627,40	0,97115788	0,9128222	0,99709525	124,43	€ 178.991,79

Per riscontro e conferma del valore innanzi ricavato, ho deciso di ricorrere all'utilizzo del metodo consentito dall'IVS della **CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH)**.

Il metodo di capitalizzazione dei redditi è una procedura attraverso la quale un flusso di redditi futuri è trasformato in un **CAPITALE ATTUALE**.

La formula di capitalizzazione dei redditi per i beni immobili è:

$$V_m = R_n / i_0$$

Dove:

- **V_m** = valore dell'immobile;
- **R_n** = reddito netto;
- **i₀** = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto è ricavato dal reddito lordo detratto di una percentuale che considera tutte le spese correlate al mantenimento del bene.

Considerando i valori di locazione, indicati nel paragrafo precedente, il valore medio, tra quello esposto dall'OMI (**5,25 €/mq. x mese.**) e quello esposto dalla ricerca di mercato, pari a **4,45 €/mq. x mese**, ho desunto un valore medio tra i due pari ad **4,85 €/mq. x mese.**

Calcolo il **REDDITO LORDO** che è pari a:

$$R_l \text{ mensile} = 124,43 \text{ mq.} \times 4,85 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \mathbf{603,486 \text{ €/mese}}$$

ricavo:

$$R_l \text{ annuale} = 603,486 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{7.241,826 \text{ €}}$$

Considero una percentuale in detrazione pari al **22%**, in virtù dei costi di manutenzione, dei periodi di sfitto, dell'assicurazione, dell'ammortamento e delle imposte, e determino un **REDDITO NETTO ANNUALE** pari a:

$$R_n = \text{€}. 7.241,826 \times 0,78 = \text{€}. \mathbf{5.648,624}$$

Ottenuto il **REDDITO NETTO**, esso deve essere diviso per il saggio di capitalizzazione i_0 .

Dalle ricerche che ho effettuato, ho proceduto al calcolo del saggio di capitalizzazione.

$$i_0 = \frac{\Sigma(\text{valori di locazione}) \cdot (12 \text{ mesi}) / \Sigma(\text{sup.totale})}{\Sigma(\text{valori di vendita}) / \Sigma(\text{sup.tot})} = \frac{52,363 \text{ €./mq}}{1554,276 \text{ €./mq}} = \mathbf{0,033690043}$$

Ricavato il valore del **REDDITO NETTO** ed il valore del **SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**, il calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima è definito univocamente come segue:

$$V_m = 5.648,624 \text{ €./}0,033690043 = \text{€}. \mathbf{167.664,50}$$

Alla luce dei valori riscontrati si calcola il valore di divergenza che non deve essere superiore al 10%, così come di seguito:

$$d\% = (\text{€}. 178.991,79 - \text{€}. 167.664,50) / (\text{€}. 178.991,79) = \mathbf{0,0632} \leq \mathbf{10\%}$$

Il valore di stima, quindi, è dato risultante dalla media dei due valori:

$$\mathbf{VALORE DI STIMA} = (\text{€}. 178.991,79 + \text{€}. 167.664,50) / 2 = \text{€} \mathbf{173.328,14}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite sarà decurtato delle seguenti voci:**

- **10% del valore stimato legato allo stato espropriativo del bene** (€.
 $173.328,14 \times 0,10$) = €.
 $17.332,81$;
- **S.C.I.A. per l'apertura dei vani finestra e balcone danti sul cortile e successivo accatastamento:** €.
 $2.500,00$ oltre oneri;
- **sanzione stimata in:** €.
 $1.000,00$;
- **costo di ripristino dello stato quo-ante:** €.
 $2.000,00$
- **redazione A.P.E.:** €.
 $300,00$ oltre oneri.

per un VALORE RESIDUALE DI STIMA di €. 150.195,33, in cifra tonda €. 150.200,00 (centocinquantamiladuecento/00).

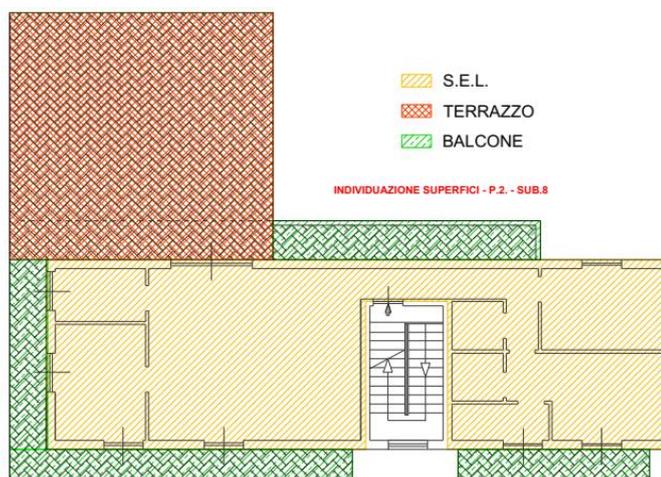
VALORE SUB.8 – appartamento in corso di costruzione.

Per procedere alla stima dell'ultimo appartamento, **allo stato ancora in fase di realizzazione**, considero il valore di mercato di immobili simili a nuovo o in corso di realizzazione; tale valore pertanto lo moltiplicherò per dei coefficienti riduttivi relativi allo stato di realizzazione e ne ricaverò pertanto il prezzo attuale di stima.

Dalle proposte di vendita, per immobili in corso di costruzione o di nuova realizzazione di seguito riportate, ho ricavato un valore medio di **€/mq. 2.209,60**, che una volta decurtato del 10 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **€/mq. 1.988,64**

The image displays three real estate listings for properties in Afragola. Each listing includes a photo, a price, and key details.

- Trilocale via Gennaro Ciaramelli, Afragola**: Price € 300.000. Details: 3 locali, 120 m² superficie, 2 bagni, 2 piano. Agency: AFRAGOLA, VIA GIOVANNI CIARAMELLI L'agenzia Immobiliare APROVITOLA IMMOBILIARE_AFRAGOLA.
- Quadrilocale via Firenze 10, Afragola**: Price € 245.000. Details: 4 locali, 132 m² superficie, 2 bagni. Agency: TECNImm SERVIZI IMMOBILIARI.
- Quadrilocale via San Felice, Afragola**: Price € 250.000. Details: 4 locali, 110 m² superficie, 2 bagni, 2 piano. Agency: FORTUNATO IMMOBILIARE SERVICE.



APPATAMENTO VIA S. ROSA N. 28 - P.2								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
4	2302	8	F/3	P.2	APPARTAMENTO	115	1	115,00
					BALCONE	25	0,3	7,50
					BALCONE	16	0,1	1,60
					TERRAZZO/BALCONE	71	0,1	7,10
TOTALE SUP. COMMERCIALE								131,20

Ricavata la superficie commerciale, passo a stimare il valore di mercato.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

COEFFICIENTI SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE				
	LIV. POPOLARE	LIVELLO MEDIO	LIV. SIGNORILE	SCELTE
SCAVI E FONDAMENTA	0,940	0,950	0,960	1
PILASTRATURE, SETTI	0,680	0,740	0,800	1
MURATURE DI TOMPONAMENTO	0,920	0,935	0,950	0,935
TRAMEZZATURE INTERNE	0,960	0,970	0,960	0,97
INTONACI INTERNI	0,965	0,960	0,955	0,96
INTONACI ESTERNI	0,965	0,960	0,955	0,96
PAVIMENTI	0,940	0,915	0,890	0,915
RIVESTIMENTI	0,980	0,975	0,970	0,975
TINTEGGIATURE	0,960	0,950	0,940	0,95
INFISSI E PORTE	0,930	0,910	0,890	0,91
OPERE IN PIETRA VARIE	0,975	0,970	0,965	1
CANCELLATE E RINGHIEE	0,980	0,975	0,970	1
IMPIANTO FOGNARIO	0,970	0,970	0,970	0,97
IMPIANTO ELETTRICO TUBERIA	0,990	0,990	0,990	0,99
IMPIANTO ELETTRICO CHIUSURA	0,990	0,985	0,980	0,985
IMPIANTO IDRICO SANITARIO TUBERIA	0,985	0,980	0,975	0,98
IMPIANTO IDRICO SANITARIO SANITARI	0,970	0,960	0,950	0,96
IMPIANTO RISCLDAMENTO TUBERIA	0,950	0,980	0,990	0,98
IMPIANTO RISCLDAMENTO ELEMENTI	0,970	0,970	0,970	0,97
IMPIANTO ELEVATORE	0,980	0,975	0,970	0,975
COEFF. CORRETTIVO				0,531691

Il prodotto fra il valore medio unitario, i coefficienti così ricavati e la superficie commerciale dell'immobile, da origine al più probabile **valore di mercato del cespite** oggetto di stima:

$$V_m = V_{\text{immobile terminato}} * k = \text{€./mq. } 1.988,64 * 131,20 \text{ mq.} * 0,531691 = \text{€. } 138.723,27$$

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata, **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €. 138.723,27**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite sarà decurtato delle seguenti voci:**

- **10% del valore stimato legato allo stato espropriativo del bene** (€.
 $138.723,27 \times 0,10$) = €. 13.872,33;
- **P.D.C. per la ripresa delle opere già realizzate:** €. 4.000,00 oltre oneri;
- **spese amministrative soggette alla determinazione dell'ufficio tecnico all'atto della richiesta di P.D.C., stimate dalla documentazione reperita presso l'ente in €. 6.123,00, ossia la somma già versata della società **** (bonifico oneri concessori);**
- **redazione A.P.E.:** €. 300,00 oltre oneri.

**per un VALORE RESIDUALE DI STIMA di €. 114.427,94 in cifra tonda €.
114.500,00 (centoquattordicimilacinquecento/00).**

4.13. QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni non ricadono in questa casistica.

4.14. 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. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

In data **22.09.2023** ho provveduto a reperire il **certificato camerale della ditta**

****;

Indirizzo Sede ****

Domicilio digitale/PEC ****

Numero REA NA ****

Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese ****

*Partita IVA*****

Forma giuridica societa' a ****

Amministratrice Unica **** *Rappresentante dell'Impresa*

5. Conclusioni

Le ricerche effettuate sull'immobile sito in **Afragola (NA)** alla via **S. ROSA, 28**, è risultato ****. I beni pignorati attualmente sono occupati da terzi in assenza di regolare contratto di locazione, di cui ho provveduto a stimare il canone di occupazione. Dalle verifiche effettuate non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa. Per quanto concerne la **regolarità edilizia ed urbanistica** degli immobili, dalle ricerche effettuate ho appurato che **il fabbricato è stato realizzato su in virtù dei seguenti titoli edilizi: P.D.C. IN SANATORIA N. 497 del 21.12.2005, per la realizzazione di un appartamento al piano terra e due appartamenti al primo piano, rilasciata ai sig. ****; P.D.C. N. 69 del 01.08.2006, per la realizzazione di un tetto termico, rilasciata alla ****; P.D.C. N. 70 del 10.12.2020 -"Oggetto della domanda: opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto"**, rilasciata ****, la quale non ha portato a termine i lavori autorizzati, ma ha presentato comunicazione di fine lavori. Non risulta il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità per gli immobili in oggetto. Ho riscontrato delle difformità tra lo stato catastale, lo stato di fatto e gli elaborati allegati ai vari Pdc, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e la

realizzazione di nuove volumetrie realizzate sui balconi con affaccio sul cortile al piano terra e primo piano, non oggetto di autorizzazioni edilizie.

Dall'applicazione del procedimento diretto per valori tipici sulla base delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate e dagli annunci immobiliari, relative a compravendite di immobili simili nella stessa zona avvenute in tempi recenti, unitamente al metodo consentito dall'IVS della CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH) , **calcolando il valore delle proprietà decurtato delle somme legate al ripristino dello *status quo-ante*, delle spese per pratiche tecnico/urbanistiche, delle spese per redazione dell'A.P.E., ho ottenuto per i SEI DISTINTI LOTTI:**

LOTTO UNO – proprietà di un locale magazzino ubicato in **Afragola (NA)** alla via **S. Rosa, n. 28**, piano **S1**.

Il magazzino all'attualità è composto da unico ambiente, collegato al piano terra da una rampa scala esterna posta all'interno del cortile. Confina a nord con altra U.I.U., a est con il cortile, ad ovest con via A. Mancini ed a sud con via S. Rosa. **È riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al Fg. 4 – P.IIa 2302 – sub. 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma, dal confronto con i grafici delle vare autorizzazioni edilizie, risulta una diversa realizzazione del vano scala di accesso al piano S1, con l'accesso realizzato dal cortile e non più dall'androne.** L'intero complesso edilizio veniva edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 per: *"opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto"*. Sono stati detratti i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.
PREZZO BASE **€. 33.000,00 (trentatremila/00).**

LOTTO DUE – proprietà di un appartamento ubicato in **Afragola (NA)** alla via **S. Rosa, n. 28**, piano **T**.

L'appartamento, con ingresso posto alla destra dall'androne comune, all'attualità è composto da un unico ambiente cucina/salone, piccolo disimpegno, bagno e camera da letto. Confina a nord con altra U.I.U., a est con altra U.I.U., ad ovest con l'androne e il cortile ed a sud con via S. Rosa. **È riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al Fg. 4 – P.IIa 2302 – sub. 4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con l'eliminazione di una tramezzatura nell'attuale salone e**

l'arretramento della parete del bagno. L'intero complesso edilizio veniva edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 per: "*opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto*". Sono stati detratti i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.

PREZZO BASE **€ 59.050,00 (cinquantanovemilacinquanta/00);**

LOTTO TRE – proprietà di un appartamento ubicato in **Afragola (NA)** alla via **S. Rosa, n. 28**, piano **T**. **L'appartamento** è posto al piano terra con accesso alla sinistra dal vano scala con ingresso diretto da via S. Rosa n. 28. All'attualità il bene è composto da ampio salone, cucina, due camere da letto e bagno. Dal salone si ha accesso al balcone che affaccia sul cortile dove risulta realizzato un locale deposito in muratura con accesso a mezzo di portoncino in alluminio. Confina a nord con altra U.I.U., a est con il cortile, ad ovest con via A. Mancini ed a sud con via S. Rosa. **È riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al Fg. 4 – P.III 2302 – sub. 9;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ma il locale deposito, dal confronto con i grafici delle vare autorizzazioni edilizie, non risulta autorizzato. L'intero complesso edilizio veniva edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 per: "*opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto*". Sono stati detratti i costi per il ripristino dello *status quo ante* e i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.

PREZZO BASE

€ 145.750,00 (centoquarantacinquemilasettecentocinquanta/00);

LOTTO QUATTRO – proprietà di un appartamento ubicato in **Afragola (NA)** alla via **S. Rosa, n. 28**, piano **1**. **L'appartamento** è posto al piano primo con accesso posto a sinistra del vano scala ed è composto da ampio salone, cucina, due camere da letto e bagno; dal salone si ha accesso al balcone che affaccia sul cortile dove è realizzato un locale deposito in muratura con accesso a mezzo di portoncino in alluminio oltre ad un'armadiatura in alluminio. Confina a nord con altra U.I.U., a est

con il cortile, ad ovest con via A. Mancini ed a sud con via S. Rosa. **È riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al Fg. 4 – P.Illa 2302 – sub. 10;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma il locale deposito e l'armadiatura realizzati sul balcone, dal confronto con i grafici delle varie autorizzazioni edilizie, non risultano assentiti. L'intero complesso edilizio veniva edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 per: *"opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto"*. Sono stati detratti i costi per il ripristino dello *status quo ante* e i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.
PREZZO BASE **€. 150.200,00 (centocinquantamila duecento/00);**

LOTTO CINQUE – proprietà di un appartamento ubicato in **Afragola (NA)** alla via **S. Rosa n. 28**, piano **1**. **L'appartamento** è posto al piano primo con accesso posto a destra del vano scala ed è composto da salone, cucina, camera da letto e bagno. Dalla camera e dalla cucina si ha accesso al balcone con affaccio diretto su via S. Rosa. Il bene confina a nord con il cortile, a est e ovest con altra U.I.U. ed a sud con via S. Rosa. **È riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al Fg. 4 – P.Illa 2302 – sub. 5;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma la distribuzione interna è difforme da quella rappresentata nei grafici di P.D.C.. L'intero complesso edilizio è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 per: *"opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto"*. Sono stati pertanto detratti i costi per il ripristino dello stato quo ante e i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.
PREZZO BASE **€. 56.200,00 (cinquantaseimila duecento/00);**

LOTTO SEI – proprietà di un appartamento in fase di realizzazione ubicato in **Afragola (NA)** alla via **S. Rosa n. 28**, piano **2**. **L'appartamento** posto al piano secondo con accesso da progetto posto frontalmente al vano scala, **si presenta in fase di cantiere con la realizzazione delle compagnature perimetrali dal lato strada, non ancora realizzate dal lato interno, e con presenza di copertura realizzata in pannelli sandwich, così come da grafici allegati al P.D.C. 69/2006.** L'unità

confina a nord con altra U.I.U., a est con il cortile, a ovest con via A. Mancini e a sud con via S. Rosa. Il bene è riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al *Fg. 4 – P.IIa 2302 – sub. 8*; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'elaborato planimetrico catastale. L'intero complesso edilizio è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, **P.D.C. n. 497** del 21.12.2005, **P.D.C. n. 69** del 01.08.2006 e **P.D.C. n. 70** del 10.12.2020 *per: "opere consistenti nel cambio della destinazione con diversa distribuzione interna, nonché l'ampliamento al piano secondo, in misura pari al 20% della volumetria esistente, previa demolizione parziale del preesistente sottotetto"*. Sono stati detratti i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.

PREZZO BASE **€. 114.500,00 (centoquattordicimilacinquecento/00)**.

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza
Napoli, 26.09.2023

L'esperto stimatore
Ing. Giuseppe Vecchione