



# Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr. ANTONIO CIRMA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord

### 1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS**, residente in **OMISSIS**, fui nominato dalla S.V. come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **240/21**, incarico da me accettato in data 30.05.23.

### 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

#### 2.1 descrizione delle operazioni compiute

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

Allo scopo di acquisire documentazioni utili per lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gricignano di Aversa (CE), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli operatori immobiliari di zona.

### 3. studio della causa

Sono di seguito riportati i quesiti, così come formulati nel verbale di incarico, e le risposte fornite dal sottoscritto.

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

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

<b>A) Appartamento in Gricignano di Aversa (CE), identificato al C.F. del comune Gricignano di Aversa (CE) al foglio 6, particella 6403 sub 5; di proprietà OMISSIS.</b>
--

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

Non sono state effettuate variazioni successivamente al pignoramento.

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

Il bene può essere identificato come LOTTO UNICO.



**LOTTO UNICO:**

**A) Appartamento in Gricignano di Aversa (CE), identificato al C.F. del comune Gricignano di Aversa (CE) al foglio 6, particella 6403 sub 5; di proprietà OMISSIS.**

Il bene confina a Nord con la cassa scale sub 12 ed il sub 6, a Est, a Sud e a Ovest con il cortile sub 14.

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

Il bene in questione fa parte di un fabbricato in cemento armato sito in Gricignano di Aversa (CE), alla via Diocleziano n. 47, che si sviluppa su 1 piano seminterrato e 5 piani fuori terra. L'area è posta a circa 500 mt. dal centro storico.

**A) Appartamento in Gricignano di Aversa (CE), identificato al C.F. del comune Gricignano di Aversa (CE) al foglio 6, particella 6403 sub 5.**

Il bene è posto al **Piano Secondo** interno 5 del fabbricato; l'accesso avviene dalla via Diocleziano attraverso un diritto di passaggio sul cortile che porta alla cassa scale.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, corridoio, 2 camere da letto, 2 wc, ripostiglio, 2 verande e 2 balconi; l'altezza interna è mt. 3,01, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica; i rivestimenti di wc e parte della cucina sono in ceramica, la restante parte è ad intonaco e pitturazione; le porte sono in legno, gli infissi in alluminio. Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, apparentemente a norma ma non forniti di certificazione di regolarità secondo la normativa vigente, il riscaldamento/raffrescamento è fornito da pompe di calore, l'acqua calda è generata da uno scaldino a gas.

La spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€ 1.000.**

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**, per l'ottenimento del quale è prevista una spesa di **circa € 300.**

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
<b>Part. 6403 sub 5</b>								
<b>Piano secondo</b>								
<i>Soggiorno</i>	Ceramica	buono	Int/pitt	buono			alluminio	buono
<i>cucina</i>	Ceramica	buono	Int/pitt	buono			alluminio	buono
<i>corridoio</i>	Ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>Letto 1</i>	Ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Letto 2</i>	Ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Wc 1</i>	Ceramica	buono	ceramica	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Wc 2</i>	Ceramica	buono	ceramica	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>ripostiglio</i>	Ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>Veranda 1</i>	gres	buono					alluminio	buono
<i>Veranda 2</i>	gres	buono					alluminio	buono
<i>Balcone 1</i>	gres	buono						



Balcone 2	gres	buono					
	<b>descrizione</b>	<b>stato</b>	<b>rispetto normativa</b>				
<b>Impianti</b>							
idrico	presente	buono	si senza certificazione				
elettrico	presente	buono	si senza certificazione				
riscaldamento	assente						
<b>altre dotazioni</b>							
	condizionatori						

Di seguito sono riportate le superfici rilevate.

Ai fini della valutazione dei beni, così come descritto al punto 6, a seguito delle previste operazioni di regolarizzazione urbanistica, l'area corrispondente alle verande 1 e 2, difforme rispetto ai grafici a corredo della domanda di condono, dovrà essere riportata allo stato originario di balcone.

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima dell'appartamento sono: 0,25 per i balconi.

<b>TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO</b>					
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>ESPOSIZIONE</b>	<b>PARAMETRO</b>	<b>VALORE IN MQ.</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>VAL. EQUIVAL.</b>
<b>Part. 6403 sub 5</b>					
<b>Piano secondo</b>					
Soggiorno	nord	superficie netta	23,50	1,00	23,50
cucina	nord	superficie netta	8,10	1,00	8,10
corridoio		superficie netta	11,30	1,00	11,30
Letto 1	sud	superficie netta	18,00	1,00	18,00
Letto 2	ovest	superficie netta	15,00	1,00	15,00
Wc 1	sud	superficie netta	5,50	1,00	5,50
Wc 2	sud	superficie netta	4,20	1,00	4,20
ripostiglio		superficie netta	2,90	1,00	2,90
Veranda 1	ovest	superficie netta	9,10		
Veranda 2	ovest	superficie netta	1,90		
Balcone 1		superficie netta	10,30	0,25	2,60
Balcone 2		superficie netta	8,60		
Balcone 2+veranda 2		superficie netta	10,50	0,25	2,60
Balcone 3 (ex ver. 2)		superficie netta	9,10	0,25	2,30
				<b>Superficie totale</b>	<b>96,00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE</b>					<b>96,00</b>

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 96,00.

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

Dall'acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio il bene è così identificato:

#### **LOTTO UNICO**

**A) Appartamento in Gricignano di Aversa (CE), identificato al C.F. del comune**



**di Gricignano di Aversa (CE) al foglio 6, particella 6403 sub 5 Via Guglielmo Marconi n. 21 Scala U Interno 5 Piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, sup. cat. tot. 112 mq., totale escluse aree scoperte mq. 104, rendita € 411,87, intestato a OMISSIS.**

### **Variazioni catastali**

- dalla visura storica emerge che il bene, all'impianto meccanografico del 01/01/1989, ed era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Gricignano di Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune di Gricignano di Aversa (CE), foglio 6, particella 2008 sub 5; Prolungamento Via Marconi n. 21 Scala U Interno 5 Piano 2.

- dal 30/06/1989 al 01/01/1992, per VARIAZIONE del 30/06/1989 in atti dal 31/07/1999 CLS (n. 3050/D.1/1989), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Gricignano di Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune di Gricignano di Aversa (CE), foglio 6, particella 2008 sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 0,55 L.1.056; Prolungamento Via Marconi n. 21 Scala U Interno 5 Piano 2.

- dal 01/01/1992 al 12/11/1996, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Gricignano di Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune di Gricignano di Aversa (CE), foglio 6, particella 2008 sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 411,87 L.797.500; Prolungamento Via Marconi n. 21 Scala U Interno 5 Piano 2.

- dal 12/11/1996 al 01/02/2001, per COMPRAVENDITA Atto del 12/11/1996 Pubblico ufficiale MUSTO MARIA Sede CAIAZZO (CE) Repertorio n. 834 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 19887.1/1996 in atti dal 30/04/1999, era intestato a **OMISSIS**, proprietà per 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: comune di Gricignano di Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune di Gricignano di Aversa (CE), foglio 6, particella 2008 sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 411,87 L.797.500; Prolungamento Via Marconi n. 21 Scala U Interno 5 Piano 2.

- dal 01/02/2001 al 19/02/2001, per COMPRAVENDITA Atto del 01/02/2001 Pubblico ufficiale FARINARO DOMENICO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 40676 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4313.1/2001 Reparto PI di CASERTA-SMCV - Pratica n. 46131 in atti dal 26/02/2001, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Gricignano di Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune di Gricignano di Aversa (CE), foglio 6, particella 2008 sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 411,87 L.797.500; Prolungamento Via Marconi n. 21 Scala U Interno 5 Piano 2.

- dal 19/02/2001 al 10/06/2005, per COMPRAVENDITA Atto del 19/02/2001 Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 79734 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3823.1/2001 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 21/02/2001, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Gricignano di Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune di Gricignano di Aversa (CE), foglio 6, particella 2008 sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 411,87 L.797.500; Prolungamento Via Marconi n. 21 Scala U Interno 5 Piano 2.

- dal 10/06/2005 al 27/03/2008, per COMPRAVENDITA Atto del 10/06/2005 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 77076 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 17224.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV - Pratica n. CE in atti dal 21/06/200, VOLTURA D'UFFICIO del 10/06/2005 Pubblico



ufficiale ORSI Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 77076 - COMPRAVENDITA Voltura n. 19528.1/2005 - Pratica n. CE0266111 in atti dal 31/10/2005, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Gricignano di Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune di Gricignano di Aversa (CE), foglio 6, particella 2008 sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 411,87 L.797.500; Prolungamento Via Marconi n. 21 Scala U Interno 5 Piano 2.

- dal 27/03/2008 al 09/11/2015, per Variazione del 27/03/2008 Pratica n. CE0146622 in atti dal 27/03/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7527.1/2008), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Gricignano di Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune di Gricignano di Aversa (CE), foglio 6, particella 6403 sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 411,87; Via Guglielmo Marconi n. 21 Scala U Interno 5 Piano 2.

- dal 0/11/2015, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Gricignano di Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune di Gricignano di Aversa (CE), foglio 6, particella 2008 sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, sup. cat. tot. 112 mq., totale escluse aree scoperte mq. 104, rendita € 411,87; Via Guglielmo Marconi n. 21 Scala U Interno 5 Piano 2.

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

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, emerge che è stata modificata la distribuzione interna in corrispondenza degli ambienti corridoio-soggiorno-cucina; inoltre sono state realizzate delle verande in luogo dei balconi.

quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme**.  
**Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 500.**

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

**LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà** del seguente immobile ubicato nel Comune di **GRICIGNANO DI AVERSA (CE) via Diocleziano n. 47, piano secondo;**

L'edificio si sviluppa su 1 piano seminterrato e 5 piani fuori terra.

Il bene è ubicato al **Piano Secondo** ed è composto da soggiorno, cucina, corridoio, 2 camere da letto, 2 wc, ripostiglio, 2 verande e 2 balconi; confina a Nord con la cassa scale sub 12 ed il sub 6, a Est, a Sud e a Ovest con il cortile sub 14; è riportato nel C.F. del Comune di **GRICIGNANO DI AVERSA (CE) al foglio 6, particella 6403 sub 5;** Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta una **Pratica di Condono Edilizio n. 138/86 del 01/04/1986 prot. 2058 ai sensi delle L. 47/85**, cui **non è conforme** lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare parzialmente le opere difformi.

**PREZZO BASE euro 87.000**



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

**Ricostruzione dei titoli di proprietà**

- Con atto di compravendita del notaio Raffaele Orsi del giorno 10.05.2005 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. (CE) il 16.06.2005 ai nn. 31720/17224, OMISSIS, acquistarono da OMISSIS la piena proprietà del bene A) C.F. foglio 6 part. 2008 sub 5 (poi variato in part. 6403 sub 5).
- Con atto di compravendita del notaio Domenico Farinaro del giorno 01.02.2001 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. (CE) il 23.02.2001 ai nn. 5227/4313, OMISSIS acquistarono da OMISSIS la piena proprietà del bene A) C.F. foglio 6 part. 2008 sub 5 (poi variato in part. 6403 sub 5).

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

**A) Appartamento in Gricignano di Aversa (CE), identificato al C.F. del comune Gricignano di Aversa (CE) al foglio 6, particella 6403 sub 5.**

Il bene, come verificato presso il comune di **Gricignano di Aversa (CE)**, ricade in zona “**B1 – zona residenziale ad alta densità edilizia**” del vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto della Regione Campania n. 6940 del 28/07/83 e D.P.A.P. n. 1488 del 25/10/96 di approvazione della Variante Generale al P.R.G. in vigore, e ai sensi del P.U.C. adottato con delibera G.M. n. 43 del 14/07/21.

Il fabbricato in cui è posto il bene in oggetto è stato edificato ed ultimato nel 1979, senza regolare licenza edilizia, sulle particelle di terreno 780/i di are 7,35 e 782/q di are 1,65, poi accorpate nella particella 782/b di are 9,00, da cui la particella 1993 del foglio 6.

Per regolarizzare la posizione urbanistica fu presentata richiesta di **Condono Edilizio, ai sensi della L. 47/85**, da **OMISSIS, prot. 2058 del 01/04/1986 pratica n. 138**; da dichiarazione del sindaco del comune di Gricignano di Aversa del 10/08/1995, i beni risultavano condonabili.

Alla domanda di condono risultano allegati i grafici dello stato di fatto, il certificato di idoneità statica a firma **OMISSIS** ed i modelli di richiesta del Condono Edilizio. Conseguentemente sono stati realizzati gli accatastamenti delle unità immobiliari.

La pratica di Condono presentata andava ultimata con l'integrazione da parte dei proprietari della documentazione richiesta.

Dall'esame della documentazione risulta completata la documentazione relativa solo ad una parte del fabbricato, e più precisamente agli appartamenti posti al piano rialzato e seminterrato, identificati come sub 1, sub 2, sub 10 e sub 11. A questo ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 151/98 del 01/07/1998, rilasciata **OMISSIS**

Su richiesta del comune **prot. 6944 del 21.10.1998**, relativamente ai beni **sub 5** e sub 6, la pratica di condono è stata integrata ma non definita da **OMISSIS**, acquirente dei beni in oggetto, con la perizia giurata.

Pertanto il bene **sub 5**, oggetto del procedimento, risulta ancora soggetto all'esame della pratica di Condono n. 138/86, da completare con il versamento degli oneri mancanti e la presentazione dei grafici.

Dalla cronistoria dei titoli di proprietà del bene **sub 5**, i germani **OMISSIS** vendettero con atto del notaio Maria Musto in data 12.11.1996, l'immobile a **OMISSIS** dichiarando erroneamente nella dichiarazione di conformità urbanistica, che il bene era stato sanato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 151/99 (rilasciata



relativamente ai beni sub 1, sub 2, sub 10 e sub 11). Successivamente **OMISSIS**, con atto del notaio Domenico Farinaro del 01.02.2001 trasferì l'immobile ai coniugi **OMISSIS** sempre con la stessa dichiarazione di regolarità urbanistica. Infine con atto del notaio Raffaele Orsi del 10.06.2005 gli esecutati **OMISSIS**, acquistarono il bene da **OMISSIS**, che dichiararono secondo la legge Urbanistica che il bene era stato edificato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 151/99.

L'esame della documentazione di riferimento è quindi quella di supporto alla richiesta di condono edilizio presentata, ed ancora non ultimata per il bene in oggetto.

Rispetto ai grafici allegati si evince che è stata modificata la distribuzione interna in corrispondenza del corridoio/soggiorno/cucina, inoltre sono state realizzate delle verande, in difformità con i grafici presentati.

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

#### **- Operazioni di regolarizzazione urbanistica**

La pratica di condono, presentata ai sensi della L. 47/85, dovrà essere completata con la presentazione della documentazione richiesta ed il pagamento degli oneri.

Allo stato sono presenti alcune difformità quali la veranda e la diversa distribuzione interna, che potrebbero provocare la decadenza della domanda di condono, in quanto successivamente alla presentazione della domanda di condono edilizio e prima che quest'ultima sia decisa con il provvedimento finale, il proprietario non può eseguire alcun lavoro di completamento o ampliamento dell'immobile abusivo.

Va rilevato che con Sentenza del Consiglio di Stato n. 8794/2013, sesta sezione, si è espressa a seguito di lavori eseguiti sull'immobile in pendenza di una domanda di condono: *“La Sezione ritiene che, in mancanza di una espressa norma di divieto, la realizzazione di detti interventi non può da sola giustificare il diniego del condono, occorrendo verificare se essi hanno inciso in modo radicale sui beni oggetto del condono impedendo all'amministrazione di valutare, per la diversità degli immobili, la sussistenza dei presupposti per la concessione del condono.*

*La Sezione rileva, inoltre, che, se si ritiene possibile tale valutazione, in ogni caso l'autorità pubblica dovrà esercitare i propri poteri repressivi applicando le sanzioni previste dalla legge in relazione alla effettuazione degli interventi successivi.*

*In definitiva, le opere realizzate dopo la presentazione della domanda di condono possono condurre, ricorrendo i presupposti indicati, al rigetto della domanda stessa ovvero all'applicazione delle sanzioni previste in caso di accertata “autonoma” abusività”.*

Certamente la realizzazione della veranda rientra tra la categoria di abusi rilevanti; diversamente la diversa distribuzione interna potrebbe essere trattata come una difformità sanabile ai sensi dell'art. 37 della L. 380/01.

**In conclusione, al fine di mantenere in essere la domanda di condono originaria, andrebbe eliminata la veranda, prima che l'amministrazione comunale emetta un provvedimento sanzionatorio e faccia decadere la domanda di condono, successivamente andrebbe completato l'iter per il condono ed inserita la regolarizzazione della diversa distribuzione interna.**

Il costo delle **opere di regolarizzazione urbanistica** si compone delle seguenti fasi:

- **rimozione veranda**
- **Completamento pratica di condono ai sensi della L. 47/85 con sanatoria per diversa distribuzione interna**
- **Richiesta di Agibilità**



**- rimozione veranda**

L'opera di rimozione veranda, da computarsi a corpo vista l'esiguità dell'opera, per circa mq. 25,00 di superficie, è pari a circa € 400

**- Completamento pratica di condono ai sensi della L. 47/85 con sanatoria per diversa distribuzione interna**

Andranno presentati i grafici aggiornati con la diversa distribuzione interna e pagati gli oneri concessori e differenza sull'oblazione pari a circa € 4.000 e versata la sanzione per la sanatoria della diversa distribuzione interna pari ad € 516

**Totale costi pratica circa € 4.500**

**- Richiesta di Agibilità**

A conclusione pratica di condono va richiesto il certificato di Agibilità, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01, per la quale è stata stimata una spesa di adeguamento e certificazione di € 1.000. Va predisposta da parte di un tecnico abilitato la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Diritti di Segreteria € 200

Diritti di Istruttoria €40

Costi di Adeguamento e certificazione impianti € 1.000

**Totale oneri per Agibilità circa € 1.250**

**Totale costi di Regolarizzazione Urbanistica, inclusi costi per demolizioni, completamento pratica di Condono e sanatoria, oneri per l'Agibilità e certificazione impianti, spese tecniche circa € 7.500**

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

L'immobile non ricade su una particella soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico.

L'immobile non fa parte del patrimonio del comune di Gricignano di Aversa (CE);

L'immobile non fa parte del patrimonio dello stato;

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

I beni, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario sono locati, con regolare contratto di fitto, a partire dal 15.02.2017, per la durata di 4 anni, con rinnovo automatico per altri 4 anni, alla cifra mensile di € 370,00, pari ad € 4.440,00 annue.

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

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari emerge quanto segue:

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

nessuno

**SEZIONE B: Oneri e vincoli a carico della procedura:**

trascrizioni





- Pignoramento a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/2, sul bene **A) foglio 6 part. 6403 sub 5**, del 06.07.2021, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 02.09.2021 ai nn. 34011/25199.
- Pignoramento a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/2, sul bene **A) foglio 6 part. 6403 sub 5**, del 18.08.2021, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 07.10.2021 ai nn. 38876/28212.

iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/2, sul bene **A) foglio 6 part. 6403 sub 5**, del 10.06.2005, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 16.06.2005 ai nn. 21721/11644.

**E' presente una Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS, a carico di OMISSIS per la quota di proprietà di 1/2 (precedenti proprietari), sul bene A) foglio 6 part. 2008 sub 5 (il vecchio identificativi catastale), del 19.02.2001, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 20.02.2001 ai nn. 4704/485.**

**Con nota di rettifica alla trascrizione, del 28.04.2005 ai nn. 20830/11822, veniva specificato che l'ipoteca volontaria, da cui alla nota 4704/485, a carico OMISSIS, gravava sull'immobile sub 6, di loro proprietà, e non il sub 5 come precedentemente indicato.**

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

L'immobile **A) foglio 6 part. 6403 sub 5** non ricade su suolo demaniale.

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

Come da certificazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, nel comune di Gricignano di Aversa (CE), non vi sono terreni tra quelli soggetti ad Usi Civici, così come identificati nel Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 20.12.1938 relativo al comune di Aversa (costituito all'epoca dagli ex comuni ad esso aggregati di Carinaro, Lusciano e Gricignano di Aversa).

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Dalla certificazione rilasciata dall'Amministratore p.t. di condominio, **OMISSIS** risulta che l'importo delle spese condominiali, per l'appartamento a cui corrisponde la quota di 79,40 millesimi, è pari ad € 23,37 mensili; allo stato sono insolute quote condominiali, alla data di settembre 2023, pari ad € 2.688,23; risulta inoltre un Decreto Ingiuntivo n. 1252/2019 emesso dal Giudice di Pace di Napoli Nord, a carico di **OMISSIS**, da parte del condominio, per bollette insolute in aggiunta a quelle precedentemente determinate, pari a circa € 6.000, così come da provvedimento allegato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

La ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili che compongono i lotti in questione è stata determinata da un'analisi dettagliata delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione:



### CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

I beni sono posti in un'area posta a circa 500 mt. dal centro storico.

### CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato nel 1992 ed è costituito da 1 piano seminterrato e 5 piani fuori terra.

Il bene **A) foglio 6 part. 6403 sub 5** è ubicato al **Piano Secondo** ed è composto da da soggiorno, cucina, corridoio, 2 camere da letto, 2 wc, ripostiglio, 2 verande e 2 balconi.

Catastalmente il bene è così identificato:

A) C.F. del comune di Gricignano di Aversa (CE) al foglio 6, particella 6403 sub 5 Via Guglielmo Marconi n. 21 Scala U Interno 5 Piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, sup. cat. tot. 112 mq., totale escluse aree scoperte mq. 104, rendita € 411,87.

### CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene **A) foglio 6 part. 6403 sub 5** risulta occupato dai locatari con un contratto di fitto che terminerà il 15.02.2025.

La scelta del metodo di valutazione, nel caso in esame, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**) e di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), mentre non si è ritenuto di applicare il metodo del costo (Cost Approach) in quanto non idoneo per i beni in oggetto.

### **Metodo del confronto di mercato (Market Approach):**

Il valore dell'immobile con metodo comparativo scaturisce dal più probabile valore di mercato ricavato da una ricerca dei valori di vendita di immobili simili per zona, tipologia, caratteristiche, condizioni d'uso, stato, manutenzione, età, dotazioni tecnologiche del fabbricato ecc., al quale vengono applicate le dovute correzioni.

I valori di base sono stati desunti da una ricerca di mercato presso gli operatori immobiliari ubicati nel comune di Gricignano di Aversa (CE) quali "**TecnoImm**" sito in via Aversa n. 144, e "**Tecnocasa**" sito in incrocio Viale Libertà, dalle ricerche effettuate dai tecnici dell'**U.T.E.**, pubblicate nella recensione edita dal Poligrafico dello Stato "Il mercato immobiliare", che raccoglie i dati di vendita e di fitto degli immobili su tutto il territorio nazionale; dalle recensioni pubblicate da operatori del mercato quali **Tecnocasa**, **Fiaip** e **Frimm**; dagli annunci di vendita presenti su **quotidiani** e **riviste** di settore; l'**Ufficio Tecnico di Gricignano di Aversa (CE)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di Caserta.

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

- **Stima a "misura"**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, cioè al netto dei muri, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale (balconi, cantinole e garage). Per il bene in oggetto, in considerazione dello stato e delle rifiniture, delle condizioni del fabbricato e della zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa **€/mq. 1.000/1.100**, prezzi riscontrati anche nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare.



Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 1.000/1.100** e calcolata in **mq. 96,00** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di “**stima a misura**”, ha una **valutazione** di circa **€ 96.000/105.000**.

**Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura” € 96.000/105.000**

- **Stima a “corpo”**

Considerato l’attuale momento di ripresa del settore immobiliare e i modesti volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate, le Agenzie interpellate mi hanno fornito alcuni dati relativi alla stessa tipologia del bene in oggetto, e dalle informazioni fornite circa le richieste di vendita e le offerte, nonché dallo storico degli atti di compravendita effettuati, è possibile ricavare dei valori di vendita a corpo, per la tipologia di appartamento, sprovvisto di posto auto condominiale, un prezzo di vendita compreso tra **€ 100.000** ed **€ 110.000**.

**Metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach):**

Il valore dell’immobile da determinare con il metodo di capitalizzazione del reddito scaturisce dalla formula:

$$Vm=Rn/r$$

In cui

**Vm= valore di mercato**

**Rn = Reddito netto**

**r = tasso di capitalizzazione**

Il Reddito netto (**Rn**) è dato dal totale annuo del valore di fitto sottratto delle spese sostenute dal proprietario, nel caso la nuova IMU, calcolabili dagli indici stabiliti annualmente dai comuni, oltre una quota forfettaria, espressa in percentuale, dovuta alle spese di manutenzione dell’immobile che, non essendo univocamente determinata, secondo gli studi pubblicati, può essere assunta nella percentuale del 4%. Non si ritiene opportuno applicare altre voci di riduzione, previste negli studi di settore, in quanto non attinenti al caso in esame.

L’attuale canone di fitto annuo è di € 4.440 (€ 370 mensili), ma il mercato dei fitti permette di considerare una cifra pari ad € 450 mensili (€ 5400 annue); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a € 216 annue), e considerando l’aliquota IMU determinata dal comune di Giugliano in Campania (NA), pari al 9,10 per mille, sull’immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa € 630, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa € 4.550.

Il saggio di capitalizzazione (**r**) varia in relazione alla destinazione d’uso, al centro urbano e alle caratteristiche estrinseche e intrinseche; il saggio tende a crescere passando dalle situazioni di maggior pregio (lusso) a quelle di minor pregio (popolari). Il valore del saggio di capitalizzazione per gli immobili in zona può essere assunto pari a 4,5%.

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

$$Vm = € 4.550/4,50\% = € 101.000$$



**Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” € 101.000**

**CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D’ASTA**

**LOTTO UNICO**

**determinazione del valore del bene**

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

Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene di determinare con una media ponderata il **valore del LOTTO UNICO in € 105.000.**

**LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima**

– Spese di regolarizzazione catastale	€ 500,00
– Spese di regolarizzazione urbanistica	€ 7.500,00
– Spese attestato di certificazione energetica	€ 300,00
<b>TOTALE SPESE € 8.300,00</b>	

**€ 105.000 (valore di stima) - € 8.300 (spese) = € 96.700**

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

€ 9.670,00

**€ 96.700 (valore di stima) - € 9.670 = € 87.030**



**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 87.000**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il bene è stato pignorato per l'intero.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dagli atti risulta che **OMISSIS**.

Dal certificato di Residenza storico emerge che **OMISSIS**.

Dal certificato di Residenza storico emerge che **OMISSIS**.

#### **4. conclusioni**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Caserta

(L'Esperto **OMISSIS**)

