



Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO LOTTO 1

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa PAOLA CASERTA
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. **301/19**, incarico da me accettato in data 31.05.2021.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

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 Teverola (CE), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli operatori immobiliari di zona.

3. studio della causa

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

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

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

A) Appartamento sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 31; di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.

B) Locale box sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 41; di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.



C) Locale deposito sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 43; di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.

D) Locale box sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 44; di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.

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

I lotti di vendita sono stati determinati sulla base della quota di possesso degli stessi, dell'ubicazione e dell'apprezzamento degli ipotetici compratori. I beni sub 31 (appartamento), sub 41 (box auto), derivanti dall'atto di assegnazione a socio di cooperativa, possono essere individuati come LOTTO 1; gli altri due beni, acquistati con atto separato, ed indipendenti tra loro, così distinti: sub 43 (locale deposito), sub 44 (box auto), possono essere individuati come LOTTO 2.

LOTTO 1:

A) Appartamento sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 31; di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con la corte comune sub 1, ad Est con il sub 32 ed il cortile comune sub 2, a Sud con il sub 30 e la cassa scale sub 3, ad Ovest con il cortile comune sub 2.

B) Locale box sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 41; di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con il sub 42 e la cassa scale sub 3; ad Est con la corsia comune sub 63, a Sud con il sub 40; ad Ovest con il terrapieno.

LOTTO 2:

C) Locale deposito sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 43; di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con il terrapieno; ad Est con il sub 44, a Sud con il locale tecnico sub 64 e con la corsia comune sub 63; ad Ovest con il terrapieno.

D) Locale box sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 44; di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con il terrapieno; ad Est con il sub 45, a Sud con la corsia comune sub 63; ad Ovest con la corsia comune sub 63 ed il sub 43.

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

I beni in questione fanno parte di un fabbricato in cemento armato sito in Teverola (CE), alla via Provinciale Teverola-Carinaro; l'ingresso al fabbricato avviene



attraverso un cancello pedonale e carrabile che dà su un cortile comune; da questi si accede alla rampa garage ed ai tre corpi scala che servono gli appartamenti. L'area è posta nel in zona periferica.

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuoriterra e tetto di copertura, oltre un piano interrato per garage e depositi. I beni A) sub 31 appartamento piano quarto ha l'accesso dalla scala C, il bene B) sub 41 il garage è posto nel piano seminterrato.

LOTTO 1:

A) Appartamento sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 31; di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con la corte comune sub 1, ad Est con il sub 32 ed il cortile comune sub 2, a Sud con il sub 30 e la cassa scale sub 3; ad Ovest con il cortile comune sub 2.

B) Locale box sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 41; di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con il sub 42 e la cassa scale sub 3; ad Est con la corsia comune sub 63, a Sud con il sub 40; ad Ovest con il terrapieno.

Il Lotto è costituito da un appartamento (bene A sub 31), posto al piano quarto, e il box (bene B sub 41) posto al piano seminterrato; l'accesso avviene dal cortile comune, attraverso la cassa scale comune per l'appartamento ed il box, e da una rampa carrabile per il box.

Il bene A) part. 5338 sub 31, l'appartamento posto al piano quarto della Scala C, allo stato adibito ad uso ufficio, è composto da ingresso, corridoio, wc, 3 locali ufficio, archivio, due balconi con annessi due ripostigli, ed un terrazzo coperto, allo stato chiuso con finestrature che hanno creato altri due ambienti; l'altezza utile interna, essendo un appartamento mansardato, varia da mt. 2,45 a mt. 3,60, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica; il rivestimento e pavimento di wc è in ceramica, la restante parte di rivestimento è ad intonaco e pitturazione; la copertura della terrazza è a struttura portante in travi in legno, copertura con doghe e travicelli in legno e tegole canadesi; le porte sono in legno, gli infissi in alluminio. Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni.

E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e radiatori in alluminio, sono presenti condizionatori a pompa di calore.

In dotazione dell'immobile vi è l'impianto elettrico modificato rispetto alla certificazione rilasciata all'epoca della costruzione allegata alla richiesta di abitabilità. L'attuale impianto sembra a norma ma sprovvisto di certificazione di regolarità secondo la normativa vigente. L'impianto idrico è a norma secondo quanto riportato nella richiesta di abitabilità e non è stato modificato.

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.

Il bene B) part. 5338 sub 41, il locale box posto al piano seminterrato, con accesso dalle scale e dalla rampa garage, è composto da un unico locale di altezza mt. 4,04, l'apertura è costituita da una serranda in ferro a rullo; il pavimento è in mattonelle di gres; il rivestimento è ad intonaco e pitturazione; lo stato generale dell'immobile è in discrete condizioni.



In dotazione dell'immobile vi è l'impianto elettrico a norma e provvisto di certificazione di regolarità secondo la normativa vigente, così come allegato alla richiesta di abitabilità.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 5338 sub 31								
Piano quarto								
<i>ingresso</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>corridoio</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>wc</i>	ceramica	buono	ceramica	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>disimpegno</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Ufficio 1</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Ufficio 2</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>Ufficio 3</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>archivio</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Ripostiglio 1</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono			alluminio	buono
<i>Ripostiglio 2</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono			alluminio	buono
<i>Balcone 1</i>	ceramica	buono						
<i>Balcone 2</i>	ceramica	buono						
<i>Ufficio 4</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>sala riunioni</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
Part. 5338 sub 41								
Piano seminterr.								
<i>Box auto</i>	gres	discreto	Int/pitt	discreto			ferro	discreto
	descrizione	stato		rispetto normativa				
Impianti								
<i>idrico</i>	presente		buono		si			
<i>elettrico</i>	presente		buono		no			
<i>riscaldamento</i>	presente		buono					
altre dotazioni								
	condizionatori							

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima dell'appartamento sono: 0,25 per i balconi, 0,40 per i ripostigli, 0,30 per il terrazzo coperto, che comprende le superfici degli ambienti Ufficio 4 e sala riunioni, da eliminare così come esposto ai punti successivi perché difformi dalle autorizzazioni urbanistiche e non sanabili; il garage ha un coefficiente di 0,50.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 5338 sub 31					
Piano quarto					
<i>ingresso</i>	est	superficie netta	8,00	1,00	8,00
<i>corridoio</i>		superficie netta	6,50	1,00	6,50
<i>wc</i>	Est	superficie netta	5,40	1,00	5,40
<i>disimpegno</i>		superficie netta	5,00	1,00	5,00
<i>Ufficio 1</i>	ovest	superficie netta	15,60	1,00	15,60



AURUNCA Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 9547.1/2005), era intestato a **OMISSIS**, proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi comune di Teverola (CE), Catasto Fabbricati del comune di Teverola (CE) foglio 6, particella 5338 sub 31, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano: 4 interno: 8 scala: C, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita Euro 516,46.

- dal 09/11/2015 al 26/09/2016, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie., era intestato a **OMISSIS**, proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi comune di Teverola (CE), Catasto Fabbricati del comune di Teverola (CE) foglio 6, particella 5338 sub 31, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano: 4 interno: 8 scala: C, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 90 mq., totale escluse aree scoperte mq. 79, rendita Euro 516,46.

- dal 26/09/2016, per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2016 protocollo n. CE0164547 in atti dal 26/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 76342.1/2016), è intestato a **OMISSIS**, proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi comune di Teverola (CE), Catasto Fabbricati del comune di Teverola (CE) foglio 6, particella 5338 sub 31, STRADA TEVEROLA-CARINARO SNC piano: 4 interno: 8 scala: C, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 90 mq., totale escluse aree scoperte mq. 79, rendita Euro 516,46.

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.

-difformità catastali

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, emerge una diversa distribuzione interna, è stata realizzata una nuova apertura finestrata sul lato Ovest, l'area perimetrale della tettoia in legno, regolarmente autorizzata, è stata chiusa con delle finestre. Allo stato l'utilizzo del bene, accatastato come A/2, è ad uso ufficio.

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

B) Locale box sito in sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 41; STRADA TEVEROLA-CARINARO SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., superficie catastale 39 mq., rendita Euro 89,55, intestato a OMISSIS, proprietario per 1/1.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che il bene deriva dalla costituzione del 27/05/2003: COSTITUZIONE del 27/05/2003 protocollo n. 172254 in atti dal 27/05/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1590.1/2003)

- dal 27/05/2003 al 18/06/2003, era intestato a **OMISSIS**, proprietaria per 1000/1000, con i seguenti identificativi comune di Teverola (CE), Catasto Fabbricati del comune di Teverola (CE) foglio 6, particella 5338 sub 41, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., rendita Euro 89,55.



- dal 18/06/2003 al 09/03/2005, per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2003 protocollo n. 191277 in atti dal 18/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10689.1/2003), era intestato a **OMISSIS**, proprietaria per 1000/1000, con i seguenti identificativi comune di Teverola (CE), Catasto Fabbricati del comune di Teverola (CE) foglio 6, particella 5338 sub 41, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., rendita Euro 89,55.
- dal 09/03/2005 al 09/11/2015, per Compravendita ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/04/2005 Repertorio n.: 87491 Rogante: FIORDILISO GENNARO Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 9547.1/2005), era intestato a **OMISSIS**, proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi comune di Teverola (CE), Catasto Fabbricati del comune di Teverola (CE) foglio 6, particella 5338 sub 41, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., rendita Euro 89,55.
- dal 09/11/2015 al 26/09/2016, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie., era intestato a **OMISSIS**, proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi comune di Teverola (CE), Catasto Fabbricati del comune di Teverola (CE) foglio 6, particella 5338 sub 41, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., superficie catastale 39 mq., rendita Euro 89,55.
- dal 26/09/2016, per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2016 protocollo n. CE0164557 in atti dal 26/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 76352.1/2016), è intestato a **OMISSIS**, proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi comune di Teverola (CE), Catasto Fabbricati del comune di Teverola (CE) foglio 6, particella 5338 sub 31, STRADA TEVEROLA-CARINARO SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., superficie catastale 39 mq., rendita Euro 89,55.

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.

-difformità catastali

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, non si rilevano difformità sostanziali.

Si può affermare che la **planimetria catastale è conforme**.

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

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Teverola (CE) via Provinciale Teverola-Carinaro;

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuoriterza e tetto di copertura, oltre un piano interrato per garage e depositi.

Il bene A) sub 31 è un appartamento posto al piano quarto, composto da ingresso, corridoio, wc, 3 locali ufficio, archivio, due balconi con annessi due ripostigli, ed un terrazzo coperto, allo stato chiuso con finestre che hanno creato altri due ambienti; confina a Nord con la corte comune sub 1, ad Est con il sub 32 ed il cortile comune



sub 2, a Sud con il sub 30 e la cassa scale sub 3, ad Ovest con il cortile comune sub 2; è riportato nel C.F. del Comune di TEVEROLA (CE) al foglio 6, particella 5338 sub 31; Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Risulta una Concessione Edilizia n. 48/2000 del 12.04.2000 e successiva Variante n. 31/2000 del 11.04.2001, un Permesso a Costruire n. 147/09 del 08.06.2009 cui non è conforme lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare parzialmente le opere difformi.

Il bene B) sub 41 è il box posto al piano seminterrato, composto da un unico locale; confina a Nord con il sub 42 e la cassa scale sub 3, ad Est con la corsia comune sub 63, a Sud con il sub 40, ad Ovest con il terrapieno; è riportato nel C.F. del Comune di TEVEROLA (CE) al foglio 6, particella 5338 sub 41; Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Risulta una Concessione Edilizia n. 48/2000 del 12.04.2000 e successiva Variante n. 31/2000 del 11.04.2001 cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 91.000

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

Ricostruzione dei titoli di proprietà

▪ Con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del notaio Gennaro Fiordiliso del giorno 09.03.2005 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 05.04.2005 ai nn. 16068/9547, OMISSIS acquistò dalla OMISSIS il bene A) sito in Teverola (CE) distinto al C.F. al foglio 6 part. 5338 sub 31 ed il bene B) sito in Teverola (CE) distinto al C.F. al foglio 6 part. 5338 sub 41.

▪ Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Corrado De Sanctis del giorno 10.04.2003 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 16.04.2003 ai nn. 11079/8460, a rettifica dell'atto del notaio Francesco Paolo Pelosi del giorno 23.03.2000 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 20.04.2000 ai nn. 10652/8341, la OMISSIS acquisì dal OMISSIS i terreni distinti al foglio 6 particella 5313 di are 0,77, particella 5318 di are 24,06 e particella 5326 di are 1,76 su cui sono stati edificati i beni oggetto del pignoramento.

▪ Con atto di espropriazione per pubblica utilità del comune di Teverola del 15.01.2003 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 14.02.2003 ai nn. 4427/3482, il OMISSIS acquisì dalla OMISSIS acquisì il terreno distinto al foglio 6 particella 5313 di are 0,77 su cui sono stati edificati i beni oggetto del pignoramento.

▪ Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Francesco Paolo Pelosi del giorno 23.03.2000 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 20.04.2000 ai nn. 10642/8331, la OMISSIS acquisì dal OMISSIS il terreno distinto al foglio 6 particella 5175 di are 30,22 (da cui per frazionamento è derivata la particella 5313 di are 0,77) su cui sono stati edificati i beni oggetto del pignoramento.

▪ Con atto di compravendita del notaio Francesco Paolo Pelosi del giorno 29.12.1999 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 26.01.2000 ai nn. 2249/1753, la OMISSIS acquistò da OMISSIS, per la quota di ¼ ciascuno, il terreno distinto al foglio 6 particella 5175 di are 30,22 (da cui per frazionamento è derivata la particella 5313 di are 0,77) su cui sono stati edificati i beni oggetto del pignoramento.

▪ Con atto di espropriazione per pubblica utilità del comune di Teverola del 15.01.2003 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 14.02.2003 ai nn.



4430/3485, il OMISSIS acquisì dalla OMISSIS il terreno distinto al foglio 6 particella 5318 di are 24,06 su cui sono stati edificati i beni oggetto del pignoramento.

▪ **Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Francesco Paolo Pelosi del giorno 23.03.2000 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 20.04.2000 ai nn. 10652/8341, la OMISSIS acquisì dal OMISSIS il terreno distinto al foglio 6 particella 5318 di are 24,06 su cui sono stati edificati i beni oggetto del pignoramento.**

▪ **Con atto di compravendita del notaio Francesco Paolo Pelosi del giorno 30.12.1999 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 28.01.2000 ai nn. 2461/1935, la OMISSIS acquistò da OMISSIS, per la quota di ¼ ciascuno, il terreno distinto al foglio 6 particella 5318 di are 24,06 su cui sono stati edificati i beni oggetto del pignoramento.**

▪ **Con atto di espropriazione per pubblica utilità del comune di Teverola del 15.01.2003 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 14.02.2003 ai nn. 4431/3486, il OMISSIS acquisì dalla OMISSIS il terreno distinto al foglio 6 particella 5326 di are 1,76 su cui sono stati edificati i beni oggetto del pignoramento.**

▪ **Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Francesco Paolo Pelosi del giorno 23.03.2000 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 20.04.2000 ai nn. 10648/8337, e successivo atto di rettifica dell'atto del notaio Corrado De Sanctis del giorno 10.04.2000 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 16.04.2000 ai nn. 11081/8462, la OMISSIS acquisì dal OMISSIS il terreno distinto al foglio 6 particella 5326 di are 1,76 su cui sono stati edificati i beni oggetto del pignoramento.**

▪ **Con atto di compravendita del notaio Francesco Paolo Pelosi del giorno 30.12.1999 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 28.01.2000 ai nn. 2458/1932, la OMISSIS acquistò da OMISSIS, per la quota di ¼ ciascuno, il terreno distinto al foglio 6 particella 5326 di are 1,76 su cui sono stati edificati i beni oggetto del pignoramento.**

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

I beni, come verificato presso il comune di Teverola (CE), ricadono in zona Territoriale Omogenea "B2 – residenziale satura" del vigente Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 77 del 30/07/2012 ed Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 18/11/2013.

A) Appartamento sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 31.

Dalle ricerche effettuate risulta che il complesso edilizio è stato realizzato, su richiesta del Presidente della OMISSIS con Concessione Edilizia n. 48/2000 del 12.04.2000 e successiva Variante n. 34/2001 del 11.04.2001. L'edificazione è stata realizzata ai sensi della Legge 167/62, e l'area assegnata è quella distinta nel Piano di Zona con lotto n. 8.

E' presente il certificato di Collaudo statico.

Risulta inoltrata una richiesta di abitabilità del fabbricato in data 13.09.2003, ma comunque, vista la variazione della distribuzione interna e la conseguente variazione dell'impianto elettrico, va presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)



Con **Permesso a Costruire n. 147/09 del 08.06.2009, OMISSIS**, assegnatario dell'alloggio, ha realizzato una struttura in legno per la copertura del terrazzo.

La conformità urbanistica del bene rilevato va accertata dal confronto con il grafico dello stato di fatto con quello di progetto della Variante n. 34/2001, per la parte interna all'appartamento, e con il grafico del Permesso a Costruire n. 147/09 per la tettoia assentita, in quanto la planimetria allegata al P. a C. 147/09, relativamente alla parte interna, forse per errore materiale, riporta una situazione differente da quanto assentito nella Variante suddetta, e comunque è specificato che la parte interna dell'appartamento non è oggetto dell'intervento ipotizzato nel Permesso a Costruire.

Quindi, analizzando i grafici della Variante 34/2001, emerge che è stata alterata la distribuzione interna, con la modifica di alcune tramezzature, inoltre è stata realizzata una nuova apertura finestrata sul lato Ovest.

Dal raffronto con i grafici del Permesso a Costruire 147/09 con lo stato di fatto, si evidenzia che oltre la creazione di una tramezzatura sul terrazzo, l'area perimetrale della tettoia in legno, regolarmente autorizzata, è stata chiusa con delle finestre, creando così un volume non permesso dai regolamenti edilizi.

Si può affermare che lo stato dei luoghi non è conforme.

Operazioni di regolarizzazione urbanistica

La diversa difformità interna e l'apertura del vano finestra, di modesta entità, va regolarizzata presentando un C.I.L.A. in sanatoria.

Differentemente non può essere sanata la chiusura delle pareti perimetrali del terrazzo, pertanto le finestre andranno rimosse, e l'area dovrà essere ripristinata come terrazzo coperto.

- Calcolo oneri per C.I.L.A. in Sanatoria

Diritti di Segreteria €. 51,68

Sanzione €. 1000

n. 3 marche da €. 16

Non è valido il certificato di agibilità, vista la variazione degli impianti, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01. Va predisposta da parte di un tecnico abilitato la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), pagando €. 51,65 per Diritti di Segreteria.

Totale costi di regolarizzazione urbanistica, incluso C.I.L.A. in sanatoria, la certificazione degli impianti e la S.C.A. oltre oneri tecnici, circa €. 3.000

B) Locale box sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 41.

Dalle ricerche effettuate risulta che il complesso edilizio è stato realizzato, su richiesta del Presidente della OMISSIS con Concessione Edilizia n. 48/2000 del 12.04.2000 e successiva Variante n. 34/2001 del 11.04.2001. l'edificazione è stata realizzata ai sensi della Legge 167/62, e l'area assegnata è quella distinta nel Piano di Zona con lotto n. 8.

E' presente il certificato di Collaudo statico.

Risulta inoltrata una richiesta di abitabilità del fabbricato in data 13.09.2003 su cui non si è espresso il comune e quindi dovrebbe essere tacitamente concessa.



La planimetria allegata alla variante n. 34/2001, in cui il box è identificato al n. 10, è conforme con lo stato dei luoghi.

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

Gli immobili non ricadono su una particella soggetta a vincolo artistico, storico, archeologico o etnografico, ai sensi degli articoli 1 e 31 L. 1089/1931 e ss.mm.i.

Gli immobili non fanno parte del patrimonio del comune di Teverola (CE);

Gli immobili non fanno parte del patrimonio dello stato;

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

I beni A) foglio 6 particella 5338 sub 31 e B) foglio 6 particella 5338 sub 41, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario all'epoca dell'accesso, sono in possesso OMISSIS.

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

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari emerge quanto segue:

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

nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli a carico della procedura:

trascrizioni

▪ Pignoramento a favore di OMISSIS, a carico di OMISSIS per la quota di proprietà di 1/1, sui beni A) foglio 6 part. 5338 sub 31 e B) foglio 6 part. 5338 sub 41, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 01.07.2019 ai nn. 22433/17292.

iscrizioni

▪ Ipoteca volontaria a favore del OMISSIS, a carico di OMISSIS per la quota di proprietà di 1/1, sui beni A) foglio 6 part. 5338 sub 31 e B) foglio 6 part. 5338 sub 41, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 09.08.2011 ai nn. 30742/4382.

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

I beni non ricadono 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 Teverola (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 23.09.1938 relativo al comune di Fertilia (costituito all'epoca dagli ex comuni di Casaluce, Casalnuovo a Piro e Teverola).

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

Risulta costituito il condominio ma non è stato possibile contattare l'Amministratore



OMISSIS.

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

L'area è posta nel in zona periferica.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato tra il 2000 ed il 2003;

Il bene A) sub 31, l'appartamento posto al piano quarto, è composto da ingresso, corridoio, wc, 3 locali ufficio, archivio, due balconi con annessi due ripostigli, ed un terrazzo coperto, allo stato chiuso con finestre che hanno creato altri due ambienti; il bene B) sub 41, il locale box posto al piano seminterrato, è composto da un unico locale.

Catastralmente i beni sono così identificati:

A) Appartamento sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 31; STRADA TEVEROLA-CARINARO SNC piano: 4 interno: 8 scala: C, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 90 mq., totale escluse aree scoperte mq. 79, rendita Euro 516,46.

B) Locale box sito in sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 41; STRADA TEVEROLA-CARINARO SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., superficie catastale 39 mq., rendita Euro 89,55.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

I beni sono in possesso **OMISSIS.**

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 Teverola (CE) quali "Tecnocasa" sito in via Roma n. 320 e "Studio Fenice immobiliare" sito in via Roma n. 34, 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 Teverola (CE), la Conservatoria dei registri immobiliari di S. Maria C.V. (CE).



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 i beni in oggetto, in considerazione dello stato e delle rifiniture datate, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa €/mq. 1.000/1.100 (per gli immobili a destinazione residenziale) 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 calcolato in mq. 101,50 di superficie utile equivalente i beni in oggetto secondo il criterio di "stima a misura", hanno una valutazione compresa tra €. 101.500 ed €. 111.650.

Totale valutazione del LOTTO 1 secondo la stima a "misura" €. 101.000/€. 112.000

• **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; 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 un appartamento con box, un prezzo di vendita di circa €. 100.000.

Metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach):

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

$$Vm = Rn / r$$

In

cui

Vm = valore di mercato

Rn = Reddito netto

r = tasso di capitalizzazione

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

Dal riscontro con le agenzie interpellate il canone di fitto annuo, per i beni A e B, può essere considerato di €. 4.200 (€. 350 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a €. 168 annue), e considerando le aliquote IMU e TASI determinate dal comune di Teverola (CE), pari al 8,60 per mille, sugli immobili in oggetto grava una tassa annuale di circa €. 875, il Reddito netto, dato dalla differenza



tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa €. 3.157.

Il saggio di capitalizzazione (r) varia in relazione alla destinazione d'uso, al centro urbano e alle caratteristiche estrinseche e intrinseche; il saggio tende a crescere passando dalle situazioni di maggior pregio (lusso) a quelle di minor pregio (popolari). Il valore del saggio di capitalizzazione per gli immobili in zona può essere assunto pari a 2,9%.

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

$$V_m = \text{€. } 3.800 / 2,90\% = \text{€. } 108.862$$

Totale valutazione del LOTTO 1 secondo la stima a "capitalizzazione del reddito" €. 109.000

CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA

determinazione del valore del bene

Dalla comparazione dei valori desunti si può rilevare che tutti e tre i metodi di stima restituiscono valori simili, pertanto volendo fare una media dei valori ricavati è possibile determinare

il valore di stima dei beni in €. 105.000.

LOTTO 1: Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione catastale €. 500,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica €. 3.000,00
- Spese per attestato di certificazione energetica €. 300,00

TOTALE SPESE €. 3.800,00

$$\text{€. } 105.000 \text{ (valore di stima)} - \text{€. } 3.800 \text{ (spese)} = \text{€. } 101.200$$

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

€. 10.120,00

$$\text{€. } 101.200 \text{ (valore di stima)} - \text{€. } 10.120 = \text{€. } 91.080$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 = €. 91.000

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

I beni A) foglio 6 particella 5338 sub 31 e B) foglio 6 particella 5338 sub 41, sono stati pignorati 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.

Dal certificato di Matrimonio OMISSIS.

Dal certificato di Residenza 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)

