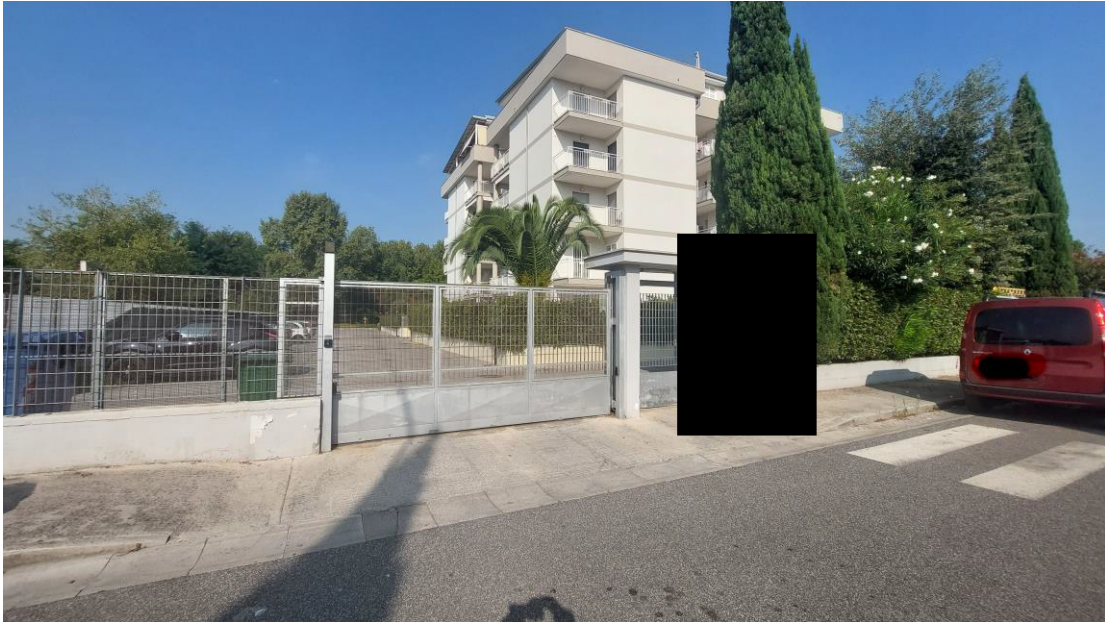


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione III
G.E. Dott. Alessandro Auletta



R.G.N° 189/2020

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

II CTU

Arch. Emilio Porcaro



INDICE

1. Premessa
2. Esito del controllo preliminare
3. Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento
4. Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto
5. Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato
6. Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto
7. Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato
8. Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio
9. Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile
10. Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
11. Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale
12. Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo
13. Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile
14. Quesito 12 valutazione del bene
15. Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato
16. Quesito 14 certificazione di stato civile
17. Conclusioni



1. PREMESSA

Con ordinanza del 19/09/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Auletta della Sezione III del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva R.G.N. 189/2020 promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] proprietario del diritto di superficie dei cespiti pignorati aventi dati catastali :

[Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.IIa 5683-sub.78-a/2;](#)

[Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.IIa 5683-sub.101-c/6;](#)

Ubicati in via Giuseppe di Vittorio n,3, Parco Luna, in Gricignano di Aversa.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Caserta nn. 19905/14919 del 20/07/2020 e successiva rettifica con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Caserta nn.48503/38438.

Il giorno 19 settembre 2023 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.



RISPOSTE AI QUESITI

2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 189/2020.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 19905/14919 del 20/07/2020 relativa al procedimento di pignoramento in atto, oltre alla rettifica con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Caserta nn.48503/38438.

Dalla relazione notarile si evince che i cespiti risultano di proprietà superficaria dell'esecutato e provengono dal seguente atto di:

- atto di acquisto di proprietà superficaria con atto rogato da notaio Raffaele Orsi il 21/10/2010 e trascritto il 27/10/2010 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta.

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si precisa che lo scrivente procedeva ad effettuare accesso nei cespiti oggetto del pignoramento.

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore procedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico degli immobili, né planimetria catastale, i quali sono stati acquisiti in via telematica tramite il servizio "Sister"



dell’Agenzia delle Entrate dallo scrivente, come da allegati alla presente.

Si riporta che le visure storiche degli immobili hanno gli stessi dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati presenti nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile dell’esecutato che è stato reperito dallo scrivente.

Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente, gli immobili oggetto di pignoramento si identificano in un diritto di proprietà superficaria dell’esecutato, in piena corrispondenza con quanto indicato nell’atto di pignoramento.

Al fine dell’esatta individuazione dei cespiti oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione dei mappali catastali ed immagine satellitare reperita tramite Google maps al fine dell’individuazione dei fabbricati ove i cespiti sono posti.

Si procede identificando ogni singolo cespite riportando per ognuno di essi l’identificazione da vax catastale, la posizione fabbricato



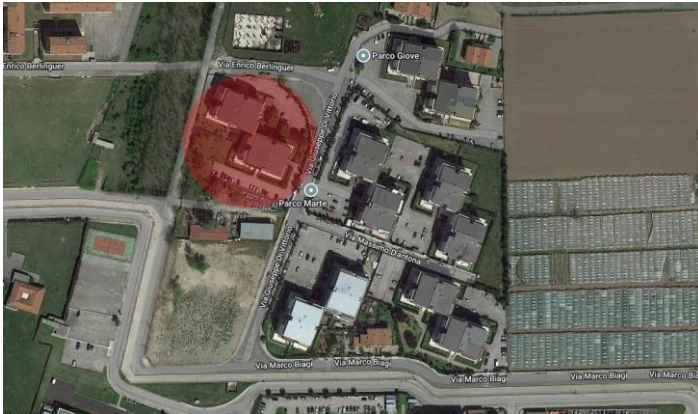
reperita da google maps e la sovrapposizione tra le due cartografie

per la dovuta verifica:

- [Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.78-a/2;](#)
- [Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.101-c/6;](#)

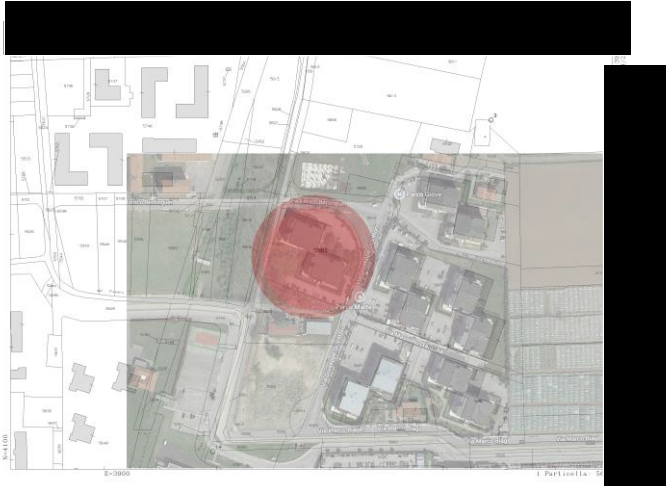


Identificazione Vax



Identificazione tramite foto satellitare





Sovrapposizione delle due carte

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare i cespiti oggetto del pignoramento quali **lotto unico** :

- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.78-a/2;

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con area condominiale, ad est area condominiale ed ad ovest con altra unità immobiliare.

- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.101-c/6;

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con area condominiale ed ad ovest con area di manovra.

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

Gli Immobili appartenenti al lotto unico sono tutti ubicati nella città di Gricignano di Aversa.

Lotto unico:

- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.78-a/2;



E' posto in via Giuseppe di Vittorio n.3, Parco Luna, in Gricignano di Aversa ed è ubicato all'ultimo piano, piano mansardato, di una unità edilizia di espansione recente costituita da 5 livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco".

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con area condominiale, ad est area condominiale ed ad ovest con altra unità immobiliare.

- 1) **Ambiente 1** di 33 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio variabile dal punto di massimo di h 3,50 ad arrivare h 2,90 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,60x2,35, con collegamento interno/esterno a balcone di 43 mq;
- 2) **Ambiente 2** di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio variabile dal punto di massimo di h 2,88 ad arrivare h 2,60 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,60x2,35, con collegamento interno/esterno a balcone di 43 mq;
- 3) **Ambiente 3** di 21 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio variabile dal punto di massimo di h 2,87 ad arrivare h 2,10 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,26x1,00. In collegamento a tale ambiente vi è



la presenza dell'**Ambiente 5** con funzione di cabina armadio di 4 mq;

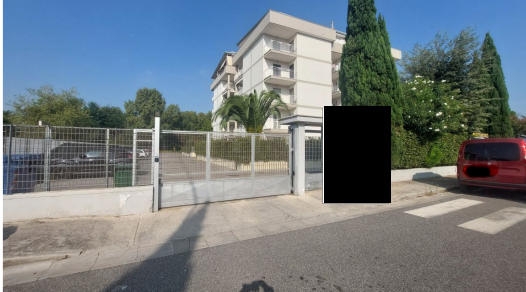
- 4) **Ambiente 4** di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio variabile dal punto di massimo di h 2,55 ad arrivare h 2,10 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,60x2,35, con collegamento interno/esterno a balcone di 43 mq;
- 5) **Bagno 1** di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio variabile dal punto di massimo di h 2,40 ad arrivare h 2,10 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,80x2,10;
- 6) **Bagno 2** di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio variabile dal punto di massimo di h 2,40 ad arrivare h 2,10 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,80x2,10.

Da un' analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano definiti.

In totale l'appartamento consta di 5 vani più doppio servizio, per superficie utile netta calpestabile di 105 mq a cui si aggiungono 43 mq di balcone. Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da



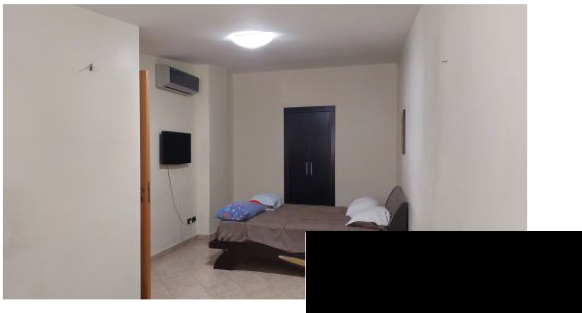
professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



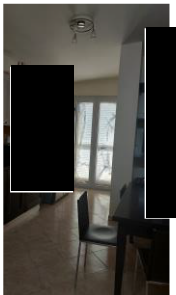
Fabbricato



Ambiente 1



Ambiente 3



Ambiente 2





Ambiente 4

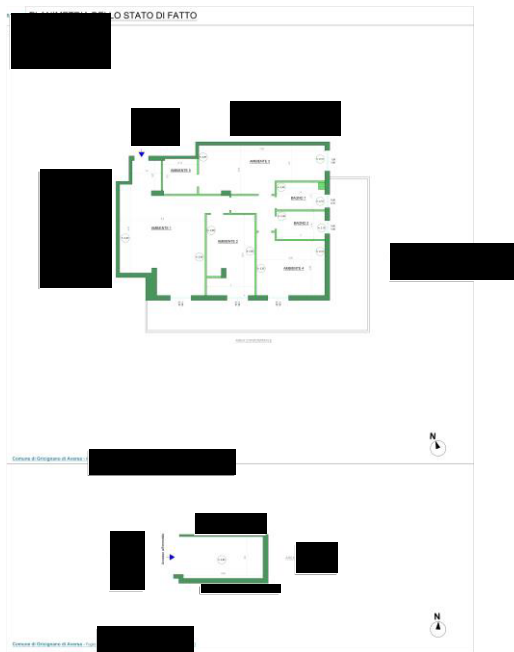


Bagno 1



Bagno 2

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.101-c/6

E' posto in via Giuseppe di Vittorio n.3, Parco Luna, in Gricignano di Aversa ed è ubicato al piano interrato di una unità edilizia di espansione recente costituita da 5 livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a “blocco”.

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con area condominiale ed ad ovest con area di manovra.

- 1) **Ambiente 1** di 12 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,85. L'ambiente si presenta in buone condizioni.



Ambiente 1

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, tutte le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento:

- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.78-a/2;



- [Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.101-c/6;](#)

Lo scrivente riporta, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche dei cespiti che sono state di conseguenza reperite
Dalle visure storiche degli immobili del [Lotto unico](#) risulta quanto segue:

| |
|------|
| N |
| 1 |
| DATI |

Situazione degli intestati dal 20/03/2009

| |
|------|
| N |
| 1 |
| 2 |
| DATI |

Lo scrivente può affermare che sussiste esatta corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.
Si riporta che i dati catastali corrispondono con i beni oggetto di pignoramento:

- [Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.78-a/2;](#)
- [Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.101-c/6;](#)

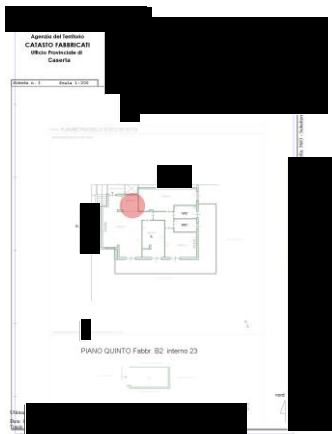
Si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, inoltre, a seguito di visione dei grafici allegati alla documentazione amministrativa presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gricignano di Aversa (oltre che al verbale certificato dall'ufficio tecnico di accesso agli atti da parte dello scrivente) si evincono difformità tra gli elaborati stessi presenti in Comune e la planimetria catastale, risultando, da quanto potuto verificare, a seguito della



documentazione raccolta, l'area (ed il piano) su cui si trova l'immobile con sub.78, area identificata quale sottotetto non essendo confutabile di riscontro positivo, da parte dell'Ufficio Tecnico, la richiesta in variante dell'uso abitativo del livello mansardato (come da accesso agli atti certificato dall'Ufficio stesso).

Si allega tutta la documentazione a riguardo al presente elaborato peritale.

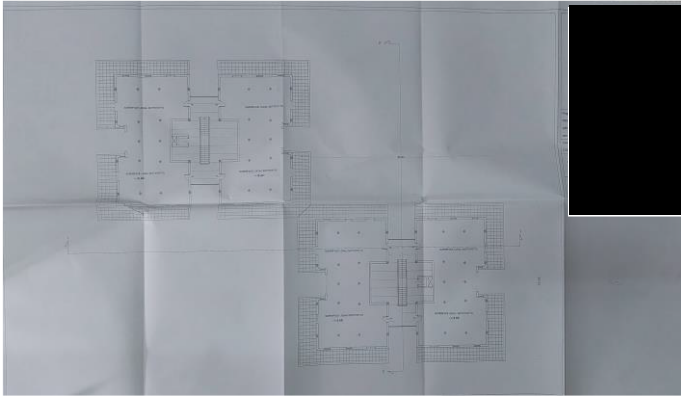
Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica, riportando che analizzerà quanto necessario nei quesiti successivi:



Sovrapposizione con planimetria catastale

Va anche a riportarsi il grafico presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gricignano di Aversa con l'identificazione dell'area quale sottotetto.





QUESITO N.4: procedere a schema sintetico-descrittivo lotto

Lotto Unico : piena proprietà superficaria di cespite ubicato in via Giuseppe di Vittorio n.3, Comune di Gricignano di Aversa, ultimo piano e piano interrato dati catastali:

- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.78-a/2;
- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.101-c/6;

consta di 5 vani più doppio servizio, per superficie utile netta calpestabile di 105 mq a cui si aggiungono 43 mq di balcone e di 12 mq di box auto; confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con area condominiale, ad est area condominiale ed ad ovest con altra unità immobiliare e confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con area condominiale ed ad ovest con area di manovra; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e vi è difformità anche rispetto ai grafici allegati alle pratiche amministrative richieste presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gricignano di Aversa e risulta, all'attualità, non definita la richiesta di variante a permesso di



costruire in sanatoria per rendere i sottotetti abitabili, risultando, quindi, dalle ricerche effettuate presso gli appositi uffici, tali parti ancora identificate, dal punto di vista amministrativo, quali sottotetti, rientrando, per cui, in tale categoria il sub.78 presente nel piano mansardato; vi è presenza di permesso di costruire n. 69/2005 e pratica permesso di costruire in sanatoria n.32/2010, atti presenti negli archivi dell'Edilizia Privata del Comune di Gricignano di Aversa (nel quale il piano su cui si trova il cespite sub.78 è identificato quale sottotetto), ma per quanto concerne la variante al permesso di costruire in sanatoria (con protocollo 4491 del 29/07/2010) l'Ufficio, a seguito di certificazione di accesso agli atti, non ha avuto modo di verificare la presenza della pratica presso i propri uffici, né tanto meno verificare l'esito di rilascio di variante con la quale era stato richiesto di rendere i sottotetti abitabili; non sono state rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gricignano di Aversa documentazioni relative a DIA o CILA per l'immobile per come potuto appurare dallo scrivente a seguito di accesso agli atti.

Allo stato, rispetto a quanto potuto evincere dalle ricerche effettuate dallo scrivente, risulta che il sub.78 sia associabile ancora alla sua originaria funzione di sottotetto (non essendovi stato riscontro diverso da parte dell'Ufficio Tecnico) con valutazione a farsi in tal categoria. Ricade in zona CR.M residenziale/militare del PRG del comune di appartenenza.

Prezzo Base Lotto unico euro: **44.320,00** (quarantaquattromilatrecentoventi /00).



QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne i cespiti:

- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.lla 5683-sub.78-a/2;
- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.lla 5683-sub.101-c/6;

Le variazioni di proprietà intervenute sul bene oggetto del pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso sono state relative al passaggio di proprietà da:

- 1) [REDACTED]
[REDACTED] atto di donazione rogato da notaio Gaetano Caterino del 23/04/1938 donava fondi rustici su cui verrà effettuata in futuro l'edificazione del complesso residenziale in cui insistono i cespiti oggetto del pignoramento. Tale atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 27/04/1938 agli nn.10889/8503. Lo scrivente ha verificato con lettura tale nota;
- 2) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di proprietà per denuncia di successione registrata ad Aversa e trascritta presso la C.R.I.



di Caserta il 03/02/1986 ai nn.2276/2020. Lo scrivente ha reperito la nota di trascrizione;

3) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] un 1/5 di proprietà con atto di accettazione tacita di eredità rogato da notaio Gennaro Fiordilisio del 14/07/2006 e trascritto presso la C.R.I. di Caserta il 19/01/2022 ai nn.1669/1290 ([REDACTED])
[REDACTED] Lo scrivente ha reperito la nota di trascrizione;

4) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] per 1/10 di proprietà per denuncia di successione registrata ad Aversa e trascritta presso la C.R.I. di Caserta il 30/08/2004 ai nn.39278/29463. Lo scrivente ha reperito la nota di trascrizione;

5) [REDACTED]
[REDACTED] per 1/10 di proprietà ed [REDACTED]
[REDACTED] per 1/10 di proprietà per atto di accettazione tacita di eredità atto rogato da notaio Gennaro Fiordilisio del 23/10/2006 e trascritto presso la C.R.I. di



Caserta il 20/04/2007 ai nn.26079/13075. Lo scrivente ha reperito la nota di trascrizione;

- 6) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita rogato da notaio Gennaro Fiordiliso del 14/07/2006 e trascritto presso la C.R.I. di Caserta il 05/08/2006 ai nn.48804/23809. Lo scrivente ha reperito la nota di trascrizione;
- 7) [REDACTED] al Comune di Gricignano di Aversa per cessione di diritti reali a titolo oneroso con atto rogato da notaio Pasquale Liotti del 03/10/2007 e trascritto presso la C.R.I. di Caserta il 24/10/2007 ai nn.59426/31682.

Si specifica che con tale atto si attesa quanto segue:

“...IN OTTEMPERANZA DI QUANTO EMERGE DALLE CONVENZIONI ENUNCIATE IN PREMESSA (convenzione avente data 12/09/1994) DELL'ATTO LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E' STIPULATA PER LA DURATA DI ANNI 99 (NOVANTANOVE); SCADUTO TALE TERMINE IL DIRITTO DI SUPERFICIE SI ESTINGUERA' E LE COSTRUZIONI, OPERE E MANUFATTI DI QUALSIASI GENERE E NATURA DIVERRANNO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA, SENZA OBBLIGO ALCUNO DI PAGAMENTO O INDENNITA', COSI' COME ANCHE RIBADITO DALLA DELIBERA CONSILIARE N.23 ASSUNTA IN DATA 10/11/1997 DAL COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA...”.



La costituzione del diritto di superficie è stipulata, come detto innanzi, per la durata di anni 99 (novantanove); scaduto tale termine il diritto di superficie si estinguerà e le costruzioni, opere e manufatti di qualsiasi genere e natura diverranno di proprietà del COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA, senza obbligo alcuno di pagamento o indennità, così come anche ribadito dalla delibera consiliare n.23 assunta in data 10/11/1997 dal COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA, dei cui contenuti tutti i sottoscritti si dichiarano pienamente edotti per averne avuto conoscenza in precedenza di questo atto, delibera

Lo scrivente ha reperito la nota di trascrizione e l'atto per intero;

- 8) Infine con atto acquisto di diritto di superficie rogato dal notaio Raffaele Orsi del 21 ottobre 2010 avente repertorio n.101809/61756 avveniva il passaggio di proprietà dei cespiti oggetto del pignoramento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] favore dell'esecutato. Lo scrivente ha reperito copia di tale atto.

QUESITO N.6: verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Gli immobili del lotto unico con dati catastali:

- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.78-a/2;
- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.101-c/6;

appartengono ad unità edilizia di espansione recente di nessuna valenza storico-artistica.



Vi è presenza di permesso di costruire n. 69/2005 e permesso di costruire in sanatoria n.32/2010, atti presenti negli archivi dell'Edilizia Privata del Comune di Gricignano di Aversa, ma per quanto concerne la variante al permesso di costruire in sanatoria (con protocollo 4491 del 29/07/2010), citata all'interno dell'atto di acquisto del notaio Orsi del 21 ottobre 2010, l'Ufficio Tecnico, a seguito di certificazione di accesso agli atti rilasciata nei confronti dello scrivente, non ha avuto modo di verificare la presenza della pratica presso i propri uffici, per mancato reperimento, né tanto meno dare riscontro in merito all'esito positivo di rilascio di variante con la quale era stato richiesto di rendere i sottotetti abitabili (tanto come attestato nell'verbale di accesso agli atti presso detto Ufficio che si allega all'elaborato peritale depositandolo in fascicolo); non sono state, inoltre, rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gricignano di Aversa documentazioni relative a DIA o CILA per i cespiti del lotto unico.

Allo stato, quindi, rispetto a quanto potuto evincere dalle ricerche effettuate dallo scrivente, risulta che il sub.78 sia associabile ancora alla sua originaria funzione di sottotetto, specificatamente non residenziale, (non essendovi stato riscontro diverso da parte dell'Ufficio Tecnico) così come presente sia nella pratica di permesso di costruire che di permesso di costruire in sanatoria, senza, all'attualità, alcun documento che possa attestarne la sua funzione abitabile.



Questo, ai fini della valutazione, comporterà calcolo a farsi per la sua funzione di sottotetto con associazione a categoria catastale più prossima e verifica, ove necessario, di cambio di destinazione d'uso per quella attinente.

Rispetto, quindi, a tutto quanto sopra descritto ed alle difformità riscontrate (che sono associabili, a questo punto, anche alla totale distribuzione interna dell'immobile, se paragonate ai grafici degli elaborati presenti presso il Comune e quindi ad una suddivisione degli spazi che risulta non avere corrispondenza tecnico-amministrativa) lo scrivente ritiene che vada specificato, per quanto di parere, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di variante, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in variante (che risulterebbe già protocollato) o dell'atto amministrativo idoneo per un possibile accertamento di conformità all'attuale situazione vigente e distributiva degli spazi o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.



All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale della difformità riscontrata.

Ricade in zona CR.M residenziale/militare del PRG del comune di appartenenza con destinazione d'uso a realizzazione residenziale/militare/uffici/attrezzature commerciali.

QUESITO N.7: indicazione stato di possesso attuale dell'immobile

Lo scrivente, a seguito degli accessi nei cespiti, ha verificato che i cespiti del lotto unico sono utilizzati dall'esecutato.

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene diversi da quello originante la presente procedura espropriativa. In merito all'esistenza di regolamento condominiale si è avuto riscontro dall'amministratore che ha trasmesso copia dello stesso.

I fabbricati in cui insistono i lotti oggetto del pignoramento non risultano essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli.



QUESITO N.9: verifica di bene pignorato su suolo demaniale

In merito al presente quesito si attesta che i beni oggetto del pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N.10: verifica di pesi od oneri di altro tipo

Si può dichiarare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore dell'esecutato, come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite l'atto di proprietà, oltre che da ulteriore documentazione reperita.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta quanto ottenuto in riscontro dall'amministrazione

Egr. arch. Porcaro,
in riferimento alla Vs. si comunica che, il condominio "LUNA" ha scisso le 2 scale costituendo numero 3 condomini di cui: "LUNA - A"; "LUNA - B" e "LUNA super-condominio".
La quota condominiale ordinaria inerente all'unità immobiliare in questione facente parte del condominio "LUNA – B" è pari ad euro 47,00 mensili (salvo conguaglio di fine anno contabile);
In riferimento alla posizione contabile si comunica che, l'unità immobiliare risulta avere un debito nei confronti del condominio "LUNA" di euro 5.334,33 per quote ordinarie e straordinarie ad oggi messe in riscossione, oltre spese legali, da quantificare, per azioni di recupero credito eseguite;
In allegato si trasmette copia del regolamento condominiale e tab millesimali;



QUESITO N.12: valutazione del bene

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per **il lotto unico**:

- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.Ila 5683-sub.78-a/2;

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato, data l'attuale situazione riscontrata, per la quale il cespite non risulta avere abitabilità del sottotetto (poiché non rinvenuto documentazione attestante l'assenso da parte dell'Ufficio competente del Comune di Gricignano di Aversa), sono state reperite in associazione ad una categoria catastale c/2 funzione di



magazzino, data la lettura nella documentazione amministrativa del livello mansardato quale sottotetto non residenziale:

1) Agenzia delle Entrate: non risulta presenza di valori per la categoria catastale in area definita "Zona N.A.T.O.".

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Gricignano di Aversa in zona N.A.T.O via Giuseppe di Vittorio un valore per magazzini con valore medio pari a 386,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato pari a 386,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(0+386,00 / 2 = 386,00 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

| Caratteristiche dell'immobile | Coeff. moltiplicatore utilizzabile | Coeff. adottati | Prezzo medio |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|---------------|
| UBICAZIONE | | | |
| Vie principali | 1 | | |
| Vie laterali di minore importanza | 0,95 | | |
| Vie isolate | 0,9 | 0,9 | 347,00 |
| UNITA' IMMOBILIARE | | | |
| Libera da affitto | 1 | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Occupata | 0,75 | | |
| Attuali proprietari | 0,9 | 0,9 | 347,00 |
| EDIFICI CON ASCENSORE | | | |
| Piano terra | 0,85 | | |
| Piano primo | 0,9 | | |
| Piano secondo | 0,95 | | |
| Piani superiori intermedi | 1 | | |
| Piano ultimo | 1,1 | 1,1 | 424,00 |
| Piano interno con terrazzo | 1,15 | | |
| SERVIZI DEL CESPITE | | | |
| Privo di servizi | 0,7 | | |
| Servizi semplici | 1 | | |
| Servizi doppi | 1,025 | 1,025 | 395,00 |
| Servizi tripli | 1,05 | | |
| CONDIZIONAMENTO | | | |
| Condizionamento estate/inverno | 1,1 | 1,1 | 424,00 |
| Riscaldamento autonomo | 1 | | |
| Riscaldamento centralizzato | 0,95 | | |
| Senza riscaldamento | 0,9 | | |
| SOLAI | | | |
| In latero-cemento o in ferro | 1 | 1 | 386,00 |
| In legno | 0,9 | | |
| ISOLAMENTO TERMICO | | | |
| Adeguito | 1,1 | | |
| Sufficiente | 1 | 1 | 386,00 |
| Insufficiente | 0,95 | | |
| PORTIERATO | | | |
| Con custode | 1 | | |



| | | | |
|-------------------------------------|------|------|--------|
| Senza custode | 0,95 | 0,95 | 366,00 |
| MANUTENZIONE CESPITE | | | |
| Ottima | 1,1 | | |
| Buona | 1 | 1 | 386,00 |
| Media | 0,9 | | |
| Pessima | 0,75 | | |
| BOX/POSTO AUTO | | | |
| Dotato di box e posto auto | 1,2 | | |
| Dotato di box | 1,1 | 1,1 | 424,00 |
| Dotato di posto auto | 1 | | |
| Dotato di cantinola | 1 | | |
| Senza box posto auto e cantinola | 0,9 | | |
| SERVIZI IMMOBILE | | | |
| Con cortile | 1 | | |
| Con giardino | 1,05 | | |
| Senza | 0,95 | 0,95 | 366,00 |
| ESPOSIZIONE | | | |
| Strada interna | 0,9 | | |
| Via principale | 1 | 1 | 386,00 |
| PANORAMICITA' | | | |
| Panoramico | 1,1 | 1,1 | 424,00 |
| A distanza superiore ai venti metri | 1 | | |
| Non panoramico-non a distanza | 0,9 | | |
| RAPPORTO SUPERFICIE / VANI | | | |
| Razionale | 1 | 1 | 386,00 |
| Non strutturalmente razionale | 0,85 | | |



| | | | |
|-------------------------------|------------------------|--|--|
| Non razionale ma modificabile | 0,95 | | |
| VALORE FINALE in c.t. | Euro /mq 389,00 | | |

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 389,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 105 mq

Superficie u.n.c al 10%: 10 mq

105 mq+10 mq= 115 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Terrazzo calcolato al 35% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Balconi 25 mq al 25% + 18 al 10%= 8,75+1,8 = 10 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 115 mq + 10 mq= 125 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 389,00 x 125 cifra che arrotondata è pari a = Euro 48.625,00 (quarantottomilaseicentoventicinque/00).



Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 2.431,00 che comporta un valore di euro 46.194,00

(quarantaseimilacentonovantaquattro/00).

A questo vanno inoltre aggiunti decurtazione per l'attuale situazione amministrativa vigente riscontrata (sulla base di quanto potuto emergere dai riscontri ottenuti alle richieste dello scrivente) con una ulteriore decurtazione del 5% con valore che ammonta ad euro 2.309,00 ottenendo quale valore **43.885,00** (quarantatremilaottocentottantacinque/00).

- [Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.lla 5683-sub.101-c/6;](#)

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state:

1) Agenzia delle Entrate: non risulta presenza di valori per la categoria catastale in area definita "Zona N.A.T.O.".



2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Gricignano di Aversa in zona N.A.T.O via Giuseppe di Vittorio un valore per box auto con valore medio pari a 460,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato pari a 460,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(0+460,00 / 2 = 460,00 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

| Caratteristiche dell'immobile | Coeff. moltiplicatore utilizzabile | Coeff. adottati | Prezzo medio |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|---------------|
| UBICAZIONE | | | |
| Vie principali | 1 | | |
| Vie laterali di minore importanza | 0,95 | | |
| Vie isolate | 0,9 | 0,9 | 414,00 |
| UNITA' IMMOBILIARE | | | |
| Libera da affitto | 1 | | |
| Occupata | 0,75 | | |
| Attuali proprietari | 0,9 | 0,9 | 414,00 |
| EDIFICI CON ASCENSORE | | | |
| Piano interrato | 0,8 | 0,8 | 368,00 |
| Piano primo | 0,9 | | |



| | | | |
|------------------------------|------|------|--------|
| Piano secondo | 0,95 | | |
| Piani superiori intermedi | 1 | | |
| Piano ultimo | 1,1 | | |
| Piano interno con terrazzo | 1,15 | | |
| SOLAI | | | |
| In latero-cemento o in ferro | 1 | 1 | 460,00 |
| In legno | 0,9 | | |
| ISOLAMENTO TERMICO | | | |
| Adeguate | 1,1 | | |
| Sufficiente | 1 | 1 | 460,00 |
| Insufficiente | 0,95 | | |
| PORTIERATO | | | |
| Con custode | 1 | | |
| Senza custode | 0,95 | 0,95 | 437,00 |
| MANUTENZIONE CESPITE | | | |
| Ottima | 1,1 | | |
| Buona | 1 | 1 | 460,00 |
| Media | 0,9 | | |
| Pessima | 0,75 | | |
| SERVIZI IMMOBILE | | | |
| Con cortile | 1 | | |
| Con giardino | 1,05 | | |
| Senza | 0,95 | 0,95 | 437,00 |
| ESPOSIZIONE | | | |
| Strada interna | 0,9 | | |
| Via principale | 1 | 1 | 460,00 |
| PANORAMICITA' | | | |
| Panoramico | 1,1 | | |



| | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------|
| A distanza superiore ai venti metri | 1 | | |
| Non panoramico-non a distanza | 0,9 | 0,9 | 414,00 |
| RAPPORTO SUPERFICIE / VANI | | | |
| Razionale | 1 | 1 | 460,00 |
| Non strutturalmente razionale | 0,85 | | |
| Non razionale ma modificabile | 0,95 | | |
| <u>VALORE FINALE in c.t.</u> | <u>Euro /mq 434,00</u> | | |

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 434,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 12 mq

Superficie u.n.c al 10%: 1 mq

12 mq+1 mq= 13 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 13 mq.



Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 434,00 x 13 cifra che arrotondata è pari a = Euro 5.642,00 (cinquemilaseicentoquarantadue/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 282,00 che comporta un valore di euro **5.360,00**

(cinquemilatrecentosessanta/00).

Vanno a sommarsi i valori ottenuti dei due cespiti del lotto unico:

$$43.885,00 + 5.360,00 = 49.245,00$$

(quarantanovemiladuecentoquarantacinque)

Dovendo determinare il valore del diritto di superficie, dal valore di mercato dell'immobile così ricavato, possiamo attraverso la seguente formula calcolare il valore del diritto di superficie:



$$Va \frac{(q^n - 1)}{q^n}$$

dove :

Va = valore della piena proprietà

q = 1 + r

r = è il saggio di capitalizzazione pari a 0,028

n = è la durata del diritto di superficie.

Per cui ipotizzando, la prima scadenza nella convenzione stipulata ■■■■■ ed il Comune di Gricignano di Aversa del 12/09/1994, avente durata di 99 anni decorrenti dalla data di ultimazione dell'intervento, ovvero prendendo quale data di ultimazione quella specificata nella comunicazione di ultimazione lavori del 07/07/2010 da parte del direttore dei lavori (protocollo n.3870 del 08/07/2010), documento rinvenuto dallo scrivente all'interno del permesso di costruire in sanatoria n.32/2010, quindi, all'attualità, tra 85 anni, si otterrà il valore del diritto di superficie riferito all'immobile in oggetto (gli 85 anni sono ottenuti calcolando la data di ultimazione al 2010, come da comunicazione del direttore dei lavori, meno l'anno attuale corrente ovvero il 2024, ottenendo così 14 anni i quali vengono sottratti alla durata di 99 anni della convenzione, da cui: 99 – 14 = 85) da porre a base d'asta:

$$49.245,00 \frac{(1 + 0,028)^{85} - 1}{((1 + 0,028)^{85})} =$$

$$49.245,00 \frac{(10,45 - 1)}{10,45} = 49.245,00 \times 0,90 = 44.320,00$$



di conseguenza il **prezzo base d'asta** = valore diritto di superficie è di euro **44.320,00** (quarantaquattromilatrecentoventi/00).

QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa

QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di stato civile dell'esecutato, oltre al certificato di residenza storica dello stesso.

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.lla 5683-sub.78-a/2;
- Comune di Gricignano di Aversa –foglio 5-p.lla 5683-sub.101-c/6;

Prezzo base d'asta immobile 44.320,00 euro

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro



