



Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO LOTTO 2

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 fuoriterza e tetto di copertura, oltre un piano interrato per garage e depositi. Il bene C) sub 43 il locale deposito, ed il bene D) sub 44 il locale box sono posti nel piano seminterrato.

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.

Il Lotto 2 è costituito da un **locale deposito (bene C sub 43)** ed un **box (bene D sub 44)**, entrambi posti al **piano seminterrato** e confinati; l'accesso avviene dal cortile comune, attraverso la cassa scale e da una rampa carrabile.

Il bene **C) sub 43** è composto da un unico locale deposito, l'altezza utile interna è di circa mt. 4,04; l'accesso dal corridoio comune è delimitato da una porta in ferro; il pavimento è in mattonelle di gres; il rivestimento è ad intonaco e pitturazione; gli infissi a nastro, per garantire la luce, sono in ferro e vetro. 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.

Il bene **D) sub 44** è composto da un unico locale box, l'altezza utile interna è di circa mt. 4,04; l'accesso dal corridoio comune è delimitato 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.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 5338 sub 43								
Piano seminterr.								
<i>Locale deposito</i>	gres	discreto	Int/pitt	discreto			ferro	discreto
Part. 5338 sub 44								
Piano seminterr.								
<i>Locale box</i>	gres	discreto	Int/pitt	discreto			ferro	discreto
	descrizione		stato		rispetto normativa			
Impianti								
<i>elettrico</i>	presente		buono		Si			
altre dotazioni								



I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima sono: 0,50 per il box, mentre per il locale deposito, in considerazione anche della difficoltà di accesso, il coefficiente dovrebbe essere inferiore, ma così come esposto successivamente al paragrafo di stima, la possibilità di rendere i due locali come un corpo unico incrementa il valore per cui anche per il locale deposito il coefficiente è pari a 0,50.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 5338 sub 43					
Piano seminterr.					
<i>Locale deposito</i>		superficie netta	61,30	0,50	30,60
				Superficie totale	30,60
Part. 5338 sub 44					
Piano seminterr.					
<i>Locale box</i>		superficie netta	40,40	0,50	20,20
				Superficie totale	20,20
		TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE			50,80

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 50,80.

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

Dall'acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio i beni sono così identificati:

LOTTO 2

C) Locale deposito sito in sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 43; STRADA TEVEROLA-CARINARO SNC piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq., superficie catastale 69 mq., rendita Euro 139,91, 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 43, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq., rendita Euro 139,91.
- dal 18/06/2003 al 22/03/2005, 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 43, STRADA PROV.



TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq., rendita Euro 139,91.

- dal 22/03/2005 al 16/03/2007, per Compravendita ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/04/2005 Repertorio n.: 87614 Rogante: FIORDILISO GENNARO Sede: SESSAAURUNCA Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 10958.1/2005), era intestato a **OMISSIS**, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti identificativi comune di Teverola (CE), Catasto Fabbricati del comune di Teverola (CE) foglio 6, particella 5338 sub 43, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq., rendita Euro 139,91.

- dal 16/03/2007 al 09/11/2015, per Compravendita ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/04/2007 Repertorio n.: 13777 Rogante: SARLUCA ETTORE Sede: CASAPULLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10707.1/2007), 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 43, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq., rendita Euro 139,91.

- 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 43, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq., superficie catastale 69 mq., rendita Euro 139,91.

- 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 43, STRADA TEVEROLA-CARINARO SNC piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq., superficie catastale 69 mq., rendita Euro 139,91.

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.**

D) Box auto sito in sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 44; STRADA TEVEROLA-CARINARO SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., superficie catastale 45 mq., rendita Euro 107,99, 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 44, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., rendita Euro 107,99.
- dal 18/06/2003 al 22/03/2005, 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 44, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., rendita Euro 107,99.
- dal 22/03/2005 al 16/03/2007, per Compravendita ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/04/2005 Repertorio n.: 87614 Rogante: FIORDILISO GENNARO Sede: SESSAAURUNCA Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 10958.1/2005), era intestato a **OMISSIS**, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti identificativi comune di Teverola (CE), Catasto Fabbricati del comune di Teverola (CE) foglio 6, particella 5338 sub 44, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., rendita Euro 107,99.
- dal 16/03/2007 al 09/11/2015, per Compravendita ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/04/2007 Repertorio n.: 13777 Rogante: SARLUCA ETTORE Sede: CASAPULLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10707.1/2007), 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 44, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., rendita Euro 107,99.
- 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 44, STRADA PROV. TEVEROLA CARINARO PIANO DI ZONA 167 SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., superficie catastale 45 mq., rendita Euro 107,99.
- 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 44, STRADA TEVEROLA-CARINARO SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., superficie catastale 45 mq., rendita Euro 107,99.

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 2: – 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 C) sub 43** è il deposito posto al piano seminterrato, composto da un unico locale; 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; è riportato nel C.F. del Comune di **TEVEROLA (CE) al foglio 6, particella 5338 sub 43;** 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.

Il **bene D) sub 44** è il box posto al piano seminterrato, composto da un unico locale; 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; è riportato nel C.F. del Comune di **TEVEROLA (CE) al foglio 6, particella 5338 sub 44;** 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 54.000

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 Ettore Sarluca del giorno 16.03.2007** trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 29.03.2007 ai nn. 21293/10707, OMISSIS acquistò da OMISSIS il **bene C) sito in Teverola (CE) distinto al C.F. al foglio 6 part. 5338 sub 43** ed il **bene D) sito in Teverola (CE) distinto al C.F. al foglio 6 part. 5338 sub 44.**

▪ Con atto di **assegnazione a socio di cooperativa edilizia del notaio Gennaro Fiordiliso del giorno 22.03.2005** trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 19.04.2005 ai nn. 18904/10958, OMISSIS acquistò dalla OMISSIS il **bene C) sito in Teverola (CE) distinto al C.F. al foglio 6 part. 5338 sub 43** ed il **bene D) sito in Teverola (CE) distinto al C.F. al foglio 6 part. 5338 sub 44.**

▪ 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 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 $\frac{1}{4}$ 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 $\frac{1}{4}$ 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 $\frac{1}{4}$ 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 preso 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.

C) Locale deposito sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 43.

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 deposito è identificato al n. 2, è conforme con lo stato dei luoghi.

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

D) Box auto sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 44.

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. 08, è conforme con lo stato dei luoghi.

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

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 artistico, storico, archeologico o etnografico, ai sensi degli articoli 1 e 31 L. 1089/1931 e ss.mm.i.

L’immobile non ricade non fa parte del patrimonio del comune di Teverola (CE);

L’immobile non ricade non fa parte del patrimonio dello stato;

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

Il bene **C) foglio 6 particella 5338 sub 43** ed il bene **D) foglio 6 particella 5338 sub 44**, 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, sul bene **C) foglio 6 part. 5338 sub 43** e sul bene **D) foglio 6 particella 5338 sub 44**, 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, sul bene **C) foglio 6 part. 5338 sub 43** e sul bene **D) foglio 6 particella 5338 sub 44**, 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 **C) sub 43**, il locale deposito posto al **piano seminterrato**, è composto da un unico locale; il bene **D) sub 44**, il locale box posto al **piano seminterrato**, è composto da un unico locale.

Catastalmente i beni sono così identificati:

C) Locale deposito sito in sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 43; STRADA TEVEROLA-CARINARO SNC piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq., superficie catastale 69 mq., rendita Euro 139,91.

D) Locale box sito in sito in Teverola (CE), identificato al C.F. del comune di Teverola (CE), al foglio 6, particella 5338 sub 44; STRADA TEVEROLA-CARINARO SNC piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., superficie catastale 45 mq., rendita Euro 107,99.

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. 50,80** di superficie utile equivalente i beni in oggetto secondo il criterio di **"stima a misura"**, hanno una **valutazione** compresa tra **€ 50.800** ed **€ 55.880**.



Totale valutazione del LOTTO 2 secondo la stima a “misura” €. 51.000/€. 56.000

• **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; va considerato che allo stato il bene **C) sub 43** risulta esser un locale deposito, peraltro con accesso limitato dall'apertura verso la corsia comune, ed il bene **D) sub 44** risulta esser un box. Nella valutazione dei beni, considerati un unico lotto, va evidenziata la possibilità di unire i due locali in un unico locale box/deposito, attraverso l'eliminazione del tramezzo di separazione, che renderebbe maggiormente appetibile il lotto, considerato come un'unica entità di circa mq. 102. Alla luce di queste considerazioni è possibile determinare il prezzo di vendita in circa **€. 65.000**.

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 C e D, può essere considerato di €. 2.160 (€. 180 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a €. 86 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 €. 358, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa €. 1.716.

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**):

$$Vm = €. 1.716 / 2,90\% = €. 59.172$$



Totale valutazione del LOTTO 2 secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” €. 59.000

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 €. 60.000.

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

€.

 6.000,00

€. 60.000 (valore di stima) - €.

 6.000 = €. 54.000

PREZZO BASE D’ASTA LOTTO 2 = €. 54.000

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

I beni C) foglio 6 particella 5338 sub 43 e D) foglio 6 particella 5338 sub 44 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**)

