



Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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. **364/22**, incarico da me accettato in data 02.10.23.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

2.1 descrizione delle operazioni compiute

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

Allo scopo di acquisire documentazioni utili per lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Trentola Ducenta (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 in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 11; di proprietà OMISSIS.

B) Box Auto in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 14; di proprietà OMISSIS.

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, identificati come appartamento e box auto di pertinenza dell'appartamento, possono essere identificati come LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO:

A) Appartamento in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 11; di proprietà OMISSIS.

Il bene confina a Nord con la cassa scale sub 1, a Est con il cortile sub 7 e sub 8, a Sud con il cortile sub 8 e a Ovest con il cortile sub 7 e sub 8.

B) Box auto in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 14; di proprietà OMISSIS.

Il bene confina a Nord con la cassa scale sub 1, a Est con la rampa comune di accesso sub 3, a Sud con il sub 7 e a Ovest con il terrapieno.

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 Trentola Ducenta (CE), alla via dei Pioppi 12/C, che si sviluppa su 1 piano seminterrato e 3 piani fuori terra. L'area è posta in una zona residenziale a circa 500 mt. dal centro storico.

A) Appartamento in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 11.

Il bene ha l'ingresso posto al Piano Secondo del fabbricato; l'accesso avviene dalla via dei Pioppi al civico 12/C attraverso un passaggio sul cortile che porta alla cassa scale. L'appartamento si sviluppa su due livelli, il piano secondo, a cui si accede dalla cassa scale attraverso un ampio terrazzo con copertura a legno a falde, e il piano terzo sottotetto con accesso da una scala a chiocciola dal salone del piano secondo; il **piano secondo** è composto da un ampio salone, di cui una parte è a tutt'altezza fino al solaio di copertura a falda, con altezza massima mt. 5,60 e minima mt. 3,70, mentre la restante parte dell'appartamento ha un'altezza di mt. 2,75; oltre al salone, su cui si affaccia il piano terzo dell'appartamento, abbiamo la cucina-soggiorno, corridoio, due wc e la cabina armadio; attorno all'appartamento, oltre il terrazzo vi è un balcone che gira lungo i tre lati.

I pavimenti sono in mattonelle di gres porcellanato nei terrazzi e balconi ed in cucina, mentre sono in ceramica nei wc, la restante parte è in listoni di parquet; i rivestimenti di wc e parte della cucina sono in ceramica, la restante parte è ad intonaco e pittura; le porte sono in legno, gli infissi in legno. Lo stato generale dell'immobile è in ottime condizioni.

Il **piano terzo** sottotetto, con accesso da una scala a chiocciola dal salone, è costituito da un soggiorno delimitato da una ringhiera in ferro che affaccia sul salone, una camera da letto ed uno studio; l'altezza massima mt. 2,52 e minima mt. 0,63, il solaio in c.a. a falde presenta alcune finestre a lucernari.

I pavimenti sono in laminato di legno, i rivestimenti sono ad intonaco e pittura; le porte sono in legno, gli infissi in legno. Lo stato generale dell'immobile è in ottime condizioni.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, apparentemente a norma ma non forniti di certificazione di regolarità secondo la normativa vigente, il riscaldamento/raffrescamento è fornito da una caldaia a metano e radiatori in alluminio, in dotazione vi sono anche dei condizionatori a split.

La spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€ 500**.

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**, quello allegato all'atto di acquisto è scaduto il 09.04.2020, ed era classificato in classe energetica F. Per l'ottenimento del nuovo certificato è prevista una spesa di **circa € 400**.

B) Box in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 14.

Il bene è posto al **Piano Seminterrato**, con accesso da una rampa comune che porta alla strada.

Il locale garage, di altezza utile interna mt. 2,89, è pavimentato in battuto di cemento, il rivestimento è ad intonaco e pittura; la chiusura è costituita da una serranda a doghe in ferro con avvolgibile a rullo.

Lo stato generale dell'immobile è in discrete condizioni.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 5098 sub 11								
Piano secondo								
Salone	legno	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	legno	ottimo
Cucina-soggiorno	gres	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	legno	ottimo
corridoio	legno	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo		
Letto 1	legno	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	legno	ottimo
Wc 1	Ceramica	ottimo	ceramica	ottimo	legno	ottimo	legno	ottimo
Wc 2	Ceramica	ottimo	ceramica	ottimo	legno	ottimo	legno	ottimo
Cabina armadio	legno	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo		
balcone	gres	ottimo						
terrazzo	gres	ottimo						
Piano terzo								
soggiorno	laminato	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	legno	ottimo
Letto 2	laminato	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	legno	ottimo
studio	laminato	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	legno	ottimo
Part. 5098 sub 14								
Piano seminterr.								
Locale garage	cemento	discreto	Int/pitt	discreto			ferro	buono
Balcone 1	gres	buono						
Balcone 2	gres	buono						
	descrizione	stato		rispetto normativa				

Impianti							
<i>idrico</i>	presente		buono		si senza certificazione		
<i>elettrico</i>	presente		buono		si senza certificazione		
<i>riscaldamento</i>	presente		buono				
altre dotazioni							
	condizionatori						

Di seguito sono riportate le superfici rilevate.

Ai fini della valutazione dei beni, così come descritto al punto 6, a seguito delle previste operazioni di regolarizzazione urbanistica, l'area corrispondente al salone subirà una riduzione di superficie.

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima dell'appartamento sono: 0,25 per i balconi e terrazzi; il piano secondo sottotetto, con buone rifiniture, è pari a 0,60; il locale garage 0,50.

TABELLA DELLE SUPERFICIE COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 5098 sub 11					
Piano secondo					
<i>Salone</i>	Est/ovest	superficie netta	42,50		
<i>Salone (depurato da superficie eccedente)</i>	Est/ovest	superficie netta	32,80	1,00	32,80
<i>Cucina-soggiorno</i>	est	superficie netta	18,00	1,00	18,00
<i>corridoio</i>		superficie netta	4,70	1,00	4,70
<i>Letto 1</i>	ovest	superficie netta	13,90	1,00	13,90
<i>Wc 1</i>	ovest	superficie netta	6,40	1,00	6,40
<i>Wc 2</i>	ovest	superficie netta	6,00	1,00	6,00
<i>Cabina armadio</i>		superficie netta	5,70	1,00	5,70
<i>balcone</i>		superficie netta	44,00	0,25	11,00
<i>terrazzo</i>		superficie netta	42,60	0,25	10,60
				Superficie totale	109,10
Piano terzo					
<i>soggiorno</i>		superficie netta	18,80	0,60	11,30
<i>Letto 2</i>		superficie netta	41,50	0,60	24,90
<i>studio</i>		superficie netta	9,90	0,60	5,90
				Superficie totale	42,10
Part. 5098 sub 14					
Piano seminterr.					
<i>Locale garage</i>		superficie netta	38,20	0,50	19,10
				Superficie totale	19,10
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE					170,30

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 170,30.

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

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

LOTTO UNICO

A) Appartamento in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 11, Via Nunziale S. Antonio Piano 2-3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. tot. 132 mq., totale escluse aree scoperte mq. 117, rendita € 596,51, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che il bene nasce il 18/11/2002 per COSTITUZIONE del 18/11/2002 Pratica n. 308994 in atti dal 18/11/2002 COSTITUZIONE (n. 3146.1/2002), ed era intestato a **OMISSIS**, proprietà per 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE), foglio 1, particella 5098 sub 11 categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 560,36, Via dei Pini Piano 2-3.

- dal 03/03/2003 al 23/04/2003, per COMPRAVENDITA Atto del 03/03/2003 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 81100-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5627.1/2003 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/03/2003, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE), foglio 1, particella 5098 sub 11 categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 560,36, Via dei Pini Piano 2-3.

- dal 23/04/2003 al 12/01/2015, per VARIAZIONE del 16/03/2003 Pratica n. 136419 in atti dal 23/04/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 98959.1/2003), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE), foglio 1, particella 5098 sub 11 categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 596,51, Traversa Via N. S. Antonio Piano 2-3.

- dal 12/01/2015 al 09/11/2015, per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/01/2015 Pratica n. CE0003415 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 613.1/2015), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE), foglio 1, particella 5098 sub 11 categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 596,51, Via Nunziale S. Antonio Piano 2-3.

- dal 09/11/2015 al 12/04/2018, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie., era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE), foglio 1, particella 5098 sub 11 categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. tot. 132 mq., totale escluse aree scoperte mq. 117, rendita € 596,51, Via Nunziale S. Antonio Piano 2-3.

- dal 12/04/2018, per Compravendita Atto del 12/04/2018 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 207137 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 10694.1/2018 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 16/04/2018, è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE), foglio 1, particella 5098 sub 11 categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. tot. 132 mq., totale escluse aree scoperte mq. 117, rendita € 596,51, Via Nunziale S. Antonio Piano 2-3.

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

Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, emerge che al **piano secondo** è stata modificata la distribuzione interna, in quanto sono state eliminate alcune pareti per creare un ambiente unico cucina-soggiorno, inoltre è stata creata una cabina armadio con una apertura nella camera da letto 1.

Il **piano terzo** è stato oggetto di una divisione interna, non riportata nella planimetria catastale, inoltre non sono presenti i lucernari.

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.

quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme.**
Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 700.

B) Box Auto in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 14, Via Nunziale S. Antonio Piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq., sup. cat. tot. 46 mq., rendita € 150,36, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che il bene nasce il 18/11/2002 per COSTITUZIONE del 18/11/2002 Pratica n. 308994 in atti dal 18/11/2002 COSTITUZIONE (n. 3146.1/2002), ed era intestato a **OMISSIS**, proprietà per 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE), foglio 1, particella 5098 sub 14, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq., rendita € 74,37, Via dei Pini Piano S1.
- dal 03/03/2003 al 23/04/2003, per COMPRAVENDITA Atto del 03/03/2003 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 81100 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5627.1/2003 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/03/2003, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE), foglio 1, particella 5098 sub 14, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq., rendita € 74,37, Via dei Pini Piano S1.
- dal 23/04/2003 al 12/01/2015, per VARIAZIONE del 16/03/2003 Pratica n. 136419 in atti dal 23/04/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 98959.1/2003), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE), foglio 1, particella 5098 sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq., rendita € 105,36, Traversa Via N. S. Antonio Piano S1.
- dal 12/01/2015 al 09/11/2015, per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/01/2015 Pratica n. CE0003415 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 613.1/2015), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE), foglio 1, particella 5098 sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq., rendita € 105,36, Via Nunziale S. Antonio Piano S1.
- dal 09/11/2015 al 12/04/2018, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie., era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta

(CE), foglio 1, particella 5098 sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq., sup. cat. tot. 46, rendita € 105,36, Via Nunziale S. Antonio Piano S1.

- dal 12/04/2018, per Compravendita Atto del 12/04/2018 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 207137 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 10694.1/2018 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 16/04/2018, è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Trentola Ducenta (CE), Catasto Fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE), foglio 1, particella 5098 sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq., sup. cat. tot. 46, rendita € 105,36, Via Nunziale S. Antonio Piano S1.

La planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato, quindi si può affermare che **la planimetria catastale è conforme.**

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **TRENTOLA DUCENTA (CE) via dei Pioppi 12/C;**

L'edificio si sviluppa su 1 piano seminterrato e 3 piani fuori terra.

Il **bene A) particella 5098 sub 11** si sviluppa su due livelli: il **Piano Secondo** ed è composto da salone, cucina-soggiorno, corridoio, due wc e la cabina armadio; oltre e un balcone che gira lungo i tre lati. il **Piano Terzo sottotetto** è composto da soggiorno, una camera da letto ed uno studio; confina a Nord con la cassa scale sub 1, a Est con il cortile sub 7 e sub 8, a Sud con il cortile sub 8 e a Ovest con il cortile sub 7 e sub 8; è riportato nel C.F. del Comune di **TRENTOLA DUCENTA (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 11;** Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta una **Concessione Edilizia n. 102/99 del 23.07.1999**, cui **non è conforme** lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare parzialmente le opere difformi.

Il **bene B) particella 5098 sub 14** è posto al **piano seminterrato** ed è composto da un unico locale garage; confina a Nord con la cassa scale sub 1, a Est con la rampa comune di accesso sub 3, a Sud con il sub 7 e a Ovest con il terrapieno; è riportato nel C.F. del Comune di **TRENTOLA DUCENTA (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 14;** Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta una **Concessione Edilizia n. 102/99 del 23.07.1999**, cui **non è conforme** lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare le opere difformi.

PREZZO BASE euro 151.000

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

Ricostruzione dei titoli di proprietà

▪ Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Di Caprio Vincenzo del giorno 12.04.2018 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. (CE) il 16.04.2018 ai nn. 13524/10694, OMISSIS, ricevette da OMISSIS di proprietà dei beni A) C.F. foglio 1 part. 5098 sub 11 e B) C.F. foglio 1 part. 5098 sub 14.

▪ Con atto di compravendita del notaio Gennaro Fiordiliso del giorno 03.03.2003 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. (CE) il 13.03.2003

ai nn. 7196/5627, OMISSIS acquistarono dalla società OMISSIS, la piena proprietà dei beni A) C.F. foglio 1 part. 5098 sub 11 e B) C.F. foglio 1 part. 5098 sub 14.

▪ Con atto di compravendita del notaio Ennio De Rosa del giorno 12.10.1999 rep. 47560, trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. (CE) il 05.11.1999 ai nn. 29883/2328 (formalità corretta con nota del 07.03.2016 nn.7310/5596), la società OMISSIS, acquistò da: OMISSIS, la piena proprietà del terreno sito in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.T. al foglio 1 part. 5038 di are 14,80, 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 Trentola Ducenta (CE), ricadono in “**zona B1-Residenziali di più Recente Edificazione**” del vigente **Piano Urbanistico Comunale** adottato con delibera di G.C. n. 19 del 06.02.2014, ed approvato con delibera di C.C. n. 19 del 29.04.2015.

Il fabbricato in cui sono posti i beni in oggetto è stato edificato a partire dal 03.01.2000 ed ultimato il 19.03.2003, con **Concessione Edilizia n. 102/99 rilasciata il 23.07.1999** a OMISSIS, successivamente volturata ad OMISSIS, sulla particella di terreno 5038 del foglio 1 di are 14,80.

Alla pratica è allegata l’attestazione di deposito presso il Genio Civile di Caserta: il deposito Strutture in c.a. prot. 23241 del 21.09.1999, il deposito Relazione a Struttura Ultimata prot. 25407 del 21.08.2002, e il certificato di collaudo delle strutture prot. 254311 del 10.09.2002.

In data 29.07.2003 Il comune di Trentola Ducenta ha rilasciato il Certificato di Agibilità.

A) Appartamento in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 11.

Il **piano secondo**, rispetto ai grafici di progetto allegati, è stato modificato nella distribuzione interna degli ambienti, sono state variate le aperture ed è stato eliminato il solaio tra piano secondo e piano terzo in corrispondenza degli ambienti studio identificati nel progetto e corrispondente al salone nella planimetria di rilievo. Inoltre il terrazzo di accesso dalle scale è stato coperto con una struttura a travi e doghe in legno.

Dall’esame della superficie di progetto, così come rilevata dai grafici in quanto manca nel fascicolo visionato al comune la Relazione Tecnica contenente i dati progettuali, emerge che l’appartamento, di geometria rettangolare, dovrebbe occupare una superficie di mq. 110,08 data dai lati di ml. 12,80 e ml. 8,60;

dai rilievi la pianta dell’appartamento misura ml. 13,7 per ml. 8,97, pari ad una superficie di mq. 122,98 maggiore di mq. 12,90 rispetto a quanto previsto; di conseguenza la cubatura prevista di mq. 110,08 per un’altezza di mt. 3 pari a mc. 330,24, nella realizzazione è passata a mc. 368,94, quindi ci sono mc. 38,70 in eccedenza.

Non avendo le quantità esatte computate nel calcolo presentato per l’ottenimento della C.E. 102/99, in quanto manca la Relazione Tecnica, vale quanto riportato nel progetto, senza ipotizzare eventuali superfici disponibili da utilizzare.

Il **piano terzo**, il sottotetto, nei grafici di progetto non è riportato, ma figura solo la pianta copertura, pertanto risulta non conforme la diversa distribuzione interna, la mancanza del solaio tra il piano secondo ed il piano terzo con la scala di collegamento, inoltre non sono riportati nei grafici i lucernari rilevati in fase di sopralluogo. Non incide l'eventuale aumento di superficie dato dalla maggiorazione della pianta.

B) Box in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 14.

Il **piano seminterrato**, rispetto ai grafici di progetto allegati, è stato modificato nella distribuzione interna degli ambienti di tutti i box; in luogo delle cantinole e dei posti auto aperti sono stati creati dei box chiusi.

Di seguito è riportato l'ingombro del box sub 14 nella planimetria allegata al progetto originario

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

- Operazioni di regolarizzazione urbanistica

A) Appartamento in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 11.

L'ipotesi di regolarizzazione urbanistica prospettata deriva dallo studio delle pratiche esaminate, dai regolamenti edilizi vigenti e dal confronto con i tecnici comunali. In fase di effettiva realizzazione delle opere di adeguamento urbanistico potranno essere adottate altre soluzioni, che rispettino la cubatura massima realizzabile del piano secondo, previa verifica dei parametri urbanistici e delle superfici rilevate, e confronto con l'Ufficio Tecnico per una precisa metodologia di intervento e per una precisa valutazione dei costi e degli oneri.

Delle opere citate, più specificatamente al **piano secondo** la diversa distribuzione interna, la mancanza del solaio tra il piano secondo ed il piano terzo e le diverse aperture, sono sanabili presentando una S.C.I.A. in sanatoria, unitamente alla regolarizzazione della copertura del terrazzo; anche la diversa distribuzione interna al **piano terzo** potrà essere compresa nella pratica, ed analogamente al **piano seminterrato** la divisione del box auto.

Non potrà essere sanata al **piano terzo** la destinazione d'uso dei locali che saranno sempre non abitabili e destinati a sottotetto/locali deposito o di sgombero; l'aumento di superficie utile al **piano secondo**, che depurato dalla percentuale di tolleranza del 2% prevista dall'art. 34-bis DPR 380/01, pari a mq. 2,20, configura comunque un aumento di superficie di mq. 10,70, che andrà rimosso. L'area da destinare a terrazzo realizzando delle nuove tompagnature potrebbe essere quella indicata nello schema allegato, che prevede una riduzione dell'ambiente salone ripristinando la superficie di progetto, e di conseguenza il volume, così come da calcolo effettuato sui grafici di progetto, ma sostanzialmente dovrà essere sottratta alla sagoma dell'appartamento un'area pari a mq. 10,70.

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

- **Rimozione opere: tompagnature e porta-finestra, realizzazione di nuova tompagnatura**
- **Presentazione S.C.I.A. in Sanatoria**
- **Richiesta di Agibilità**

- rimozione opere

Per la rimozione delle opere difformi, ed il ripristino della conformità urbanistica, va presentata una C.I.L.A., propedeutica alla presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria di cui al punto successivo. Le opere di rimozione della tompagnatura esistente, della porta-finestra e della realizzazione della nuova tompagnatura con tutte le finiture può essere quantificata in € 5.000.

Diritti di Segreteria per C.I.L.A. € 151,65

Costo opere edili € 5.000,00

Totale costi pratica comprese spese tecniche circa € 6.000

- Presentazione S.C.I.A. in Sanatoria

Diritti di Segreteria € 201,65

Sanzione € 516,00

Costi di costruzione per la realizzazione della copertura in legno da calcolare in percentuale del 7,5% del valore dell'opera da computarsi al doppio.

Valore presunto opera € 5.000 x 7,5 % x 2 = € 750,00

Totale costi pratica comprese spese tecniche circa € 2.000

- Richiesta di Agibilità

A conclusione pratica edilizia va richiesto il certificato di Agibilità, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01.

Esiste già un certificato di agibilità che contemplava il collaudo della struttura e la certificazione degli impianti, ma che non è più valido in quanto risulta modificata la distribuzione interna, il che va a modificare l'impianto elettrico e quindi la relativa certificazione, ma soprattutto viene modificata la struttura, vista la mancanza del solaio tra il piano secondo e piano terzo, previsto nel progetto statico depositato.

Il costo della certificazione degli impianti può essere assunto in € 500, in quanto gli stessi appaiono a norma.

La verifica statica in sanatoria dell'immobile si compone delle fasi di:

- indagini per verifica materiali
- eventuali opere di adeguamento statico
- presentazione della pratica in sanatoria

Il calcolo degli oneri per le indagini e le eventuali opere di adeguamento non sono facilmente quantificabili, inoltre riguarderebbe l'intero fabbricato, con gli oneri da ripartirsi tra tutti i proprietari, così come la presentazione della pratica in sanatoria. In via presuntiva si può assumere a carico la somma di € 2.000

Va predisposta da parte di un tecnico abilitato la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Diritti di Segreteria € 201,65

Il costo certificazione degli impianti € 500

Collaudo in Sanatoria € 2.000

Totale oneri per Agibilità comprensivo di spese tecniche circa € 3.000

Totale costi di Regolarizzazione Urbanistica, inclusi costi per demolizioni, completamento pratica S.C.I.A. in sanatoria, oneri per l'Agibilità e certificazione impianti, spese tecniche circa € 11.000

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

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

L'immobile non fa parte del patrimonio del comune di Trentola Ducenta (CE);

L'immobile non fa parte del patrimonio dello stato;

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

I beni, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario sono 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 1 part. 5098 sub 11 e B) foglio 1 part. 5098 sub 14**, del 11.10.2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 26.10.2022 ai nn. 31555/39835.

▪ Costituzione di fondo patrimoniale a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** sui beni **A) foglio 1 part. 5098 sub 11 e B) foglio 1 part. 5098 sub 14**, del 28.10.2014, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 10.11.2014 ai nn. 39800/25754.

iscrizioni

▪ Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** sui beni **A) foglio 1 part. 5098 sub 11 e B) foglio 1 part. 5098 sub 14**, del 07.08.2008, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 08.08.2008 ai nn. 38409/6532.

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

I beni **A) foglio 1 part. 5098 sub 11 e B) foglio 1 part. 5098 sub 14** 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 Trentola Ducenta (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 02.08.1938 relativo a detto comune.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione

dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalla comunicazione inviata dall'Amministratore p.t. di condominio, **OMISSIS**, datata 31.12.2024, risulta che l'importo delle spese condominiali, per l'appartamento a cui corrisponde la quota di 114,09 millesimi, è pari ad € 26,50 mensili; la quota straordinaria per manutenzione ordinaria ascensore è pari ad € 66,00 con scadenza 01/06 ed € 66,00 con scadenza 01/12; allo stato sono insolute per morosità al 31.12.2023 versamenti per € 1.133,75, oltre la quota di Gennaio 2024.

Non ci sono alte rate straordinarie deliberate.

Non ci sono azioni di recupero del credito.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

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

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta ultimato nel 2003 ed è costituito da 1 piano seminterrato e 4 piani fuori terra.

Il bene **A) foglio 1 part. 5098 sub 11** è ubicato su due livelli: il **Piano Secondo** è composto da salone, cucina-soggiorno, corridoio, due wc e la cabina armadio; attorno all'appartamento, oltre il terrazzo vi è un balcone che gira lungo i tre lati; il **Piano Terzo** si divide in soggiorno, camera da letto e studio.

Il bene **B) foglio 1 part. 5098 sub 14** è posto al **Piano Seminterrato** e consiste in un unico locale garage.

Catastalmente i beni sono così identificati:

A) Appartamento in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 11, Via Nunziale S. Antonio Piano 2-3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. tot. 132 mq., totale escluse aree scoperte mq. 117, rendita € 596,51.

B) Box Auto in Trentola Ducenta (CE), identificato al C.F. del comune Trentola Ducenta (CE) al foglio 1, particella 5098 sub 14, Via Nunziale S. Antonio Piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq., sup. cat. tot. 46 mq., rendita € 150,36.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

I beni sono occupati dalla debitrice ed il suo nucleo familiare.

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 Trentola Ducenta (CE) quali **“Gabetti Immobiliare”** sito in via IV Novembre n. 242, e **“Tecnocasa”** sito in incrocio in via IV Novembre n. 18, 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 Trentola Ducenta (CE), la Conservatoria** dei registri immobiliari di Caserta.

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

- **Stima a “misura”**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, cioè al netto dei muri, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale (balconi, cantinole e garage). Per il bene in oggetto, in considerazione dello stato e delle rifiniture, delle condizioni del fabbricato e della zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa **€/mq. 1.200/1.300**, prezzi riscontrati anche nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 1.200/1.300** e calcolata in **mq. 170,30** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **“stima a misura”**, ha una **valutazione** di circa **€ 204.000/221.000**.

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura” € 204.000/221.000

- **Stima a “corpo”**

Considerato l'attuale momento di ripresa del settore immobiliare e i modesti volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate, le Agenzie interpellate mi hanno fornito alcuni dati relativi alla stessa tipologia del bene in oggetto, e dalle informazioni fornite circa le richieste di vendita e le offerte, nonché dallo storico degli atti di compravendita effettuati, è possibile ricavare dei valori di vendita a corpo, per la tipologia di appartamento, provvisto di box auto e di ottime rifiniture, un prezzo di vendita compreso tra **€ 170.000 ed € 180.000**.

Metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach):

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

$$Vm=Rn/r$$

In cui

Vm= valore di mercato

Rn = Reddito netto

r = tasso di capitalizzazione

Il Reddito netto (**Rn**) è dato dal totale annuo del valore di fitto sottratto delle spese sostenute dal proprietario, nel caso la nuova IMU, calcolabili dagli indici stabiliti annualmente dai comuni, oltre una quota forfettaria, espressa in percentuale, dovuta

alle spese di manutenzione dell'immobile che, non essendo univocamente determinata, secondo gli studi pubblicati, può essere assunta nella percentuale del 4%. Non si ritiene opportuno applicare altre voci di riduzione, previste negli studi di settore, in quanto non attinenti al caso in esame.

Il canone di fitto annuo ipotizzato è di € 6.600 (€ 550 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a € 264 annue), e considerando l'aliquota IMU determinata dal comune di Trentola Ducenta (CE), pari al 10,60 per mille, sull'immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa € 1.062,27; il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa € 5.273.

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

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

$$V_m = € 4.550 / 4,00\% = € 131.000$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” € 131.000

CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

determinazione del valore del bene

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

Alla luce delle considerazioni precedenti, assunto che il metodo di stima a corpo sia il più adatto al caso in esame, si ritiene di determinare con una media ponderata il **valore del LOTTO UNICO in € 180.000.**

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione catastale € 700,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica € 11.000,00
- Spese attestato di certificazione energetica € 400,00

TOTALE SPESE € 12.100,00

€ 180.000 (valore di stima) - € 12.100 (spese) = € 167.900

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile € 16.970,00

€ 167.900 (valore di stima) - € 16.970 = € 150.930

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 151.000

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

Il bene è stato pignorato per l'intero.

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

Dagli atti risulta che **OMISSIS**.

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

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**)