



# 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. **101/22**, incarico da me accettato in data 03.10.23.

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

### 3. studio della causa

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

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

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

**A) Appartamento in San Cipriano d'Aversa (CE), identificato al C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 5, particella 5630 sub 4; 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.

Il bene può essere identificato come LOTTO UNICO.

**LOTTO UNICO:**

**A) Appartamento in San Cipriano d'Aversa (CE), identificato al C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 5, particella 5630 sub 4; di proprietà OMISSIS.**

Il bene confina a Nord con la particella 5625, a Est con la particella 842, a Sud con il cortile comune e a Ovest con la particella 5725.

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

Il bene in questione è costituito da un piccolo fabbricato in muratura composto da due piani fuoriterza e sottotetto, sito in San Cipriano d'Aversa (CE). L'accesso al bene avviene attraverso un androne ed un cortile, di proprietà comune con altro fabbricato facente parte del lotto originario e prospiciente su strada.

L'area è posta a ridosso del centro storico.

**A) Appartamento in San Cipriano d'Aversa (CE), identificato al C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 5, particella 5630 sub 4.**

Il bene è costituito da piano primo, piano secondo e sottotetto, e costituisce un unico corpo di fabbrica; l'accesso ai vani terranei avviene dal cortile in comune con le particelle sub 2 e sub 3; al piano primo si accede attraverso una scala in muratura e cemento armato; il sottotetto è accessibile dal piano secondo da una scala in muratura e cemento armato.

Il **piano terra** è composto da cucina, due camere da letto e wc; la cucina una camera da letto e wc sono accessibili direttamente dal cortile, l'altra camera da letto ha l'accesso dalla cucina; l'altezza interna delle camere da letto è mt. 2,99, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica, i rivestimenti sono parzialmente in stucco ed a intonaco e pitturazione; la cucina di altezza interna mt. 2,93 è pavimentata in mattonelle di ceramica, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione; il wc di altezza mt. 2,75 ha pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica; la porta della camera da letto 2 è in legno, gli infissi sono in alluminio. Lo stato generale dell'immobile è in modeste condizioni.

La scala di accesso al piano primo, con struttura muratura e rampa in c.a., si presenta allo stato grezzo, senza intonaco, infissi e rivestimento dei gradini.

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, non è presente l'impianto di riscaldamento, l'acqua calda è generata da uno scaldino elettrico.

Il **piano primo**, di altezza interna è di mt. 3,06, accessibile dalla scala esterna, allo stato risulta in fase di ristrutturazione; si possono individuare 6 locali la cui destinazione è ancora indefinita, un disimpegno ed un balcone; mancano gli impianti, i pavimenti, gran parte dei rivestimenti con la muratura e le tramezzature in mattoni, le

porte e gli infissi, il tutto è allo stato grezzo. Dal locale 2 attraverso una scala in cemento armato a vista si sale al sottotetto.

Il **piano sottotetto**, composto da un unico locale, ha un'altezza interna variabile tra mt. 1,60 e mt. 2,48, la copertura è in travi in legno e lamiera grecata, il pavimento è in cemento e le pareti sono in muratura di tufo a faccia vista.

Gli impianti non sono ancora stati realizzati al piano primo.

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
<b>Part. 5630 sub 4</b>								
<b>Piano terra</b>								
<i>Letto 1</i>	Ceramica	buono	Int/pitt	buono			alluminio	buono
<i>Letto 2</i>	Ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	modesto		
<i>cucina</i>	Ceramica	modesto	ceramica	modesto			alluminio	modesto
<i>wc</i>	Ceramica	modesto	ceramica	modesto			alluminio	modesto
<i>Accesso scala</i>	Cemento	modesto	Int/pitt	modesto				
<b>Piano primo</b>								
<i>Locale 1</i>	cemento	grezzo	mattoni	grezzo				
<i>Locale 2</i>	cemento	grezzo	mattoni	grezzo				
<i>Locale 3</i>	cemento	grezzo	mattoni	grezzo				
<i>Locale 4</i>	cemento	grezzo	mattoni	grezzo				
<i>Locale 5</i>	cemento	grezzo	mattoni	grezzo				
<i>Locale 6</i>	cemento	grezzo	mattoni	grezzo				
<i>disimpegno</i>	cemento	grezzo	mattoni	grezzo				
<i>Balcone</i>								
<b>Piano sottotetto</b>								
<i>Locale sottotetto</i>	cemento	grezzo	mattoni	grezzo				
	<b>descrizione</b>		<b>stato</b>		<b>rispetto normativa</b>			
<b>Impianti</b>								
<i>idrico</i>	presente		modesto		si senza certificazione			
<i>elettrico</i>	presente		modesto		si senza certificazione			
<i>riscaldamento</i>	assente							
<b>altre dotazioni</b>								

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 alla cucina ed al wc al piano terra non sarà considerata, in quanto non legittimata, e quindi da riportare a corte comune, e da considerarsi come porticato in quota parte; al piano primo analogamente il locale 6 posto sul balcone, che andrà eliminato, contribuirà all'incremento della superficie di detto balcone.

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima dell'appartamento, considerando che solo le due camere da letto poste al piano terra, peraltro indicate nella planimetria catastale come locali di sgombero, sono complete nelle rifiniture, sono: 0,60 per i locali in stato di

ristrutturazione posti al piano primo, 0,15 per il balcone, 0,10 per il porticato e 0,20 per il locale sottotetto.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
<b>Part. 5630 sub 4</b>					
<b>Piano terra</b>					
Letto 1		superficie netta	22,50	1,00	23,50
Letto 2		superficie netta	24,20	1,00	8,10
cucina	sud	superficie netta	24,10		
wc		superficie netta	9,00		
Accesso scala		superficie netta	4,50		
Porticato		superficie netta	54,00	0,10	5,40
				<b>Superficie totale</b>	<b>37,00</b>
<b>Piano primo</b>					
Locale 1	sud	superficie netta	21,80	0,60	13,10
Locale 2		superficie netta	28,50	0,60	17,10
Locale 3		superficie netta	12,20	0,60	7,30
Locale 4		superficie netta	7,20	0,60	4,30
Locale 5	sud	superficie netta	20,60	0,60	12,40
Locale 6	sud	superficie netta			
disimpegno		superficie netta	4,00	0,60	2,40
Balcone		superficie netta	7,90		
Balcone +locale 6		superficie netta	13,90	0,15	2,10
				<b>Superficie totale</b>	<b>58,70</b>
<b>Piano sottotetto</b>					
Locale sottotetto		superficie netta	54,10	0,20	10,80
				<b>Superficie totale</b>	<b>10,80</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE</b>					<b>106,50</b>

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 106,50.

### **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 San Cipriano d'Aversa (CE), identificato al C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 5, particella 5630 sub 4 Via Starza n. 100 Piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, sup. cat. tot. 139 mq., totale escluse aree scoperte mq. 129, rendita € 284,05, intestato a OMISSIS.**

#### **Variazioni catastali**

- dalla visura storica emerge che dal 13.12.1979 fino al 21.12.1984 (antecedentemente all'impianto meccanografico) il bene, per Compravendita ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/1979 in atti dal 02/03/1992 CONVALIDA (n. 407.900/1985), aveva i seguenti identificativi catastali: comune di San Cipriano d'Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune San Cipriano d'Aversa (CE), foglio 5, particella 217; via Starza n. 100 Piano T-1.

- dal 21.12.1984 fino al 01.03.1985 (antecedentemente all'impianto meccanografico) il bene, per Variazione CLASSAMENTO del 21/12/1984 in atti dal 10/03/1995 (n. 2748.2/1984), aveva i seguenti identificativi catastali: comune di San Cipriano d'Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune San Cipriano d'Aversa (CE), foglio 5, particella 217, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 0,45 L. 880; via Starza n. 100 Piano T-1.

- dal 01.03.1985 fino al 09.03.1985 (antecedentemente all'impianto meccanografico) il bene, per Donazione Atto del 01/03/1985 Pubblico ufficiale DONGIACOMO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 8414 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 849 registrato in data 11/03/1985 - DONAZIONE Voltura n. 408.1/1985 - Pratica n. 128312 in atti dal 17/07/2000, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di San Cipriano d'Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune San Cipriano d'Aversa (CE), foglio 5, particella 217, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 0,45 L. 880; via Starza n. 100 Piano T-1.

- dal 09.03.1985 fino al 30.06.1987 (antecedentemente all'impianto meccanografico) il bene, per Atto Compravendita del 09/03/1985 Pubblico ufficiale DONGIACOMO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 8414 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 849 registrato in data 11/03/1985 - Voltura n. 408/1985 in atti dal 24/01/1990, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di San Cipriano d'Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune San Cipriano d'Aversa (CE), foglio 5, particella 217, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 0,45 L. 880; via Starza n. 100 Piano T-1.

- dal 30.06.1987, all'istituzione dell'impianto meccanografico, fino al 01.01.1992 il bene, per Atto Variazione del 12/02/2014 Pratica n. CE0032131 in atti dal 12/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5769.1/2014), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di San Cipriano d'Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune San Cipriano d'Aversa (CE), foglio 5, particella 217; via Starza n. 100 Piano T-1.

- dal 01.01.1992 fino al 12.12.2014 il bene, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di San Cipriano d'Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune San Cipriano d'Aversa (CE), foglio 5, particella 5630 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05 L. 550.000; via Starza n. 100 Piano T-1.

- dal 12.12.2014 fino al 09.11.2015 il bene, per Variazione del 12/02/2014 Pratica n. CE0032131 in atti dal 12/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5769.1/2014), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di San Cipriano d'Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune San Cipriano d'Aversa (CE), foglio 5, particella 5630 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05; via Starza n. 100 Piano T-1.

- dal 09.11.2015 il bene, per Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie, è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di San Cipriano d'Aversa (CE), Catasto Fabbricati del comune San Cipriano d'Aversa (CE), foglio 5, particella 5630 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 139 mq., totale escluse aree scoperte mq. 129, rendita € 284,05; via Starza n. 100 Piano T-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 alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, emerge che al **piano terra** non sono presenti i locali cucina e wc, inoltre la scala di accesso al piano superiore risulta modificata.

Il **piano primo** risulta modificato nelle tramezzature interne, è stato realizzato un vano sul balcone, oltre la modifica della scala di accesso dal piano terra, inoltre non è presente la scala interna che porta al sottotetto.

Il **piano sottotetto** non è riportato nelle planimetrie catastali.

quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme.**

**Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 500.**

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

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà del seguente immobile ubicato nel Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) via Starza n. 100, piano terra, primo e secondo;

L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra.

Il bene al **Piano Terra** ed è composto da cucina, due camere da letto e wc; Il **piano primo**, allo stato risulta in fase di ristrutturazione; si possono individuare 6 locali la cui destinazione è ancora indefinita, un disimpegno ed un balcone; il **piano secondo** è il locale sottotetto; confina a Nord con la particella 5625, a Est con la particella 842, a Sud con il cortile comune e a Ovest con la particella 5725; è riportato nel C.F. del Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) al **foglio 5, particella 5630 sub 4**; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Non risultano autorizzazioni edilizie rilasciate, l'immobile è stato edificato anteriormente al 1967, le planimetrie di riferimento sono quelle catastali cui **non è conforme** lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare parzialmente le opere difformi.

PREZZO BASE euro **36.000**

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA euro **19.500**

**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 Nicola Dongiacomo del giorno 09.03.1985 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. (CE) il 12.03.1985 ai nn. 5192/4639, OMISSIS**, acquistarono da **OMISSIS** del bene A) C.F. foglio 5 part. 217 (poi variato in part. 5630 sub 4).

▪ Dalla **successione legittima di OMISSIS** del bene A) C.F. foglio 5 part. 217 (poi variato in part. 5630 sub 4).

▪ Con atto di **compravendita del notaio Guglielmo Conte del giorno 27.09.1959 trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. (CE) il 06.10.1959 al n. 28140, OMISSIS**, acquistò da **OMISSIS**, il terreno in località Starza, di mq. 464, distinto al C.T. al foglio 5, particella 213, su cui ha edificato il bene oggetto del pignoramento.

**OMISSIS.**

**OMISSIS**

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

**A) Appartamento in San Cipriano d'Aversa (CE), identificato al C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 5, particella 5630 sub 4.**

Il bene, come verificato preso il comune di **San Cipriano d'Aversa (CE)**, ricade in "zona **B – Completamento residenziale**" del vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera della Giunta Comunale n. 76 del 04.06.2018 approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 20 del 26.06.2020 ed il R.U.E.C. approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 21 del 26.06.2020

Il fabbricato è stato edificato da **OMISSIS**, sulla particella di terreno 213, nel 1960 senza Concessione Edilizia, come si evince dall'atto di compravendita del notaio Dongiacomo del 09.03.1985. Successivamente a tale data non risultano autorizzazioni edilizie relative all'immobile presso l'Ufficio Urbanistica del comune di San Cipriano d'Aversa. Pertanto i grafici di riferimento sono le planimetrie catastali depositate, redatte nel 1984, da cui si evince lo stato dell'immobile.

Dall'esame delle planimetrie con quanto rilevato risulta che: il **Piano Terra** catastalmente era composto da due locali di sgombero, un porticato ed una scala di accesso al piano primo con un locale sottoscala, mentre dal rilievo i locali di sgombero sono stati trasformati in due camere da letto, e gran parte del porticato è stato chiuso realizzando la cucina ed un wc, mentre rimane la scala di accesso al piano superiore realizzata apparentemente ex-novo che, dalle planimetria catastali sembrerebbe chiusa con vano sottoscala, nello stato di fatto è stata ampliata e chiusa.

Il **piano primo** catastalmente era composto da un ballatoio, corridoio, quattro camere e wc, mentre da rilievo è variata la disposizione interna, è stato chiuso parte del ballatoio in corrispondenza della scala ed è stato ricavato un altro vano presumibilmente destinato a wc; inoltre vi è una scala che porta al **piano sottotetto** non riportato nelle planimetrie catastali, infine nel locale 4 è stata realizzata una finestra a nastro.

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

**- Operazioni di regolarizzazione urbanistica**

Dall'esame delle difformità, considerando che non sono ammesse per la zona nuove volumetrie, va sostanzialmente ripristinato lo stato dei luoghi, corrispondente a quello rappresentato nelle planimetrie catastali.

Al **Piano Terra** va eliminata la cucina ed il wc, eventualmente fatto un cambio di destinazione d'uso per i locali destinati a camere da letto e catastalmente indicati come deposito; inoltre la scala, variata planimetricamente, potrebbe mantenere il suo impianto, ma, salvo diversa disposizione dell'Ufficio Tecnico, previa attenta disposizione del Regolamento Edilizio ed eventuale documentazione che originariamente la stessa era chiusa con muratura perimetrale, dovrà essere aperta, priva di chiusure murarie.

Il **Piano Primo**, peraltro in fase di ristrutturazione senza autorizzazioni, può mantenere la diversa distribuzione interna, a seguito di regolare pratica in sanatoria (S.C.I.A in Sanatoria), e la scala interna, mentre dovrà essere eliminato il vano realizzato sul balcone e liberata la scala di collegamento al piano terra da tompagnature.

La presenza di opere realizzate in cemento armato, cioè la scala esterna e la scala interna, vanno regolarizzate dal punto di vista statico. Trattandosi di opere minori, la pratica potrà essere presentata presso la Commissione antisismica del comune di San Cipriano d'Aversa.

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

- **presentazione S.C.I.A. in Sanatoria per rimozione opere non sanabili, diversa distribuzione interna e pratica presso la Commissione Antisismica, completamento opere**

- **presentazione S.C.I.A. in Sanatoria**

Per la presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria andranno versati € 750 di diritti di segreteria, ed € 516 di sanzione.

**Totale costi pratica incluse spese tecniche circa € 2.000**

- **rimozione opere non sanabili**

La demolizione delle opere indicate, cioè la cucina ed il wc al piano terra ed il locale sul balcone al piano primo, oltre alla tompagnatura esterna della scala, per circa mq. 110, pari a mc. 24 circa, inclusi gli oneri di trasporto a rifiuto e di discarica, può stimarsi in circa **€ 5.000**

**spesa presunta circa € 5.000**

- **presentazione pratica presso la Commissione Antisismica**

Alcune opere eseguite, cioè la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, e la scala interna tra piano primo e piano sottotetto, entrambe in cemento armato, andranno sanate presentando una pratica in Sanatoria alla Commissione Antisismica istituita presso il comune di San Cipriano d'Aversa; la pratica si compone delle seguenti fasi:

-indagini e prove sulle strutture, consistenti in prove strumentali su cemento e ferri di armatura e sulla restante parte dell'edificio

spesa presunta circa € 3.000

-verifica sismica e collaudo da parte di un tecnico abilitato

spesa presunta circa € 4.000

**Totale costi pratica incluse spese tecniche circa € 8.000**

Allo stato l'immobile risulta allo stato grezzo ed in fase di ristrutturazione, andranno completate le opere ed eventualmente effettuato un cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra identificati come deposito.

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

Diritti di Segreteria € 200

Diritti di Istruttoria €40

**Totale costi di Regolarizzazione Urbanistica, inclusi costi per demolizioni, S.C.I.A. in sanatoria, pratica presso la Commissione Antisismica, esclusi oneri per completamento opere e agibilità**

**Totale circa € 15.000**

**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 San Cipriano d'Aversa (CE);  
L'immobile non fa parte del patrimonio dello stato;

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

I beni, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario sono occupati dal debitore Cecoro Vincenzo ed il suo nucleo familiare.

**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**, sul bene **A) foglio 5 part. 5630 sub 4**, del 18.03.2022, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 15.04.2022 ai nn. 14600/11499.

iscrizioni

▪ Ipoteca legale a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** sul bene **A) foglio 5 part. 217 (poi variata in part. 5630 sub 4)**, del 14.09.2005, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 20.09.2005 ai nn. 49825/18424.

▪ Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** sul bene **A) foglio 5 part. 5630 sub 4**, del 18.07.2016, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 31.07.2019 ai nn. 26637/3225.

▪ Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** sul bene **A) foglio 5 part. 5630 sub 4**, del 11.02.2021, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 07.12.2021 ai nn. 47298/4943.

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

L'immobile **A) foglio 5 part. 5630 sub 4** non ricade su suolo demaniale.

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

Come da certificazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, nel comune di Albanova, ora San Cipriano d'Aversa (CE), non vi sono terreni tra quelli soggetti ad Usi Civici, così come identificati nel Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 20.06.1938.

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

Non risulta costituito un condominio.

**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 nel centro storico.

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI**

L'edificio risulta edificato nel 1960 ed è costituito da 2 piani fuori terra e sottotetto. Il bene **A) foglio 5 part. 5630 sub 4** è ubicato su due livelli, un **piano terra** con due camere da letto, ed un **piano primo** in corso di ristrutturazione costituito da 5 locali oltre disimpegno e balcone, infine vi è un locale sottotetto.

Catastalmente il bene è così identificato:

A) C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE), foglio 5, particella 5630 sub 4, via Starza n. 100 Piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 139 mq., totale escluse aree scoperte mq. 129, rendita € 284,05.

**CARATTERISTICHE ECONOMICHE**

Il bene **A) foglio 5 part. 5630 sub 4** risulta occupato dal debitore ed il suo nucleo familiare.

La scelta del metodo di valutazione, nel caso in esame, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**), mentre non si è ritenuto di applicare il metodo di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), poiché essendo il bene quasi totalmente in fase di ristrutturazione, non può produrre reddito da fitto; tantomeno 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 Villa Literno (CE) quali "**Arkè Immobiliare**" sito in Corso Umberto I n. 133, 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 San Cipriano d'Aversa (CE)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di Caserta.

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

- **Stima a "misura"**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, cioè al netto dei muri, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale (balconi, cantinole e garage). Per il bene in oggetto, in considerazione dello stato e delle rifiniture, delle condizioni del fabbricato e della zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa **€/mq. 500**, prezzi riscontrati anche nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare, e rispecchia il minimo dei valori riportati per la fascia economica, deprezzato dalla comunione con altri proprietari del cortile. Inoltre i locali posti al piano primo totalmente da ristrutturare sono stati computati nel calcolo della superficie equivalente al 60%.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 500** e calcolata in **mq. 106,50** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di "stima a misura", ha una **valutazione** di circa **€ 53.250**.

**Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "misura" € 53.000**

- **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 posto auto condominiale, un prezzo di vendita compreso tra **€ 50.000** ed **€ 55.000**.

### **CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA**

#### **LOTTO UNICO**

##### **determinazione del valore del bene**

Dalla comparazione dei valori desunti si può rilevare che sia il metodo di stima a misura ed il metodo di stima a corpo sono allineati sugli stessi valori; 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. Il metodo della stima a corpo, basato su un confronto del bene con immobili di analoga fattura, dimensioni e caratteristiche, oggetto di compravendite recenti, rappresenta il metodo più attendibile, poiché intercetta in maniera diretta la domanda e l'offerta dei venditori/acquirenti, rispecchiando la realtà delle intermediazioni immobiliari che generalmente, pur seguendo in forma analitica le indicazioni di superficie e redditività esplicitate ai punti precedenti, si rifanno ad uno storico di compravendite in continuo aggiornamento che fedelmente rappresenta la situazione attuale.

Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene di determinare con una media ponderata il **valore del LOTTO UNICO in € 55.000**.

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

- Spese di regolarizzazione catastale € 500,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica € 15.00,00

**TOTALE SPESE € 15.500,00**

**€ 55.000 (valore di stima) - € 15.500 (spese) = € 39.500**

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile € 3.950,00

**€ 39.500 (valore di stima) - € 3.950 = € 35.550**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 36.000**

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

OMISSIS

**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.**

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**)