



Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa ELMELINDA MERCURIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C.V.



1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS**, residente in **OMISSIS**, fui nominato dalla S.V. come Esperto nella causa **OMISSIS** gen. delle esecuz. n. **255/17**, incarico da me accettato in data 09.01.18.

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 Falciano del Massico (CE), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei Registri Immobiliari del comune di S. Maria C. V. 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) Immobile sito in Falciano del Massico (CE), identificato al C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281; di proprietà della debitrice 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.

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, particella 281, è costituito da un unico complesso edilizio su due livelli, piano terra e piano primo, oltre terrazza di copertura.



Il bene è singolo e quindi può essere individuato come LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Falciano del Massico (CE), identificato al C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281; di proprietà della debitrice OMISSIS per la quota di 1/1 .

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

Il bene in questione fa parte di un fabbricato composto da 2 piani in elevazione oltre terrazzo di copertura, sito in Falciano del Massico (CE), in via Oberdan n. 2, un'area a ridosso del centro storico.

L'accesso avviene da un portone su via Oberdan, da un cortile adibito a parcheggio si accede al bene posto al piano terra, mentre da una scala interna si raggiunge il piano primo, e da questi al piano terrazza; il bene pignorato part. 281 corrisponde all'intero fabbricato.

Dall'estratto di mappa catastale, incrociato con le visure catastali e i titoli di proprietà, la particella è individuata al Catasto Terreni come part. 279.

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Falciano del Massico (CE), identificato al C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281; di proprietà della debitrice OMISSIS per la quota di 1/1 .

Il bene è costituito dagli immobili che compongono l'intero fabbricato, posti al piano terra ed al piano primo, oltre il terrazzo di copertura.

Il **piano terra**, di altezza utile interna variabile mt. 2,94 e mt. 2,43, è composto da un cortile di ingresso, uno studio, cucina, disimpegno, wc, deposito e scala di accesso al piano superiore, oltre a due piccoli vani ripostiglio e lavanderia. Lo studio ha una apertura su via Oberdan, mentre gli altri locali hanno delle finestre sul cortile.

Il pavimento del cortile e del deposito è in gres porcellanato, il rivestimento del cortile ha una zoccolatura in gres porcellanato e la restante parte ad intonaco e pitturazione; gli altri locali sono pavimentati in mattonelle di ceramica, il rivestimento del wc e lavanderia è in ceramica, parte della cucina è rivestita con elementi in pietra, la restante parte è ad intonaco e pitturazione; gli infissi sono in alluminio e legno.

Lo stato dell'appartamento è in discrete condizioni.

Il **piano primo**, di altezza utile interna mt. 2,94, è composto da un corridoio, cucina-soggiorno, due camere da letto, studio e due wc; la cucina-soggiorno e lo studio sono dotate di finestre su via Oberdan, mentre gli altri locali sono privi di aperture dirette e ricevono luce dalle finestre del corridoio. Il pavimento è in gres porcellanato, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione, tranne i wc con rivestimento in ceramica e tessere di mosaico; Le porte sono in legno, le finestre in legno con veneziane in legno. Dalla cucina-soggiorno, attraverso una scala in legno, si accede al piano terrazza.

Lo stato dell'appartamento è in buone condizioni.



Il **piano terrazza**, di altezza utile interna mt. 2,94, è composto da una terrazza in cui sono distinte due aree stenditoio, di cui una, lo stenditoio 2, risulta attrezzata con travi in legno di copertura, ma manca la copertura di completamento; sul lato sud-est vi è una piccola area coperta con travi in legno e lastre di ardesia.

Il pavimento è in gres porcellanato, il rivestimento è ad intonaco e pittura.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, apparentemente a norma secondo la normativa vigente ma sprovvisto di certificazione, il riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL, i diffusori sono costituiti da radiatori in alluminio e ventilconvettori; la spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€ 2.000**.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Particella 281								
Piano terra								
<i>studio</i>	ceramica	discreto	Int/pitt	discreto	alluminio	discreto	alluminio	discreto
<i>ripostiglio</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>lavanderia</i>	ceramica	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>cucina</i>	ceramica	discreto	pietra	discreto			alluminio	discreto
<i>disimpegno</i>	ceramica	discreto	Int/pitt	discreto				
<i>wc</i>	ceramica	discreto	ceramica	discreto				
<i>deposito</i>	gres	discreto	Int/pitt	discreto				
<i>cortile</i>	gres	discreto						
Piano primo								
<i>Cucina-soggiorno</i>	gres	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	legno	buono
<i>Studio 1</i>	gres	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	legno	buono
<i>corridoio</i>	gres	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	legno	buono
<i>Letto 1</i>	gres	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>Letto 2</i>	gres	buono	Int/pitt	buono	legno	buono		
<i>Wc 1</i>	ceramica	buono	ceramica	buono	legno	buono		
<i>Wc 2</i>	ceramica	buono	ceramica	buono	legno	buono		
Piano terrazza								
<i>terrazza</i>	gres	buono						
<i>Stenditoio 1</i>	gres	buono						
<i>Stenditoio 2</i>	gres	buono						
	descrizione		stato		rispetto normativa			
Impianti								
<i>idrico</i>	presente		buono		a norma senza cert.			
<i>elettrico</i>	presente		buono		a norma senza cert.			
<i>riscaldamento</i>	presente		buono		a norma senza cert.			
altre dotazioni								

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima dell'appartamento sono: 0,50 per il deposito, superficie non residenziale, che include l'area così come da progetto, che includeva anche



disimpegno, wc e parte della cucina; il cortile ha un coefficiente di 0,10; gli ambienti al piano primo, senza luce ed areazione diretta 0,80; la terrazza 0,25.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Particella 281					
Piano terra					
<i>studio</i>	Sud-Ovest	superficie netta	27,70	1,00	27,70
<i>ripostiglio</i>		superficie netta	3,00	1,00	3,00
<i>lavanderia</i>		superficie netta	1,50	1,00	1,50
<i>cucina</i>	Sud-Est	superficie netta	25,80		
<i>Cucina da progetto</i>	Sud-Est	superficie netta	12,80	1,00	12,80
<i>disimpegno</i>		superficie netta	2,00		
<i>wc</i>		superficie netta	4,70		
<i>deposito</i>		superficie netta	24,40		
<i>Deposito da prog.</i>		superficie netta	47,00	0,50	23,50
<i>cortile</i>		superficie netta	45,30	0,10	4,50
			Parziale superficie equivalente		73,00
Piano primo					
<i>Cucina-soggiorno</i>	Sud-Ovest	superficie netta	43,00	1,00	43,00
<i>Studio 1</i>	Sud-Ovest	superficie netta	12,50	1,00	12,50
<i>corridoio</i>	Sud-Est	superficie netta	14,90	1,00	14,90
<i>Letto 1</i>	Sud-Est	superficie netta	18,50	0,80	14,80
<i>Letto 2</i>	Sud-Est	superficie netta	31,00	0,80	24,80
<i>Wc 1</i>		superficie netta	5,00	0,80	4,00
<i>Wc 2</i>		superficie netta	3,00	0,80	2,40
			Parziale superficie equivalente		116,40
Piano terrazza					
<i>terrazza</i>		superficie netta	105,40	0,25	26,30
<i>Stenditoio 1</i>		superficie netta	16,90	0,25	4,20
<i>Stenditoio 2</i>		superficie netta	19,80	0,25	5,00
			Parziale superficie equivalente		35,50
			TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE		224,90

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 224,90.

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**, per l'ottenimento del quale è prevista una spesa di **circa € 600**.

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 UNICO

A) Immobile sito in Falciano del Massico (CE), identificato al C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 8, sup. cat. tot. 248 mq., totale escluse aree scoperte mq. 244, Rendita € 454,48, via

Oberdan, piano T-1, intestato a OMISSIS, proprietaria per la quota di 1/1 .

Il bene confina a Nord con la particella 5249, a Est con la particella 5359, a Sud con la via Oberdan e a Ovest con la particella 281.

Variazioni catastali

- Dalla visura storica emerge che l'immobile dal 11/02/1981 fino al 30/06/1987, antecedentemente all'impianto meccanografico, a seguito di VARIAZIONE del 11/02/1981 in atti dal 07/04/1994 AMPL. SOP. (n. 444.2/1981), era così identificato catastalmente: comune di Falciano del Massico (CE), C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 8,5, Rendita L. 1.394, via Oberdan n. 2, piano T-1;
- dal 30/06/1987 fino al 01/01/1992, a seguito di inserimento in Impianto Meccanografico del 30/06/1987, risultava intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Falciano del Massico (CE), C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/6, Classe 2, Consistenza vani 2,5, Rendita L. 195, Rione Oberdan n. 2, piano T-1;
- dal 01/01/1992 fino al 08/09/1993, a seguito di VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, risultava intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Falciano del Massico (CE), C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 8,5, Rendita L. 935.000, via Oberdan n. 2, piano T-1;
- dal 08/09/1993 fino al 25/01/1994, a seguito di VARIAZIONE del 08/09/1993 in atti dal 22/07/1999 ALTRE VAR. CLS. (n. 4029/B/1993), risultava intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Falciano del Massico (CE), C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 8, Rendita L. 880.000 € 454,48 via Oberdan n. 2, piano T-1;
- dal 25/01/1994 fino al 21/09/2007, a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/01/1994 Voltura in atti dal 07/03/1997 Repertorio n.: 2870 Rogante: DE DONATO Sede: SPARANISE Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 3163.1/1994), risultava intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Falciano del Massico (CE), C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 8, Rendita L. 880.000 € 454,48 via Oberdan n. 2, piano T-1;
- dal 21/09/2007 fino al 25/10/2007, a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 21/09/2007 protocollo n. CE0485872 Voltura in atti dal 25/10/2007 Repertorio n.: 16652 Rogante: DE BELLIS Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 23563.1/2007), risultava intestato a **OMISSIS**, Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti identificativi catastali: comune di Falciano del Massico (CE), C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 8, Rendita L. 880.000 € 454,48 via Oberdan n. 2, piano T-1;
- dal 25/10/2007 fino al 23/03/2015, a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 21/09/2007 protocollo n. CE0485872 in atti dal 25/10/2007 DONAZIONE ACCETTATA (n. 23563.1/2007), risultava intestato a **OMISSIS**, Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti identificativi catastali: comune di Falciano del Massico (CE), C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 8, Rendita € 454,48 via Oberdan n. 2, piano T-1;
- dal 23/03/2015 fino al 09/11/2015, a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/03/2015 Repertorio n.: 9686 Rogante: RONZA GIUSEPPE Sede: BELLONA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 6806.1/2015), risultava



intestato a **OMISSIS**, Proprietà per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: comune di Falciano del Massico (CE), C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 8, Rendita € 454,48 via Oberdan n. 2, piano T-1;

- dal 09/11/2015 fino al 02/03/2016, a seguito di Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie, risultava intestato a **OMISSIS**, Proprietà per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: comune di Falciano del Massico (CE), C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 8, sup. cat. tot. 275 mq., totale escluse aree scoperte mq. 270, Rendita € 454,48 via Oberdan n. 2, piano T-1;

- dal 02/03/2016, a seguito di VARIAZIONE del 02/03/2016 protocollo n. CE0044130 in atti dal 02/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 24127.1/2016), risulta intestato a **OMISSIS**, Proprietà per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: comune di Falciano del Massico (CE), C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 8, sup. cat. tot. 248 mq., totale escluse aree scoperte mq. 244, Rendita € 454,48 via Oberdan n. 2, 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. La mappa catastale dei terreni non risulta allineata pertanto la particella ai fabbricati 281 (come emerge dalle visure catastali) corrisponde alla particella ai terreni 279.

Al **piano terra**, dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, emerge che è stata variata la distribuzione interna, è stata ampliata la cucina e creato un disimpegno con wc a scapito del deposito, mentre è stato diviso il ripostiglio in due locali di cui uno lavanderia, inoltre è stato creato un collegamento tra cucina e scale ed è stato chiuso con muratura parte dell'area deposito.

Al **piano primo** risulta modificata la distribuzione interna, è stato creato un unico locale cucina-soggiorno, con la scala di accesso alla terrazza, sono stati modificati i wc ed è stata murata una apertura nell'attuale letto 1.

Il **piano terrazza** non è riportato nelle planimetrie catastali ed andrebbe inserito

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

Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 700.

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

LOTTO UNICO : – **piena ed intera proprietà** del seguente immobili ubicato nel Comune di **FALCIANO DEL MASSICO (CE) Via Oberdan n. 2, piano T-1.**

A) L'immobile di categoria catastale A/4 si sviluppa su due livelli oltre terrazza di copertura: il **piano terra** è composto da cortile di ingresso, studio, cucina, disimpegno, wc, deposito; il **piano primo** è costituito da un corridoio, cucina-soggiorno, due camere da letto, studio e due wc; confina a Nord con la particella 5249, a Est con la particella 5359, a Sud con la via Oberdan e a Ovest con la particella 281; è riportato nel C.F. del Comune di **CARINOLA (CE) al foglio 73, particella 281**; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale, corrisponde al classamento. L'ultima pratica rilasciata è il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11**



del 15/06/11, dal confronto tra i grafici a corredo della pratica si evince che lo stato dei luoghi **non è conforme**, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare le opere difformi.

PREZZO BASE euro **120.000**

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

Ricostruzione dei titoli di proprietà

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Falciano del Massico (CE), identificato al C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281; di proprietà della debitrice OMISSIS per la quota di 1/1 .

- Con atto di **cessione di diritti reali a titolo gratuito del notaio Giuseppe Ronza del giorno 23.03.2015** trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria C.V. il 24.03.2015 ai nn. 8608/6806, OMISSIS acquisì da OMISSIS la proprietà dell'immobile A) foglio 73 part. 281.
- Con atto di **donazione del notaio Gabriella de Bellis del giorno 21.07.2007** trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria C.V. il 03.10.2007 ai nn. 56096/29556, OMISSIS acquisì da OMISSIS la proprietà dell'immobile A) foglio 73 part. 281.
- Con atto di **donazione del notaio Alessandro de Donato del giorno 25.01.1994** trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria C.V. il 17.02.1994 ai nn. 4722/4138, OMISSIS acquisì da OMISSIS la nuda proprietà dell'immobile A) foglio 73 part. 281.

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

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Falciano del Massico (CE), identificato al C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281; di proprietà della debitrice OMISSIS per la quota di 1/1 .

Il bene, come attestato dal comune di Falciano del Massico (CE), ricade in zona **“B - di completamento”**, ai sensi del P.R.G. in vigore nel comune, redatto il 30.04.1984 ai sensi delle L.R. n. 14/82 ed approvato con decreto dell'Amministrazione Provinciale di Caserta il 01.03.1990.

Il bene, come verificato dai titoli di provenienza, è stato edificato anteriormente al 1967 sulla particella di terreno 154/h di are 1,25, poi ridenominata particella 279, così come è riportata alla mappa del Catasto Terreni, mentre dalla visura al catasto Fabbricati il bene è identificato come particella 281.

Il sig. **OMISSIS**, divenuto proprietario del bene a seguito di atto di donazione del 21.07.2007, ottenne il Permesso di Costruire n. 22 del 02/11/09, seguito dal Permesso di Costruire in Variante n. 5 del 27.01.10, ed infine ottenne il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11 del 15/06/11; l'oggetto dei lavori consisteva sostanzialmente in una ristrutturazione generale dell'immobile, originariamente su due livelli con tetto di copertura, sostituendo il tetto a falde con una terrazza praticabile, collegata al piano primo da una scala interna. A corredo della pratica presentata ci sono i grafici di



progetto, mentre manca il deposito dei calcoli strutturali delle opere in cemento armato.

- Esame delle difformità

Al **piano terra**, dall'esame delle planimetrie allegate alla Variante in Corso d'Opera n. 11/11, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, emerge che è stata variata la distribuzione interna, è stata ampliata la cucina e creato un disimpegno con wc a scapito del deposito, mentre è stato diviso il ripostiglio in due locali di cui uno lavanderia, inoltre è stato creato un collegamento tra cucina e scale ed è stato chiuso con muratura parte dell'area deposito.

Al **piano primo** risulta modificata la distribuzione interna, sono stati modificati i wc ed è stata murata una apertura nell'attuale letto 1.

Al **piano terrazza** appare conforme ai permessi rilasciati in cui sono indicate le aree coperte destinate a stenditoio e l'area lato sud.

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

Le opere abusive descritte sono passibili di regolarizzazione presentando una **C.I.L.A.** in sanatoria, che ha un costo di circa **€ 516 di sanzione ed € 51,60 di diritti di segreteria.**

Il deposito posto al piano terra, così come indicato nei grafici di progetto, risulta variato, in quanto parte di esso è stato inglobato nella cucina e parte è stato mutato in wc e disimpegno, adibendo di fatto parte di una superficie avente caratteristiche non residenziali in area abitativa; essendo consentito comunque realizzare un wc in area non residenziale andrà considerato, nel calcolo della superficie equivalente ai fini della stima dell'immobile, che l'area, come da progetto, avrà una destinazione non residenziale.

Non risulta un certificato di abitabilità e/o di agibilità per i beni in oggetto; la procedura per sanare le opere descritte richiede, ai sensi dell'art. 24 e art. 25 del DPR 380/01, ed ai sensi del D. Lgs. N. 222 del 2016, richiede la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, subordinata alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, ma soprattutto ad una verifica di idoneità statica dell'immobile. Sarà compito di un tecnico qualificato redigere un elaborato, previa l'esecuzione di prove sul fabbricato e indagini strutturali sui materiali da cui ricavare le eventuali opere di adeguamento statico e sismico da farsi, che certifichi, a seguito dei lavori preventivati, l'idoneità statica dell'intero fabbricato. Ovviamente il costo delle indagini, delle opere previste e del certificato di idoneità statico non sono facilmente quantificabili, ma è possibile preventivare una cifra forfettaria di **circa € 10.000** per l'indagine e le opere di adeguamento statico.

Totale costi di regolarizzazione urbanistica comprensivi di oneri tecnici circa € 12.000

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

L'immobile non è soggetto a vincoli di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della L. 1089/39 e s.m.i. cui agli artt. 32 e 33 della L. 47/85.

L'immobile non fa parte del patrimonio del comune di Falciano del Massico (CE);



L'immobile non fa parte del patrimonio dello stato;

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

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Falciano del Massico (CE), identificato al C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281; di proprietà della debitrice OMISSIS per la quota di 1/1 .

Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dall'esecutata **OMISSIS** e dal 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:

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Falciano del Massico (CE), identificato al C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281; di proprietà della debitrice OMISSIS per la quota di 1/1 .

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 il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul bene **A) particella 281**, del 31.05.2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 20.06.2017 ai nn. 6620/2017.

iscrizioni

▪ Ipoteca legale a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul bene **A) particella 281**, del 16.09.2010, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 20.09.2010 ai nn. 35600/5886.

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

L'immobile **A) foglio 73 part. 281** 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, vista l'ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi Civici in Napoli del 22 Gennaio 1941, il del Ministro Segretario di Stato per L'Agricoltura e per le Foreste del 25 Maggio 1942, del R. Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 11 Agosto 1942 e del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 28 Ottobre 1977, relativi al comune di Carinola, si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria con indicazione esplicita dei dati catastali ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927, non è indicato il terreno identificato in catasto impianto al foglio di mappa 73 e numero di mappa 154.



Pertanto il terreno su cui sorge l'immobile **non è gravato da Usi Civici**.

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

Non risulta costituito un regolare condominio da cui ricavare le eventuali spese condominiali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

I beni sono posti in un'area centrale rispetto al centro abitato, nei pressi dell'arteria principale.

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

L'edificio risulta edificato antecedentemente all'anno 1967, ma ha subito recenti lavori di ristrutturazione.

LOTTO UNICO

Il bene **A) part. 281**, è composto al **piano terra** da cortile, studio, cucina, disimpegno, wc, deposito, ripostiglio e lavanderia, per una superficie complessiva di circa mq. 89, oltre un cortile di mq. 45; il bene si trova in discrete/buone condizioni; al **piano primo** vi sono ingresso, cucina-soggiorno, due camere da letto, studio e due wc per mq. 128 circa; il piano terrazza è di circa mq. 142

Catastalmente il bene è così identificato:

A) Immobile sito in Falciano del Massico (CE), identificato al C.F. del comune di Carinola (CE) al foglio 73, particella 281, cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 8, sup. cat. tot. 248 mq., totale escluse aree scoperte mq. 244, Rendita € 454,48, via Oberdan, piano T-1.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene A) part. 281 risulta occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare, per cui il bene è da intendersi libero.

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 che si interessano dell'ambito del comune di Falciano del Massico (CE); Nel comune non sono presenti vere e proprie Agenzie Immobiliari, alcuni dati utili

sono stati forniti **OMISSIS**, che opera nell'ambito territoriale. Ho considerato le 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; le pubblicazioni rese dal sito "il borsino immobiliare"; le 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 Falciano del Massico (CE)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di S. Maria C.V.

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

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.

Metodo del confronto di mercato (Market Approach):

- **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).

Il bene in questione a destinazione prevalentemente residenziale è posto al piano terra, primo e terrazza di copertura, dotato di posto auto, in buone condizioni, dal confronto con immobili venduti in zona aventi le medesime caratteristiche, ha un valore approssimativo di **€/mq. 600**.

Determinato il valore unitario dei beni e calcolata in **mq. 224,90** di superficie utile equivalente avremo secondo il criterio di "**stima a misura**", bene **A) part. 281** ha una **valutazione di € 135.000**.

- **Stima a "corpo"**

Considerato l'attuale momento del settore immobiliare, in lenta ripresa, e gli scarsi volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate, gli operatori del settore mi hanno fornito dati relativi a tipologie di beni simili a quello in questione. Il bene in questione fa parte di un fabbricato composto da 2 piani in elevazione oltre terrazzo di copertura, sito in Falciano del Massico (CE), in via Oberdan n. 2, un'area a ridosso del centro storico. La strada di accesso al fabbricato risulta poco agevole, inoltre, come descritto, gli ambienti non godono di una ottima illuminazione, avendo finestre su via Oberdan e sul cortile interno; alcuni ambienti sono senza aereazione e con scarsa illuminazione diretta.

Sulla scorta delle indicazioni ricavate, il valore degli immobili, concordemente con gli operatori immobiliari interpellati, e dalle ricerche effettuate, può essere pari a circa **€ 140.000**.

Metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach):

Dalle ricerche effettuate in zona il valore di fitto per gli appartamenti di quella tipologia può essere assunto in € 450 mensili, per un totale annuo di € 5.400; applicando le aliquote IMU e TASI determinate dal comune di Falciano del Massico (CE), pari al 10,60 per mille, sugli immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa € 505,84, pertanto il Reddito netto è pari ad € 4.900.

Il saggio di capitalizzazione (**r**) varia in relazione alla destinazione d'uso, al centro urbano e alle caratteristiche estrinseche e intrinseche;

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**):

$$Vm = € 4.900 / 2,90\% = € 169.000$$

CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA

determinazione del valore del bene

Dalla comparazione dei valori desunti, ritenendo che i valori desunti con metodo comparativo (a misura ed a corpo) siano maggiormente attendibili, rispetto al metodo di capitalizzazione del reddito che meno risente delle peculiarità positive e negative dell'immobile, e non avendo ulteriori elementi per la valutazione del bene, è possibile determinare in via equitativa il **valore del lotto in € 150.000**.

Totale valore di stima del LOTTO UNICO = € 150.000

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile € 15.000,00
- Spese di regolarizzazione catastale € 700,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica € 12.000,00
- Spese di regolarizzazione impianti, attestato di certificazione energetica. € 2.600,00

TOTALE SPESE € 30.300,00

$$€ 150.000 \text{ (valore di stima)} - € 30.300 \text{ (spese)} = € 119.700$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 120.000

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

I beni 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.



E' stato acquisito il certificato di matrimonio con annotazioni e di residenza storico dell'esecutata da cui si evince 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



(il **OMISSIS**)



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

1) certificati e planimetrie catastali:

- 1.01 - estratto di mappa del bene A);
- 1.02 - visura storica del bene A);
- 1.03 - planimetria del bene A);
- 1.04 - visura storica C.T. particella 279;

2) rilievi

- 2.01 – rilievo del bene A) piano terra;
- 2.02 – rilievo del bene A) piano primo;
- 2.03 – rilievo del bene A) piano terrazza;
- 2.04 – individuazione delle difformità catastali del bene A) piano terra;
- 2.05 – individuazione delle difformità catastali del bene A) piano primo;
- 2.06 – individuazione delle difformità urbanistiche del bene A) piano terra;
- 2.07 – individuazione delle difformità urbanistiche del bene A) piano primo;
- 2.08 – destinazione urbanistica del bene A) piano terra;

3) documentazione fotografica

rilievo fotografico del bene A);

4) titoli di proprietà;

4.01 - cessione di diritti reali a titolo gratuito del notaio Giuseppe Ronza del giorno 23.03.2015 trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria C.V. il 24.03.2015 ai nn. 8608/6806.

5) certificati

- 5.01 – Certificato di Destinazione Urbanistica sul bene A)
- 5.02 – Estratto Permesso a Costruire in Variante n. 22/09
- 5.03 – Estratto Permesso a Costruire in Variante n. 5/10
- 5.04 – Estratto Permesso a Costruire in Sanatoria n. 11/11
- 5.05 - Certificato Usi Civici del bene A);
- Certificati Conservatoria Registri Immobiliari;
- 5.06 – visura OMISSIS
- 5.07 – visura sul bene A)
- 5.08 – nota 35600/5886 del 20.09.2010
- 5.09 – nota 20438/15661 del 20.06.2017
- 5.10 - Estratto di matrimonio con annotazioni di OMISSIS;
- 5.11 - Certificato di residenza storico di OMISSIS;
- 5.12 – Estratto valori di vendita;
- Copia ricevute di trasmissione consulenza alle parti
- 5.13 - ricevuta trasmissione atti OMISSIS;
- 5.14 - ricevuta trasmissione atti OMISSIS;
- 5.15 - ricevuta trasmissione atti OMISSIS;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

