**Salvatore Di Giuseppe** Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA)
INGEGNERE **Studio Cell.3928145610 Tel. 3336308952**
E-mail:digisa@inwind.it. Pec. salvatoredigiuseppe@pec.it
P. Iva 06189991216 C.F. DGSSVT74R06F839I

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 258/2022- G. E.: Dott.ssa PAOLA CASERTA

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS / OMISSIS**

# LOTTO 2

Prossima udienza 19/12/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Sommario

1. Mandato …… 3
2. Premessa …… 3
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza …… 3
4. Cronologia delle principali operazioni peritali ……. 4
5. Controllo preliminare ex art. 567 c.p.c. …… 5
6. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E ……. 6
**6.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento** ……... 6
*6.1.1 Diritti reali* ……... 9
*6.1.2 Beni oggetto del pignoramento*…….. 9
**6.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto** …… 10
**6.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato** ..... 17
**6.4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.** 21
**6.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato** …… 22
**6.6 Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico** ……. 24
**6.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**……. 26
**6.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** …….. 27
**6.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale** …….. 29
**6.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo** …… 29
**6.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso** ……. 29
**6.12 Procedere alla valutazione dei beni** …… 30
**6.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota** ……. 40
**6.14 Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.** …… 41
7. Elenco allegati. …… 42
8. Congedo C.T.U…….. 42



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 1. MANDATO

Il sottoscritto Ing. Salvatore Di Giuseppe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°15411, con studio in Casandrino (NA) alla via (prol.) V. Pica, 62, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord al N° 922.Nominato C.T.U. all'udienza del 12/12/2023 nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al **n°258/2022**, promossa da **OMISSIS contro OMISSIS/ OMISSIS** prestava il giuramento mediante procedura telematica in data 12/13/2023 per redigere perizia estimativa.

## 2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- ELENCO ALLEGATI
- CONGEDO C.T.U.;

## 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

Dopo aver preso visione della documentazione agli atti, iniziato le attività di ricerca ed ispezioni presso uffici pubblici, che sono proseguite durante tutto il mandato, si è proceduto con l'analisi preliminare, come disposto dal G.E. Si procedeva successivamente all'invio alle parti di opportuno avviso, da parte del custode giudiziario Dott.ssa Marianna Rinaldi, per poter accedere all'immobile oggetto di esecuzione in data **15.01.2024** alle ore 15.15.
Le operazioni di sopralluogo e rilievo si sono articolate in N°1 accessi.

**I Accesso 15/01/2024** ore 15.15 presso l'immobile oggetto di stima.
In tale circostanza il sottoscritto, in qualità di esperto stimatore della procedura in epigrafe, si portava in Aversa (CE) viale Europa numero 57 e successivamente in Aversa (CE) via Ettore Corcioni. Le operazioni peritali si svolgevano alla presenza degli esecutati **OMISSIS** e **OMISSIS**. Gli stessi consentivano l'accesso ai beni per permettere allo scrivente di effettuare le opportune verifiche peritali. Si precisa che per tale procedura di stima non si sono costituiti consulenti tecnici di parte sia per la parte debitrice che per la parte creditrice.
L'unità immobiliare posta a Piano Quarto interno 8 era occupata dagli esecutati e dal suo nucleo familiare come risulta dal certificato di Stato di Famiglia **(ALL. 1).**
Si procedeva pertanto ad una prima analisi degli immobili, ad effettuare un'ampia documentazione fotografica ed un dettagliato rilievo planimetrico dell'appartamento e del Box Auto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto CTU si riservava pertanto di valutare gli elementi raccolti in separata sede ed alle ore 16.00 dichiarava conclusi gli accessi ai luoghi.
Per un maggior dettaglio in merito all' accesso eseguito si allega il relativo verbale **(ALL. 2).**

Contestualmente agli accessi si procedeva alla pedissequa ricerca della documentazione presso gli uffici pubblici. In particolare, avendo avuto difficoltà a reperire presso il Comune di Aversa, la concessione edilizia, attraverso la quale gli immobili sono stati realizzati ed essendo tale documento di fondamentale importanza al fine di determinare la regolarità urbanistica del cespite e la sua corretta stima, si rendeva necessario procedere ad una richiesta di proroga finalizzata a fornire più tempo per la ricerca di tale documentazione.
Pertanto, si procedeva alla richiesta di proroga del deposito della relazione di stima. Richiesta accolta dal G.E **Dott.ssa Paola Caserta** che rinviava l'udienza al **19/12/2024** e fissava quale termine per il deposito il 19/11/2024 (ossia 30 gg prima dell'udienza).

Contemporaneamente si procedeva ad una ulteriore richiesta al dirigente dell'area tecnica del Comune di **Comune di Aversa (CE)** invitandolo a più approfondite e scrupolose ricerche, oltre a continui solleciti sia telefonici che di persona presso lo stesso Ufficio tecnico. L'esito di questa ulteriore richiesta si concludeva con un positivo esito mediante la consegna della Licenza Edilizia richiesta **solo in data 29/10/2024**.

In precedenza e durante il prosieguo delle operazioni peritali di sopralluogo mi recavo ed avevo ripetuti contatti telefonici con l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico del comune di **Comune di Aversa (CE)**, Ufficio Anagrafe e Stato Civile del **Comune di Aversa (CE)** con l'archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere, presso gli studi Notarili ancora in esercizio al fine di accedere ed ottenere, attraverso formali richieste, copie conformi degli atti di trasferimento e della documentazione inerente all' immobile di cui si tratta.

## 4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **12/12/2023**: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati *(*nonché fissazione udienza modalità di vendita per il **02/07/2024**).
- **13.12.2023**: Giuramento di rito mediante procedimento telematico.
- **18/12/2023**: Comunicazione alle parti della data di primo accesso ai luoghi (15.01.2024 ) presso l'immobile sito in Aversa (CE) viale Europa numero 57 -Aversa (CE) via Ettore Corcioni
- **13/12/2024**: Richiesta di copia di documentazione presso l'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Aversa (CE)
- **03/01/2024**: Indagini catastali presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli
- **15.01.2024** Primo accesso ai luoghi presso l'immobile sito in in Aversa (CE) viale Europa numero 57 -Aversa (CE) via Ettore Corcioni.
- **15.02.2024**: Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **8/02/2024** Richiesta copia atti Notaio Decimo Antonio;
- **16/02/2024** Richiesta copia atti Archivio notarile Santa Maria Capua Vetere Notaio Coppola- Facchinato,-Golia;
- **13/03/2024** Richiesta copia ed accesso agli atti presso l'ufficio tecnico Comune di Aversa (NA);
- **15/05/2024** Sollecito e chiarimenti in merito all'irreperibilità della Licenza Edilizia presso l'ufficio tecnico Comune di Aversa (CE);
- **27/05/2024** Istanza di proroga del deposito della Relazione peritale;
- **03/06/2024** Accettazione proroga e rinvio Udienza al **19/12/2024**
- **20/06/2024:** Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare (*www.agenziaterritorio.it*).
- **01/09/2024 a 29/10/2024** Solleciti settimanali presso ufficio Tecnico Comune Aversa
- **29/10/2024** Ritiro Concessione edilizia presso l'ufficio tecnico Comune di Aversa
- **Dal 15.03 al 12/11/2024**: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari di Aversa, stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati.
- **13.11.2024:** Deposito relazione peritale e invio copia relazione alle parti.
- **19/12/2024**: Udienza G.E. di fissazione delle modalità di vendita E.I. n. 258/2022.

## 5.CONTROLLO PRELIMINARE: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

Dalla verifica della documentazione ipotecaria in atti, relativa alla presente procedura, si è riscontrato che il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile sostitutiva ipocatastale certificando l'attuale posizione catastale rispetto alla precedente, quindi riportando gli attuali dati catastali rispetto a quelli storici per i quali nei quesiti verrà data una esauriente descrizione.
Per il periodo antecedente alla data di trascrizione del pignoramento al ventennio sono stati ricostruiti anche i passaggi e le trascrizioni a carico dell'immobile oggetto di causa.
Titolo esecutivo posseduto **ORDINANZA REP. 3541/2021 (RG 410/2021) pronunciata in data 29/06/2021 dalla Corte di Appello di Napoli inviata in forma esecutiva in data 19/11/2021 notificato mediante atto di precetto notificato in data 4/7/2022**.
Inoltre, dalla documentazione agli atti non risulta il deposito dell'estratto catastale Storico, opportunamente richiesti ed allegati alla seguente relazione di stima dallo scrivente.
Inoltre, non risultano intervenuti altri creditori nella procedura di esecuzione.

## 6. RISPOSTA AI QUESITI DELL'INCARICO

### 6.1 QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

***Descrizione Complessiva dei beni pignorati***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Ai fini della vendita, data la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento ed essendo ubicati in posizioni geografiche diverse, verranno considerati 2 LOTTI per consentire una maggiore appetibilità nella vendita e pertanto non necessitano di frazionamenti di parti comuni. Il tutto fermo restando la possibilità di vendita congiunta.**
L'intero compendio è formato dagli immobili individuati in catasto secondo la tabella 1 e suddivisi nel:

| | COMUNE | UBICAZIONE | FOGLIO | P.lla | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | PIANO | PROPRIETA' % | RENDITA CATASTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LOTTO 1 | Aversa | Viale Europa,57 | 2 | 5154 | 18 | A/2 | 5 | 5,5 VANI | 4 | 100 | 568,10 |
| | | | | | | | | | | | |
| LOTTO 2 | Aversa | Via Ettore Corcioni | 4 | 5103 | 41 | C/6 | 6 | | S2 | 100 | 79,53 |

*Tabella Riferimenti catastali dell'intero compendio immobiliare*

## LOTTO 2

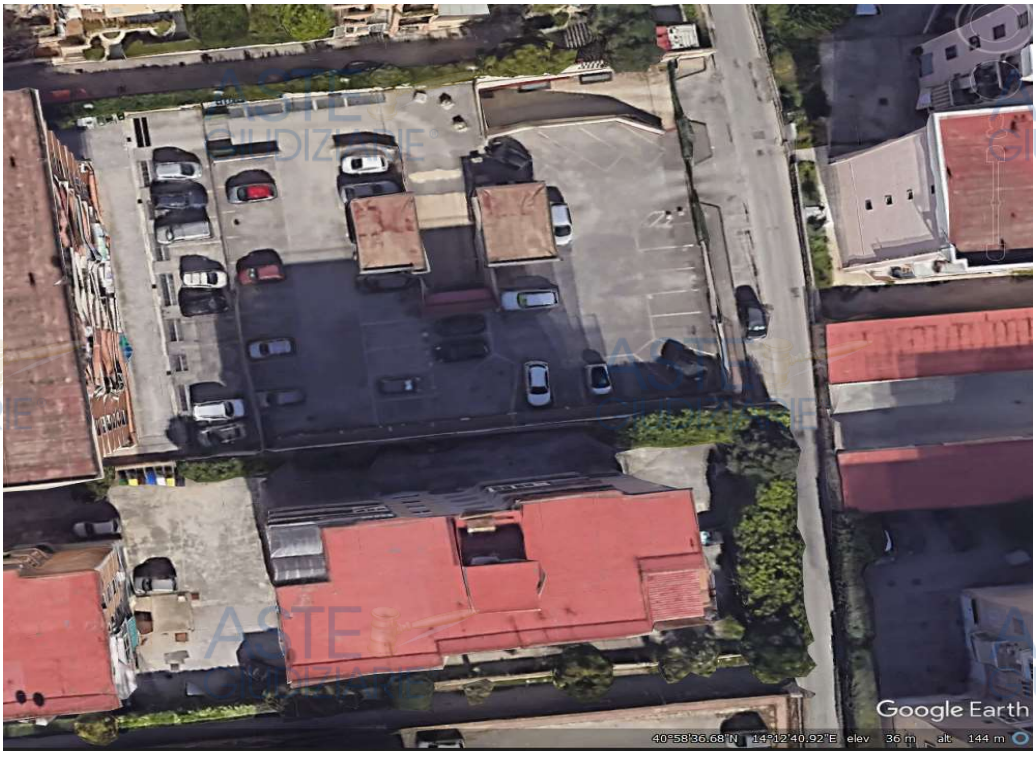
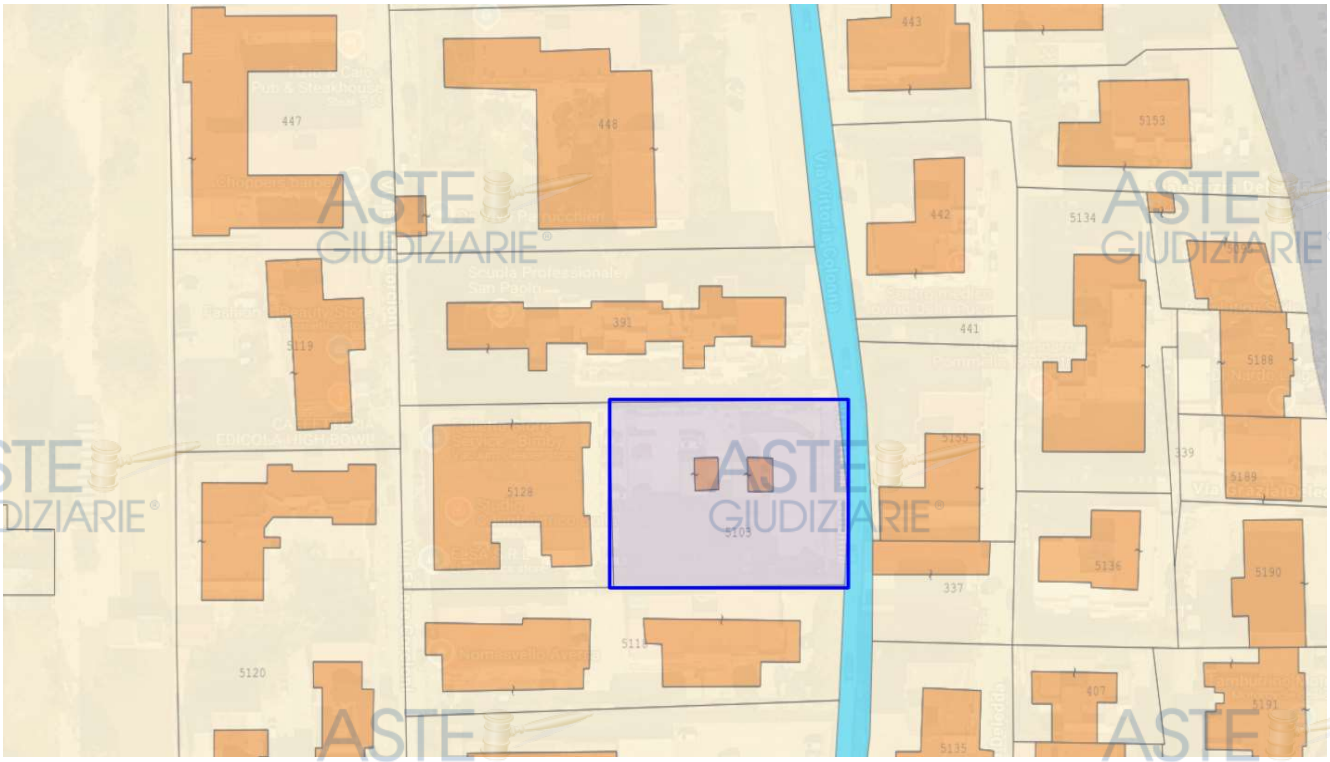



*Figura su cui ricade l'immobile presa da Google map*

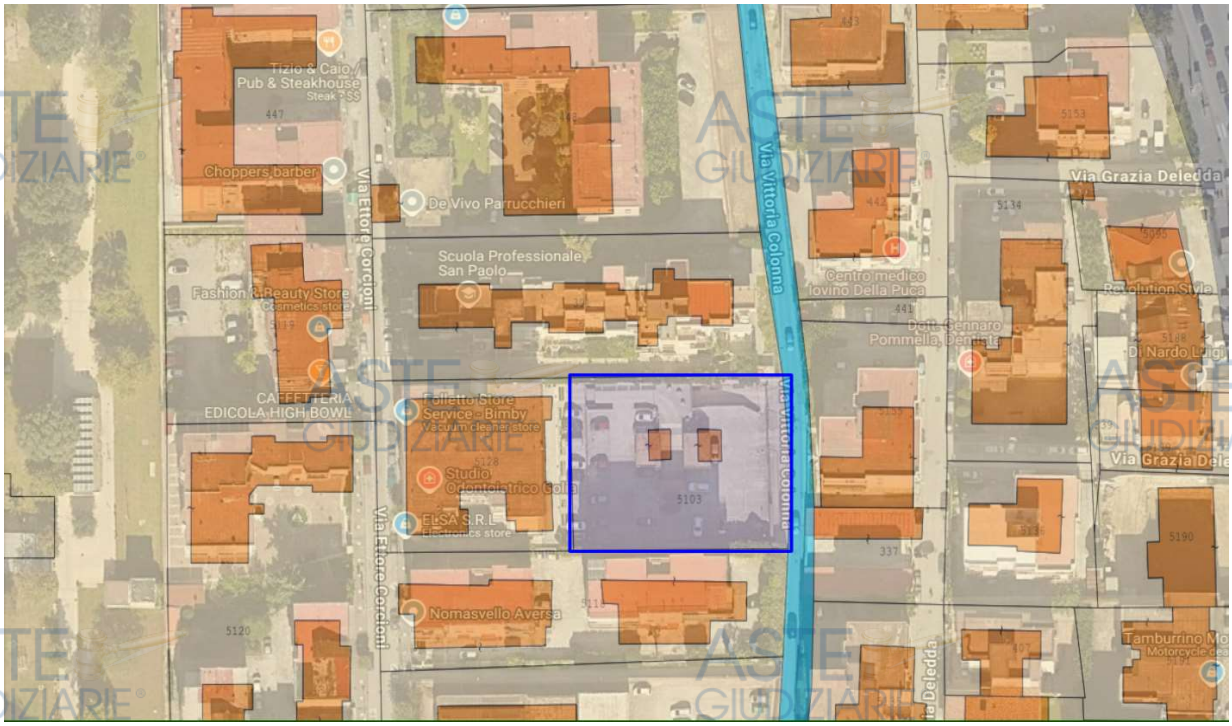
Si allega pertanto alla presente relazione la sovrapposizione delle foto satellitari e la mappa catastale ortofoto.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



*Ortofoto (ALL.3)*




*Ortofoto Sovrapposizione Mappa catastale - Stato Reale* ***(ALL.3)***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Figura su cui ricade l'immobile presa da Google map*

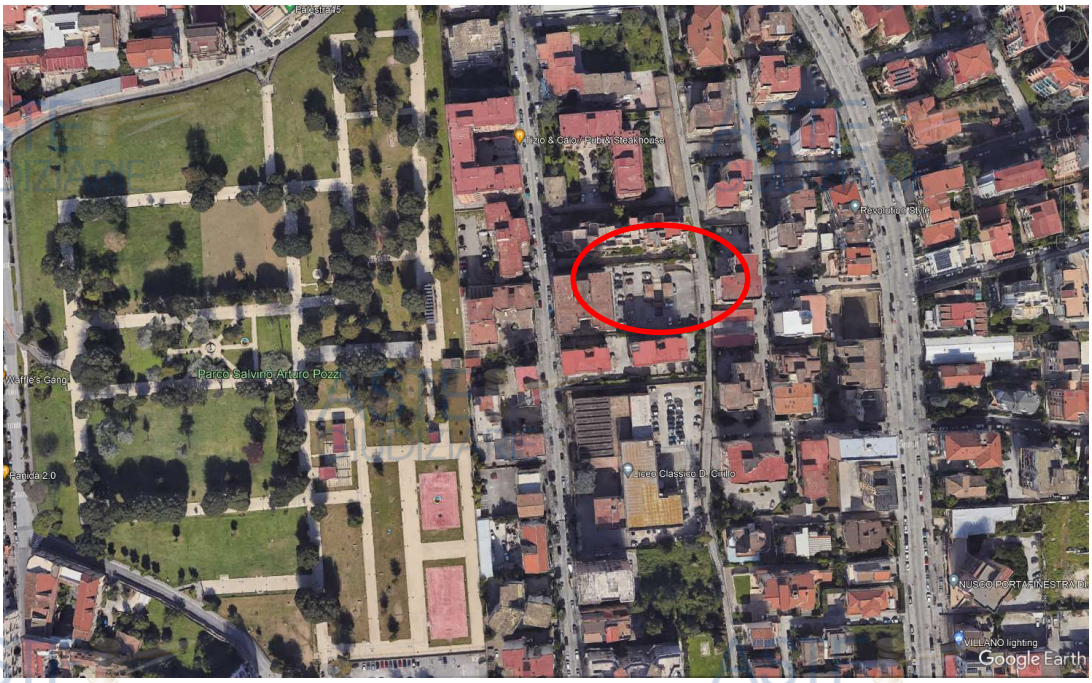



*Figura su cui ricade l'immobile presa da Google map*

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento risultano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | COMUNE | UBICAZIONE | FOGLIO | P.lla | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | PIANO | PROPRIETA' % | RENDITA CATASTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LOTTO 2 | Aversa | Via Ettore Corcioni | 4 | 5103 | 41 | C/6 | 6 | | S2 | 100 | 79,53 |

*Tabella LOTTO 2*

| CONFINI | |
|---|---|
| **EST** | FOGLIO 4 P.LLA 5103 SUB 40 |
| **NORD** | AREA DI MANOVRA |
| **OVEST** | FOGLIO 4 P.LLA 5103 SUB 42 |
| **SUD** | TERRAPIENO |

*Tabella Confini Lotto 2*

### *6.1.1 Diritti reali*

Per la determinazione dei diritti reali degli immobili oggetto di esecuzione considereremo quale **LOTTO 2** i seguenti immobili:

| | COMUNE | UBICAZIONE | FOGLIO | P.lla | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | PIANO | PROPRIETA' % | RENDITA CATASTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LOTTO 2 | Aversa | Via Ettore Corcioni | 4 | 5103 | 41 | C/6 | 6 | | S2 | 100 | 79,53 |

*Tabella Riferimenti catastali Lotto 2*

Costituito da:
**-BOX AUTO a Piano INTERRATO S2** Foglio 4 P-lla 5103 sub 41 S2
Cat. C/6 cl. 6 Consistenza 28 mq

Il diritto reale oggetto del pignoramento trascritto in data 30/09/2022 al N°9 RG 36252 RP 28772 è rappresentato dalla piena proprietà del Box auto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Aversa (CE) via Ettore Corcioni SC -Aversa (CE) al Foglio 4 P-lla 5103 sub 41 S2 Cat. C/6 cl. 6 Consistenza 28 Mq. Il diritto reale pignorato coincide con quello in titolarità al signor **OMISSIS** nato ad Aversa il 9/04/1966 Residente VIALE EUROPA N. 57 - Scala: B - Interno: 8 Comune AVERSA (CE) in separazione legale dei beni con il coniuge, OMISSIS nata ad Aversa il 19/08/1974.

### *6.1.2 Beni oggetto del pignoramento*

***LOTTO 2***

**Difformità formali**

Per quanto riguardo le difformità formali c'è una perfetta corrispondenza in merito ai dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento e quelli riportati in catasto.

**Difformità sostanziali**

Non risultano difformità sostanziali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 6.2 QUESITO 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

### *6.2.1 Descrizione della località*

**Aversa** è un comune italiano di 49 485 abitanti della provincia di Caserta in Campania.

Fondata dai Normanni nel 1030 e sede dell'antica contea di Aversa, la città è posta al centro di un territorio pianeggiante conosciuto come agro aversano, vasta area rurale dell'antica Terra di Lavoro nota anche come *Campania Felix*.

Dal 1053 è sede vescovile della diocesi di Aversa ed è famosa anche per la produzione della mozzarella di bufala, del vino asprinio e del dolce di pasta lievitata chiamato polacca. Prima dell'avvento del proibizionismo della cannabis, è stata uno dei maggiori centri italiani per la produzione di canapa.

**Territorio**

Aversa è un comune del Agro aversano sito nell'area metropolitana di Napoli. La città confina con i comuni di: Casaluce, Carinaro, Cesa, Frignano, Giugliano in Campania (NA), Gricignano d'Aversa, Lusciano, San Marcellino, Sant'Antimo (NA), Teverola e Trentola Ducenta.

Aversa è in piena pianura Campana, situata tra i Regi Lagni e il Lago Patria, al centro di una vasta area pianeggiante di antica vocazione agricola ed è caratterizzata da un dislivello che varia dai 64 ai 30 m s.l.m. La morfologia del territorio, unita alla fertilità del terreno e alle antiche e recenti opere di bonifica e di risistemazione del suolo, sono ancora oggi elementi strategici nella costruzione del paesaggio.

Dal punto di vista sismico il territorio comunale si trova, stando alla classificazione della Protezione Civile, in zona 2 (soggetta a sismicità medio-alta).

**Mobilità urbana**

Il comune era servito da filobus e autobus che svolgono servizi di linea urbani e suburbani a cura della ex CTP.
Dal 2022 è attraversato da bus pubblici AIR Campania (che esercita alcune linee ex CTP).

### *6.2.2 Complesso edilizio **LOTTO 2***

Il Box auto oggetto di stima fa parte di un complesso di Boxes costituiti da due piani interrati , posto in una Fascia Centrale urbana residenziale del comune di Aversa (CE) in via Ettore Corcioni sn Piano S2 . Il box è oggetto di valutazione in tutte le sue parti e non vi sono zone escluse dalla procedura di esecuzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Figura su cui ricade l'immobile presa da Google map*

### *6.2.3 Tipologia*

L'immobile nel suo complesso è composto da una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri in c.a. mentre i solai sono in latero-cemento.
Le pareti delimitanti i boxes sono state realizzate con blocchi forati da cm 30.
Tutte le facciate sono rifinite con intonaco e si presentano in modesto stato di conservazione.

### *6.2.4 Accesso al complesso immobiliare ed all'Appartamento*

Al complesso immobiliare si accede attraverso accesso carrabile da via Vittoria Colonna ed accesso pedonale da via Ettore Corcioni attraverso il viale ubicato a nord del fabbricato denominato Parco Scala numero civico 114.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Accesso Box*

### *6.2.5 Distribuzione*

Il box auto ha forma trapezoidale costituito da unico ambiente
L'altezza della zona giorno è di 2.60 mt.

*Interno Box*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Interno Box*

*Interno Box*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Ingresso Box*

### *6.2.6 Pertinenze*

Al box auto non sono annesse aree pertinenziali.

### *6.2.7 Caratteristiche edilizie ed impianti*

Gli impianti tecnologici presenti nel box sono:
-l'impianto elettrico in canaline esterne funzionante;

L'intonaco risulta omogeneo rifinito con intonachino bianco. La pavimentazione è in cemento di tipo industriale. L'accesso avviene attraverso una serranda basculante in acciaio zincato.

Complessivamente lo stato manutentivo del Box è modesto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### *6.2.8 Determinazione superficie netta e commerciale lorda ragguagliata*

Al fine di uniformare le superfici aventi caratteristiche diverse, per utilizzo, classe, pregio, di seguito si riportano le tabelle sottostanti contenenti i valori di coefficienti moltiplicativi per determinare un'unica superficie, definita poi Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata che rappresenta la superficie di base per la determinazione del Prezzo di mercato.

I coefficienti utilizzati sono quelli definiti secondo la norma UNI 10750:2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) raggruppati come segue:

**- superfici principali;**
**- superfici di ornamento;**
**- superfici vani accessori e parcheggi**.

| Superfici principali | | |
|---|---|---|
| **Descrizione** | **Incidenza** | **Annotazioni** |
| **Superficie utile netta calpestabile** | 100% | |
| **Muri perimetrali** | 100% | calcolare fino allo spessore max di 50 cm |
| **Muri perimetrali in comunione** | 50% | calcolare fino allo spessore max di 25 cm |
| **Mansarde** | 75% | altezza media minima mt 2,40 |
| **Sottotetti non abitabili (mansarda)** | 35% | altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| **Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)** | 80% | altezza media minima mt 2,40 |
| **Soppalchi non abitabili** | 15% | |
| **Verande (con finiture analoghe ai vani principali)** | 80% | |
| **Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)** | 60% | |
| **Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)** | 60% | altezza media minima mt 2,40 |
| **Precisazioni** | | |
| Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10% | | |

*Tabella Superfici Principali*

| Superfici di ornamento | | |
|---|---|---|
| **Descrizione** | **Incidenza** | **Annotazioni** |
| **Balconi e Lastrici solari** | 25% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| **Terrazzi e Logge** | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| **Terrazzi di attici (a tasca)** | 40% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| **Portici e Patii** | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| **Corti e Cortili** | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |
| **Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"** | 15% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5% |
| **Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"** | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |
| **Precisazioni** | | |
| per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza | | |

*Superfici di Ornamento*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Superfici vani accessori e parcheggi | | |
|---|---|---|
| **Descrizione** | **Incidenza** | **Annotazioni** |
| **Cantine, Soffitte e Locali accessori** (non collegati ai dei vani principali) | 20% | altezza minima di mt 1,50 |
| **Locali accessori** (collegati ai dei vani principali) | 35% | altezza minima 2,40 |
| **Locali tecnici** | 15% | altezza minima di mt 1,50 |
| **Box** (in autorimessa collettiva) | 45% | dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| **Box** (non collegato ai vani principali) | 50% | |
| **Box** (collegato ai vani principali) | 60% | |
| **Posti auto coperti** (in autorimessa collettiva) | 35% | |
| **Posti auto scoperti** | 20% | |

*Superfici vani accessori e parcheggi*

## Superficie Calpestabile e Commerciale LOTTO 2

| LOTTO 2 | NCEU AVERSA F.4 P.LLA 5103 sub 41 | | | SUPERFICIE | | | | H interna (MT) | Condizioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | CALPESTABILE | COMMERCIALE | | | | |
| | PIANO | | DESTINAZIONE | SUP. mq | Coeff. | PROPRIETA' % | SUP mq | | |
| | PIANO S2 | 1 | GARAGE | 26,40 | 1,00 | 100,00 | 26,40 | 2,60 | MODESTE |
| | | | *Totale parziale* | **26,4** | | *Totale parziale* | **26,40** | | |
| | TOTALE | | | 26,40 | | | 26,40 | | |

*Superfici calpestabile e Commerciale Lotto 2*

## Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata LOTTO 2

Per superficie Commerciale Lorda Ragguagliata si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore delle pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base coefficienti di ponderazione definiti secondo la norma UNI 10750 del 2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) .

| LOTTO 2 | NCEU AVERSA F.4 P.LLA 5103 sub 41 | | SUPERFICIE | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Lorda | Commerciale lorda Ragguagliata | | |
| | PIANO | DESTINAZIONE | SUP. mq | Coeff. | PROPRIETA'% | SUP mq |
| | PIANO S2 | 1 GARAGE | 29,04 | 1,00 | 100 | 29,04 |
| | | *Totale parziale* | **29,04** | | *Totale parziale* | **29,04** |
| | TOTALE | | | | | 29,04 |

*Superficie Lorda Ragguagliata Lotto 2*

- **Superficie calpestabile complessiva**
  *Box piano interrato 2* **26,40 mq**

- **Superficie Commerciale complessiva**
  *Box piano interrato 2* **29,04 mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Superficie Lorda Commerciale Ragguagliata**
  *Box piano interrato 2* **29,04 mq**

Per un maggiore dettaglio si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica allegate.

*PIANTA REALE BOX* **(ALL. 4)**

In riferimento all' immobile oggetto di stima non è necessario la documentazione circa l'attestato di certificazione energetica ex decreto legislativo N°311 del 2006.

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

***6.3.1 DATI CATASTALI LOTTO 2***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili di proprietà del sig. OMISSIS sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel Comune di Aversa (CE), al foglio 4 p.lla 5103 sub 41 come dalla Visura Catastale rilasciata dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Caserta

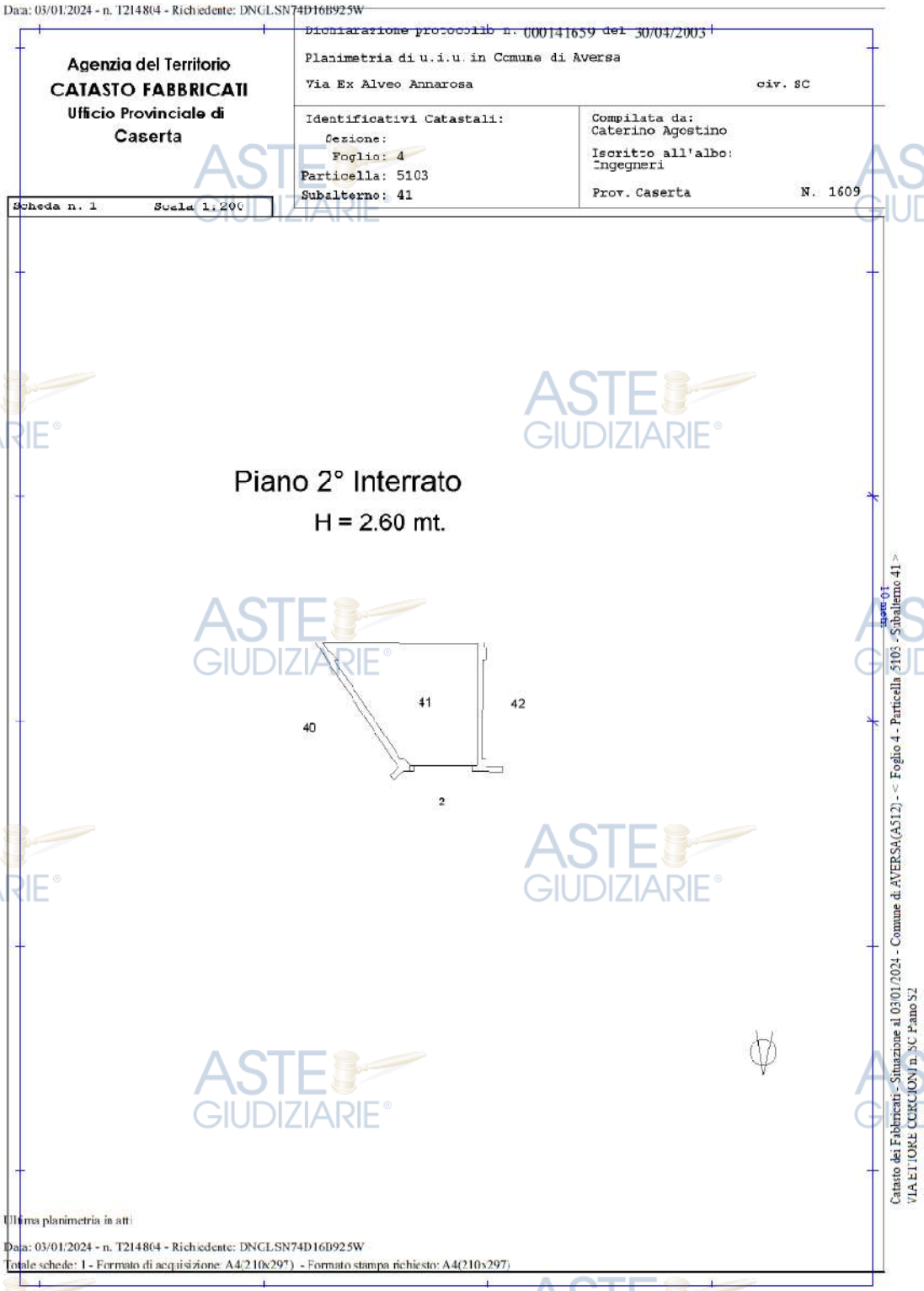
| | COMUNE | UBICAZIONE | FOGLIO | P.lla | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | PIANO | PROPRIETA' % | RENDITA CATASTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LOTTO 2 | Aversa | Via Ettore Corcioni | 4 | 5103 | 41 | C/6 | 6 | | S2 | 100 | 79,53 |

*Dati Catastali Lotto 2*

Si allegano le planimetrie catastali e l'estratto di mappa:

*Mappa Catastale Vax Foglio 4 p.lla 5103 sub 41* ***(ALL.5)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




*Planimetria Catastale (All.6)*

Inoltre, si è eseguita l'analisi storica delle variazioni catastali attraverso la Visura catastale storica **(ALL.7)** che si riporta integralmente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/01/2024 Ora: 19.02.37 Segue
Visura n.: T209677 Pag: 1

# Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2024

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di AVERSA (Codice:A512)** |
| | **Provincia di CASERTA** |
| **Catasto Fabbricati** | **Foglio: 4 Particella: 5103 Sub.: 41** |

**INTESTATO**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | DNLSRG66D09A512U* | (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni |

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 4 | 5103 | 41 | | | C/6 | 6 | 28 m² | Totale: 31 m² | Euro 79,53 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA ETTORE CORCIONI n. SC Piano S2 | | | | |
| **Notifica** | Notifica in corso con protocollo n. 181664 del 06/06/2003 | **Partita** | | **Mod.58** | |

**Mappali Terreni Correlati**
Codice Comune A512 - Foglio 4 - Particella 5103

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/2014**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 4 | 5103 | 41 | | | C/6 | 6 | 28 m² | | Euro 79,53 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/09/2014 Pratica n. CE0195431 in atti dal 25/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65426.1/2014) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA ETTORE CORCIONI n. SC Piano S2 | | | | |
| **Notifica** | Notifica in corso con protocollo n. 181664 del 06/06/2003 | **Partita** | | **Mod.58** | |

**Mappali Terreni Correlati**
Codice Comune A512 - Foglio 4 - Particella 5103

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/01/2024 Ora: 19.02.37 Segue
Visura n.: T209677 Pag: 2

# Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2024

**Situazione dell'unità immobiliare dal 05/06/2003**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 4 | 5103 | 41 | | | C/6 | 6 | 28 m² | | Euro 79,53 | VARIAZIONE del 05/06/2003 Pratica n. 181141 in atti dal 05/06/2003 CLS. PROPOSTO VARIATO (n. 9839.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA EX ALVEO ANNAROSA n. SC Piano S2 | | | | |
| **Notifica** | Notifica in corso con protocollo n. 181664 del 06/06/2003 | **Partita** | | **Mod.58** | |

**Situazione dell'unità immobiliare dal 30/04/2003**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 4 | 5103 | 41 | | | C/6 | 4 | 28 m² | | Euro 57,84 | COSTITUZIONE del 30/04/2003 Pratica n. 141659 in atti dal 30/04/2003 COSTITUZIONE (n. 1339.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA EX ALVEO ANNAROSA n. SC Piano S2 | | | | |
| **Notifica** | | **Partita** | | **Mod.58** | |
| **Annotazioni** | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | |

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 27/04/2022**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | DNLSRG66D09A512U* | (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni |
| **DATI DERIVANTI DA** | Atto del 27/04/2022 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 62204 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15646.1/2022 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23/05/2022 | | |

**Situazione degli intestati dal 22/06/2015**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | 04068400615* | (1) Proprieta' 1/1 fino al 27/04/2022 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Atto del 22/06/2015 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 80762 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 14235.1/2015 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 29/06/2015 | | |

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/01/2024 Ora: 19.02.37 pag: 3 Segue
Visura n.: T209677 Pag: 3

## Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2024

**Situazione degli intestati dal 18/05/2015**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] SAN MARCELLINO (CE) | 04068400615* | (1) Proprieta' 1/1 fino al 22/06/2015 |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 18/05/2015 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 80593 - ATTO DI SCISSIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11181.1/2015 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 21/05/2015 | | |

**Situazione degli intestati dal 24/04/2015**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] in SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) | 02855300618* | (1) Proprieta' 1/1 fino al 18/05/2015 |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 24/04/2015 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 80488 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 9271.1/2015 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 27/04/2015 | | |

**Situazione degli intestati dal 23/02/2015**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] CE) | 02855300618* | (1) Proprieta' 1/1 fino al 24/04/2015 |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 23/02/2015 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 80116 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 5463.1/2015 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/03/2015 | | |

**Situazione degli intestati dal 15/11/2010**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| [redacted] | [redacted] I (CE) | 02855300618* | (1) Proprieta' 1/1 fino al 23/02/2015 |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 15/11/2010 Pubblico ufficiale PAOLO PROVITERA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 42961 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 6027 registrato in data 18/11/2010 - Voltura n. 24725.1/2011 - Pratica n. CE0611346 in atti dal 29/11/2011 | | |

**Situazione degli intestati dal 30/04/2003**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] 10/1918 | SCLLGU18R13B872Q* | (1) Proprieta' 1/1 fino al 25/02/2003 |
| DATI DERIVANTI DA | COSTITUZIONE del 30/04/2003 Pratica n. 141659 in atti dal 30/04/2003 COSTITUZIONE (n. 1339.1/2003) | | |

**Situazione degli intestati dal 25/02/2003**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] ) | 02855300618* | (1) Proprieta' 1/1 fino al 15/11/2010 |
| DATI DERIVANTI DA | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/02/2003 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 640 registrato in data 26/02/2003 - ATTO DI REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 17300.1/2007 - Pratica n. CE0338821 in atti dal 12/07/2007 | | |

**Situazione degli intestati dal 25/02/2003**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] PE (CE) il 15/12/1922 | SCLNGL22T55B872Y* | (1) Proprieta' 1/3 fino al 25/02/2003 |
| 2 | [redacted] 10/1924 | SCLDIA24R44B872Y* | (1) Proprieta' 1/3 fino al 25/02/2003 |
| 3 | SCALA Salvatore nato a CASAL DI PRINCIPE (CE) il 27/01/1927 | SCLSVT27A27B872Z* | (1) Proprieta' 1/3 fino al 25/02/2003 |

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/01/2024 Ora: 19.02.37 Fine
Visura n.: T209677 Pag: 4

## Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2024

| | |
|---|---|
| DATI DERIVANTI DA | VERBALE DI TRASFERIMENTO del 25/02/2003 Pubblico ufficiale FACCHINATO Sede CERVINO (CE) Repertorio n. 8449 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 640 registrato in data 26/02/2003 - ATTO DI REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 15973.1/2007 - Pratica n. CE0307765 in atti dal 22/06/2007 |

*Visura catastale Storica*

Come già evidenziato al quesito "1" non si evidenziano **"difformità formali"** tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto.
Inoltre non risultano **"difformità sostanziali"**.
Pertanto, la planimetria catastale risulta coincidente con la planimetria dello stato reale ed è ad essa sovrapponibile.

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

**LOTTO 2**:
Piena ed intera proprietà di Box Auto ubicato in **Aversa (CE)** alla Via Ettore Corcioni sn - Piano Interrato 2, è composto da unico ambiente a forma trapezoidale. Confina con Area di manovra a Nord, Box Foglio 4 P.lla 5103 Sub 40 ad Est, con terrapieno a Sud, Box Foglio 4 P.lla 5103 Sub 42 ad Ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Aversa (CE) al **Foglio 4 p.lla 5103 sub 41**; il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione **edilizia N° 135 del 16/11/1995 e successiva variante N° 1 -1999 del 13/01/1999**, cui è conforme lo stato dei luoghi; il terreno su cui insiste l'immobile ricade in **zona "B1" Zone destinate al Verde Privato.**

**PREZZO BASE euro 22.000,00**;

| CONFINI | |
|---|---|
| **EST** | FOGLIO 4 P.LLA 5103 SUB 40 |
| **NORD** | AREA DI MANOVRA |
| **OVEST** | FOGLIO 4 P.LLA 5103 SUB 42 |
| **SUD** | TERRAPIENO |

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

***LOTTO 2***

| | COMUNE | UBICAZIONE | FOGLIO | P.lla | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | PIANO | PROPRIETA' % | RENDITA CATASTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LOTTO 2 | Aversa | Via Ettore Corcioni | 4 | 5103 | 41 | C/6 | 6 | | S2 | 100 | 79,53 |

**-Atto di compravendita per notaio Mattia Coppola del 4 luglio 1962** trascritto il 18 luglio 1962 ai numeri 23412 /21618 ed atto per lo stesso notaio del 26 ottobre 1962 trascritto il 16 novembre 1962 ai numeri 36998- 34057 il terreno su cui è stato edificato il box auto oggetto di esecuzione perveniva al signor Scala Luigi nato a Casal di Principe (Ce) il 13 ottobre 1918;

**-Successione di Scala Luigi nato a Casal di Principe (CE) il 13 ottobre 1918** regolata da testamento olografo del 31 maggio 2000 pubblicato con verbale per notaio Valentina de Donato il 3 Aprile 2002 registrato a Caserta il 22 Aprile 2002 al numero 1724 in virtù della quale l'intero patrimonio immobiliare di proprietà esclusiva del detto de cuius, nonché l'azienda di titolarità del medesimo, non coniugato, si devolse a favore dei germani dello stesso: Scala Salvatore nato a Casal di Principe il 27 Gennaio 1927, Scala Ida nata a Casal di Principe il 4 ottobre 1924 e Scala Angela nata a Casal di Principe il 15 dicembre 1922 in quote uguali;

**-Atto di trasformazione di società per notaio Francesca Facchinato in data 25 Febbraio 2003** repertorio numero 8449 in virtù del quale i germani Scala Salvatore Scala Ida e Scala Angela regolarizzano la società di fatto generata dalla continuazione in forma societaria dell'attività dell'azienda ereditata in virtù della predetta successione sotto la ragione sociale "Eredi Scala Luigi di Scala Salvatore e Ida SNC", con il conferimento dei diritti sull'azienda ereditaria, della quale fa parte anche il suolo sito in Aversa censito in catasto terreni al foglio 4 p.lla 385; con precisazione che al di sotto di detta intera area urbana la stessa società ha realizzato due piani interrati adibiti a boxes per auto censiti in catasto fabbricati al foglio 4 particella 5103;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**-Scrittura privata autenticata dal notaio Antonio Decimo in data 23 Febbraio 2015** repertorio numero 80116 trascritta a Santa Maria Capua Vetere il 6 Marzo 2015 ai numeri 6904-5463, in virtù della quale la società Eredi scala di Scala Salvatore e C snc ha mutato la propria denominazione in "Eredi Scala di Nuzzolo Maria Pia e Vanacore Maria snc" con sede in Curti con il conferimento tra loro dell'unità immobiliare sita in Aversa censita in catasto fabbricati al Foglio 4 particella 5103 sub 41;

**-Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Antonio Decimo in data 24 Aprile 2015** Rep. numero 80488 trascritta Santa Maria Capua Vetere il 27 Aprile 2015 ai numeri 11968- 9271, in virtù della quale i soci della società Eredi Scala di Nuzzolo Maria Pia e Vanacore Maria SNC hanno convenuto di modificare la ragione sociale in Eredi scala di Nuzzolo Pina e Vanacore Maria SNC trasferendo la sede sociale in Santa Maria Capua Vetere con il conferimento tra l'altro dell'unità immobiliare sita in Aversa censita in catasto fabbricati al foglio 4 particella 5103 sub 41;

**-Atto di scissione per Notaio Antonio Decimo in data 18 maggio 2015** repertorio numero 80593 trascritto Santa Maria Capua Vetere il 21 maggio 2015 ai numeri 14381/11181, in virtù del quale la società eredi Scala di Nuzzolo Pina e Vanacore Maria SNC si è scissa con assegnazione di parte del suo patrimonio alla società di nuova costituzione Eredi Vanacore di Vanacore Maria Snc con sede in San Marcellino con precisazione che nel detto patrimonio era compreso l'unità immobiliare sita in Aversa censita in catasto fabbricati al foglio 4 particella 5103 sub 41;

**-Atto per notar Antonio Decimo in data 22 giugno 2015** repertorio numero 80762 trascritto Santa Maria Capua Vetere il 24 giugno 2015 ai numeri 18347- 14235 in virtù del quale la società Eredi Vanacore di Vanacore Maria SNC con sede in San Marcellino è stata trasformata nella società Elvi SRL con sede in Nola con conferimento tra l'altro dell'unità immobiliare sita in Aversa censita in catasto fabbricati al foglio 4 particella 5103 sub 41;

**-Atto di compravendita per notaio Francesco Paolo Pelosi di Succivo del 27 Aprile 2022 Rep numero 62204** in virtù del quale il signor Danilo Sergio nato ad Aversa il 9 Aprile 1966, coniugato in regime di separazione dei beni, acquista dalla società Elvi s.r.l. la piena proprietà del box auto sito in Aversa via Ettore Corcioni posto al secondo piano interrato censito in catasto fabbricati al foglio 4 particella 5103 sub 41 categoria c/6 piano S2 m quadri 28.
Attraverso gli atti soprariportati si è garantita la copertura temporale del periodo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **30/03/2023**.

Gli Atti notarili menzionati sono consultabili attraverso gli allegati **(ALL. 8-9-10)**

I debitori **OMISSIS nato ad Aversa il 9/4/1966 (C.F.: DNL SRG 66D09 A512U) e OMISSIS nata ad Aversa il 19/8/1974(C.F.: DLS RSR 74M59 A512E);** sono coniugi e, come risulta dal Certificato di Matrimonio per estratto, **(ALL. 11)** in separazione legale dei beni. Per entrambi gli esecutati si è prodotta la visura ipotecaria per le quali si rimanda al quesito 8.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

In data 14/03/2024 si effettuava formale richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Aversa (CE) **(ALL. 12)** per copie conformi di:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Aversa (CE)
- Eventuali altre concessioni o permessi a costruire che certificano la conformità dell'immobile;
- Eventuali atti repressivi relativamente all'immobile in questione.
- Certificato di destinazione urbanistica
- Di conoscere, se vi sono, eventuali istanze di condono in essere o concessioni in sanatoria. In caso affermativo si richiede copia conforme.

***6.6.1 Dati Urbanistici***

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del settore urbanistica del comune di Aversa (CE) **(ALL. 13)** risulta che:

**LOTTO 2**

- l'immobile sito alla Via Ettore Corcioni in catasto al **foglio 4 particella 5103 sub 41** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Ai sensi del P.R.G. vigente Piano Regolatore Generale risulta:

**Destinazione urbanistica: zona "B1" Zone destinate al Verde Privato (Art. 58 N.T.A.)**

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

1-le zone H1 destinate a verde privato sono inedificabili e devono essere mantenute a cura ed a spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde. Nelle zone H1 destinate a vivai e colture pregiate è ammessa soltanto l'installazione temporanea di serre smontabili previa autorizzazione da parte del sindaco.

***6.6.2 Regolarità edilizia***

***LOTTO 2***

L'immobile in cui ricade garage oggetto di stima di cui al Foglio 4 p.lla 5103 sub 41 è stato eseguito in virtù di Concessione **edilizia N° 135 del 16/11/1995 e successiva variante N° 1 - 1999 del 13/01/1999**. Si riportano i grafici allegati alla licenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

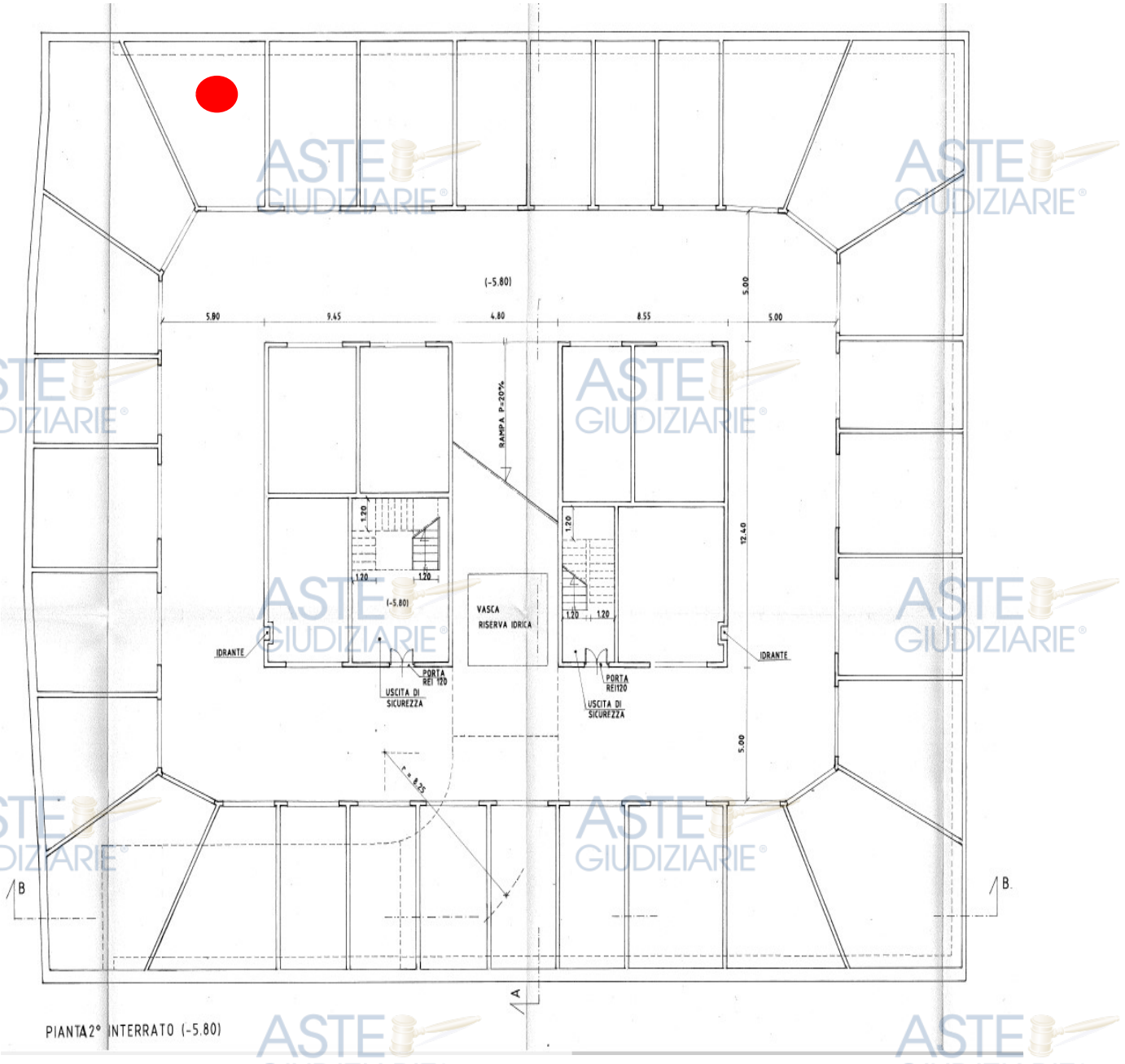



*Grafico Variante Concessione Edilizia N ° 135 16/11/1995 - N °1* ***del 1999 (All.14)***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

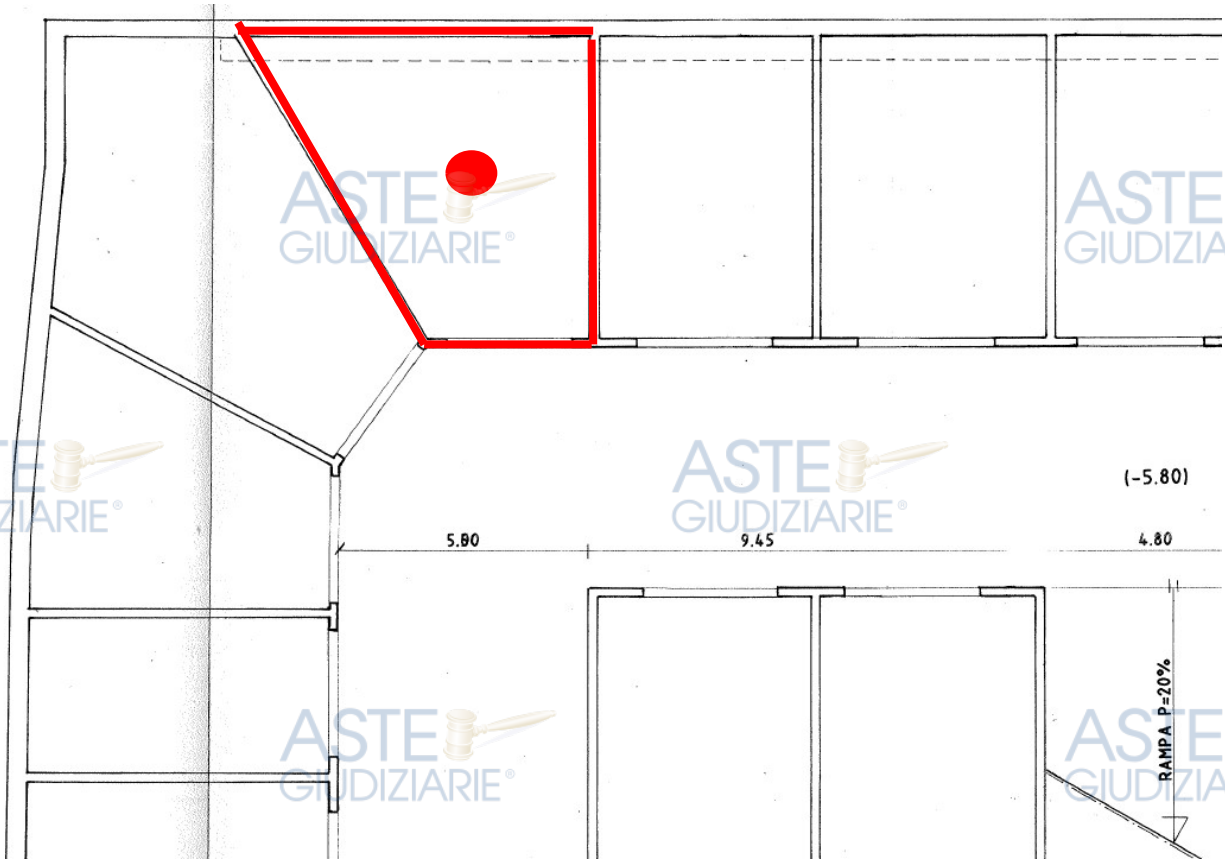



*Grafico Variante Concessione Edilizia N ° 135 16/11/1995 - N °1* ***del 1999 (All.14)***

### *6.6.3 Abusi e sanabilità*

Dall'analisi della documentazione reperita presso il comune di Aversa ed in particolare dal confronto della Variante Concessione Edilizia N ° 1 del 1999 non si evidenziano abusi.

***In conclusione, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aversa non risultano istanze di abbattimento tantomeno e non risulta la dichiarazione di agibilità.***

## 6.7 QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

***LOTTO 2***

Da quanto riscontrato, in fase di sopralluogo risulta che l'immobile oggetto di stima sito in Aversa (CE) alla via Ettore Corcioni, Foglio 4 P-lla 5103 sub 41 Piano S2 è occupato dall'esecutato **OMISSIS**

L'effettivo utilizzo dell'immobile per fini abitativi da parte del proprietario **OMISSIS** lo si è potuto riscontrare anche in fase di sopralluogo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**6.8 QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dalle indagini ipotecarie eseguite sull'immobile oggetto di pignoramento del Box sito in Aversa alla via Ettore Corcioni in catasto al Foglio 4 Particella 5103 Subalterno 41 o**ltre alla trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa**, non risultano formalità pregiudizievoli. Ci si rimanda alle visure ipotecarie con note **(ALL. 17)**

## Ispezione Ipotecaria LOTTO 2

Agenzia Entrate

**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di CASERTA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/11/2024 Ora 16:45:24
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**
per immobile
Richiedente LNFSLV

Ispezione n. T346865 del 05/11/2024

**Dati della richiesta**
Immobile : Comune di AVERSA (CE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 4 - Particella 5103 - Subalterno 41
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**
Periodo informatizzato dal 10/09/1990 al 05/11/2024

**Elenco immobili**
Comune di AVERSA (CE) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0004 Particella 05103 Subalterno 0041

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 06/03/2015 - Registro Particolare 5463 Registro Generale 6904
Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Repertorio 80116/17603 del 23/02/2015
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 27/04/2015 - Registro Particolare 9271 Registro Generale 11968
Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Repertorio 80488/17831 del 24/04/2015
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 21/05/2015 - Registro Particolare 11181 Registro Generale 14381
Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Repertorio 80593/17889 del 18/05/2015
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 29/06/2015 - Registro Particolare 14235 Registro Generale 18347
Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Repertorio 80762/17996 del 22/06/2015
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 23/05/2022 - Registro Particolare 15646 Registro Generale 19791
Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Repertorio 62204/27233 del 27/04/2022
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate — **Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di CASERTA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/11/2024 Ora 16:45:24
Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica**
per immobile
Richiedente LNFSLV

Ispezione n. T346865 del 05/11/2024

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 30/09/2022 - Registro Particolare 28772 Registro Generale 36252
Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7184/2022 del 04/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Inoltre, in riferimento al riportato Certificato di Destinazione Urbanistica (dettagliato al Quesito 6) si conclude che l'immobile:

**- non appartiene al patrimonio di un ente pubblico;**
**- non riveste interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico;**
**- non costituisce bene culturale e paesaggistico.**

**SEZIONE A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

*1) Domande giudiziali;* ***Nessuno***

*2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;* ***Nessuno***

*3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;* ***Nessuno***

*4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*

Oltre alle ricerche all'agenzia delle Entrate, che non hanno prodotto alcun risultato, non sono state fornite informazioni, **nonostante continue e formali richieste all'esecutato ed al procuratore dello stesso, (vd ALL.15)** in merito ad eventuale condominio regolarmente costituito dei beni oggetto di esecuzione.

*5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.* ***Nessuno***

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***LOTTO 2***

1) Iscrizioni ipotecarie; ***Nessuna a parte la trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa.***
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); ***Nessuno a parte la trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa.***
3) Difformità urbanistico-edilizie:
***Nessuna .***

4) Difformità Catastali. ***Nessuna***

5) Mancanza certificato di prestazione energetica
***Nessuna .***

6) Situazione debitoria spese condominiali
***Nessuna***

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

I beni oggetto di esecuzione siti in Aversa (CE) via Ettore Corcioni sn in catasto al Foglio 4 P-lla 5103 sub 41 P S2 non insistono su suolo demaniale.

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

I beni oggetto di esecuzione siti in Aversa (CE) via Ettore Corcioni sn in catasto al Foglio 4 P-lla 5103 sub 41 P S2 non sono gravati da alcun censo, livello o simili sia a soggetto privato che a soggetto pubblico.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oltre alle ricerche all'agenzia delle Entrate, che non hanno prodotto alcun risultato, non sono state fornite informazioni, da parte degli esecutati, in merito ad eventuale condominio regolarmente costituito dei beni oggetto di esecuzione siti in Aversa (CE) via Ettore Corcioni sn in catasto al Foglio 4 P-lla 5103 sub 41 P S2 **(ALL.15).**

**6.12 QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

***6.12.1 Valutazione complessiva del lotto - Criteri di stima***

Gli standard internazionali per le valutazioni immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare. Essi si basano sull' insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati oltre al valore stimato anche le finalità, il metodo utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.
Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare di immobili aventi caratteristiche comuni a quello di stima definendo i parametri principali quali:
**la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello di prezzo.**
Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione:
- **il principio della previsione del prezzo** secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo;
- **il principio dello scopo** secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima;
- **il principio dell'ordinarietà e della comparazione** secondo cui il giudizio di stima è ordinario ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.
Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con un uguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.
Secondo gli International Valuation Standard ( IVS) tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o metodo del confronto di mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach MCA che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone e confronto estimativo. In particolare, l'MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono:

- le caratteristiche locazionale, ( ubicazione dell'immobile, contesto urbano e territoriale ed ambientale) ;
- le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione);
- le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione e stato degli impianti);
- le caratteristiche economiche ( immobile libero, affittato, concesso in servitù);
- le caratteristiche istituzionali (Piano Regolatore esistente e le sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici);
- le caratteristiche superficiarie (superfici il principale e secondaria, superfici interne ed esterna).

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1**. Stima sintetica comparativa mediante il Metodo del confronto di mercato (MCA)** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari della zona in cui ricade il bene pignorato. E' possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari, chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

2. **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

3. **Stima per via analitica per capitalizzazione del reddito** eseguita considerando i valori riferiti alla locazione, estrapolati dal osservatorio mercato immobiliare OMI riferiti all'epoca della stima.

Tutti e tre criteri richiedono la determinazione della superficie Commerciale Lorda Ragguagliata ottenuta considerando l'insieme dei parametri intrinseci ed estrinseci del valore del bene in esame, delle relative pertinenze, sulla scorta di informazioni di concrete trattative dove i beni sono ubicati per determinare così il più probabile valore di mercato nella condizione in cui realmente si trova.
Si precisa che il valore di mercato che si utilizzerà per i fabbricati sarà riferito ai beni come da destinazione catastale applicando opportuni coefficienti correttivi nel calcolo delle superfici.
**Fonti di informazioni**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Agenzia del Territorio;
-Osservatorio immobiliare OMI
- Agenzie immobiliari locali

### *6.12.2 METODOLOGIA N. 1: Metodo del confronto di mercato MCA*

Il Market Comparison Approach (MCA) è basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. Nel caso specifico i dati acquisiti si riferiscono al segmento di mercato rappresentato da appartamenti in palazzi condominiali ad uso residenziali collocati in un contesto urbano.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel comune di Aversa (CE).

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia immobiliare **"IMMOBILIARE.IT** s.p.a."Via Carlo Farini Milano (MI) si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

Nella fattispecie sono stati individuati 2 immobili con caratteristiche simili dei quali riportiamo le schede di rilevazione che verranno utilizzati come riferimento per IL BOX GARAGE oggetto di valutazione: **(ALL. 16)**

| IMMOBILE 1 | vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare" |
|---|---|
| Valore di mercato noto | 26 000,00 |
| Mesi all'attualità del valore di mercato noto | 0,00 |
| Superficie utile interna | 20,00 |
| Superficie del cortile di pertinenza | 0,00 |
| Balconi e/o terrazzi | 0,00 |
| Numero dei servizi igienici | 0,00 |
| Numero di piano dell'appartamento | -2,00 |
| Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante) | 4,00 |

*Tabella Immobile 1*

| IMMOBILE 2 | vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare" |
|---|---|
| Valore di mercato noto | 15 000,00 |
| Mesi all'attualità del valore di mercato noto | 0,00 |
| Superficie utile interna | 31,00 |
| Superficie del cortile di pertinenza | 0,00 |
| Balconi e/o terrazzi | 0,00 |
| Numero dei servizi igienici | 0,00 |
| Numero di piano dell'appartamento | -2,00 |
| Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante) | 4,00 |

*Tabella Immobile 2*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per i calcoli si sono assunti i seguenti coefficienti di omogeneità:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo= **- 3,93 % per la zona in esame**;
- il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile di pertinenza = **5%**;
- il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il balcone/terrazzo = **20%; (NON APPLICABILE)**
- l'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano= **3%**;
- il costo necessario per costruire un bagno **= €5.000,00 (NON APPLICABILE)**
- il costo necessario per incrementare di un punto il grado di manutenzione **= €5.000,00**;

Mentre per i calcoli relativi allo stato manutentivo e di intervento si è presa come riferimento la tabella sottostante nella quale gli aggettivi oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello e il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura.

| SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO | |
|---|---|
| 0 | Demolizione e ricostruzione (valutazione del terreno edificato) |
| 0,5 | Pessimo (rischio crollo) Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 1 | Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 1,5 | Scadente (non abitabile ed utilizzabile ) Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 2 | Mediocre (abitabile) Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 2,5 | Mediocre (abitabile) Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 3 | Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 3,5 | Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 4 | Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 4,5 | Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 5 | Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 5,5 | Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 6 | Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 6,5 | Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 7 | Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 7,5 | Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 9 | Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 10 | Eccellentissimo- Nessun tipo di intervento |

*Tabella Livello Manutenzione*

In particolare, i due immobili hanno caratteristiche di rifinitura alcune simili altre meno simili. Questa condizione non esclude che questi immobili possano essere confrontati con l'immobile oggetto di stima, che ha un livello manutentivo più diverso, grazie alla opportuna riduzione/aumento che rende omogenei gli standard manutentivi degli immobili a confronto.

L'appartamento messo a confronto con altri di diversa tipologia generano le seguenti tabelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| BOX GARAGE PIANO INTERRATO 2 | |
|---|---|
| Valore di mercato noto | |
| Mesi all'attualità del valore di mercato noto | 0,00 |
| Superficie utile interna | 26,40 |
| Superficie del cortile di pertinenza | 0,00 |
| Balconi e/o terrazzi | 0,00 |
| Numero dei servizi igienici | 0,00 |
| Numero di piano dell'appartamento | -2,00 |
| Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante) | 4,00 |

*Tabella Identificativa BOX GARAGE oggetto di valutazione*

| TABELLA DATI BOX GARAGE | | | |
|---|---|---|---|
| **Caratteristiche considerate** | **Immobile oggetto di valutazione** | **Immobile 1** | **Immobile 2** |
| Prezzo medio o valore noto € | | 26 000,00 | 15 000,00 |
| Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie utile interna | 26,40 | 20,00 | 31,00 |
| Superficie cortile di pertinenza | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie balconi e terrazzi mq | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Numero servizi igienici | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Piano dell'appartamento | -2,00 | -2,00 | -2,00 |
| Livello di manutenzione dell'appartamento | 4,00 | 4,00 | 4,00 |

*Tabella Identificativa Box Garage oggetto di valutazione a confronto*

Applicando i coefficienti di omogeneità sopraripportati e la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) si ottiene il valore di mercato per il **LOTTO 2** di **Euro 23.547,10** pari al valore medio corretto desunto dalla tabella di valutazione seguente

| TABELLA VALUTAZIONE BOX GARAGE LOTTO 2 | | |
|---|---|---|
| **Caratteristiche considerate** | **Immobile 1** | **Immobile 2** |
| Prezzo medio o valore noto | 26 000,00 | 15 000,00 |
| € Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | 0,00 | 0,00 |
| € Superficie utile interna | 8 320,00 | -2 225,81 |
| € Superficie cortile di pertinenza | 0,00 | 0,00 |
| € Superficie balconi e terrazzi | 0,00 | 0,00 |
| € Numero servizi igienici | 0,00 | 0,00 |
| € Piano dell'appartamento | 0,00 | 0,00 |
| € Livello di manutenzione dell'appartamento | 0,00 | 0,00 |
| € Valori di mercato corretti | 34 320,00 | 12 774,19 |
| **Media dei valori corretti** | **23 547,10** | |

*Tabella Valutazione Lotto 2*

Dal valore rilevato dalla tabella precedente, considerando la superficie lorda commerciale Ragguagliata pari a **26,40 mq,** si ricava un valore unitario pari a **891.94 Euro/mq**

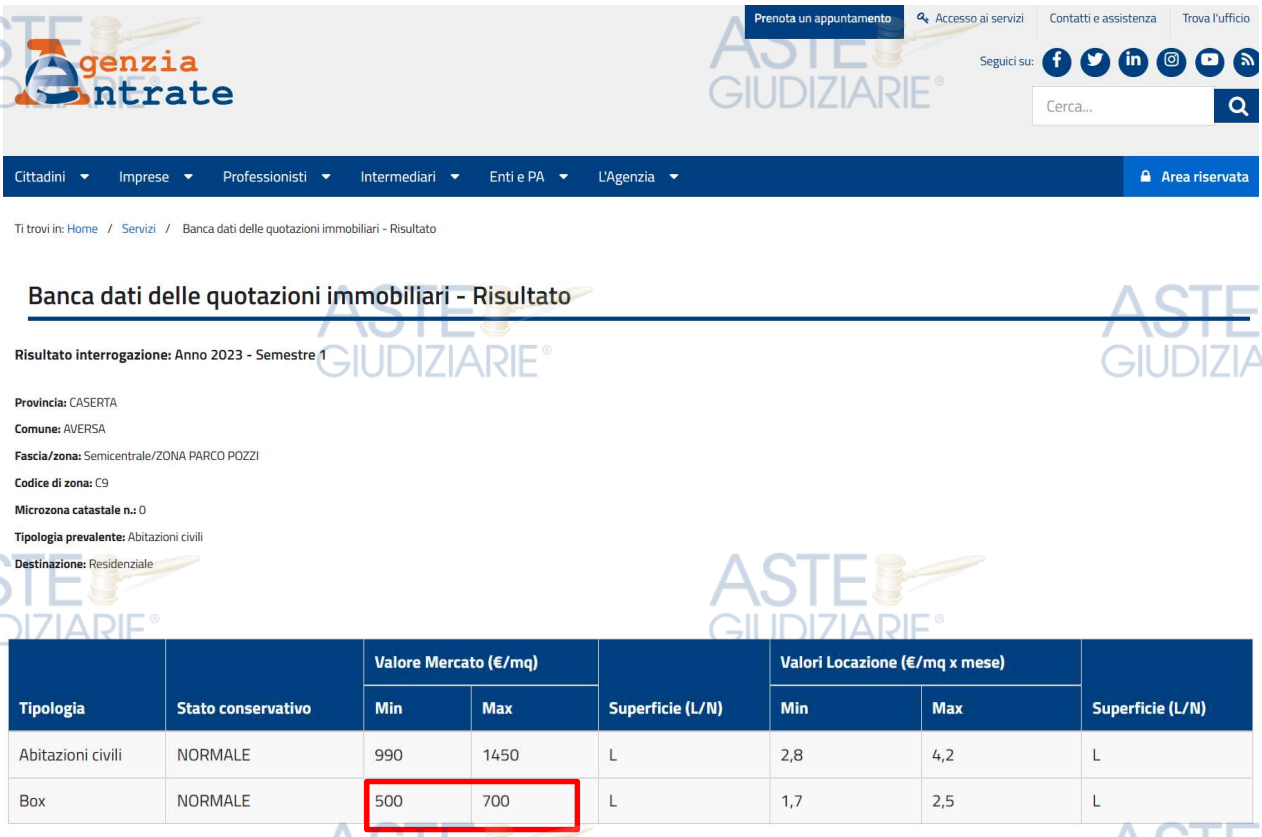
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**LOTTO 1 VALORE DI MERCATO Vm1 = 891.94 Euro/mq x 26,40 mq = 23.547,10 €**

### *6.12.3 METODOLOGIA N. 2: STIMA PER VALORI UNITARI FATTA A PARTIRE DAI DATI DELL'OSSERVATORIO DEI BENI IMMOBILIARI OMI*

Da un'analisi dei valori forniti dall'Agenzia del Territorio espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio di valori immobiliari OMI per la zona dove è ubicato l'immobile risultano i seguenti valori

**Valori di riferimento OMI**




| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 990 | 1450 | L | 2,8 | 4,2 | L |
| Box | NORMALE | 500 | 700 | L | 1,7 | 2,5 | L |

*Tabella Valori Immobiliari OMI*

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato per gli immobili dovrà tener conto inevitabilmente delle categorie catastali, dello stato in cui versano gli immobili, dell'andamento delle vendite giudiziarie.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere identificato fra i termini di minima e di massima, pari a **€/mq 500,00 ed €/mq 700,00** procedendo alla correzione di tale valore attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati al complesso zonale e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| STIME DI RIFERIMENTO BOX GARAGE PIANO S2 | | | |
|---|---|---|---|
| **Descrizione** | | | |
| Superficie lorda ragguagliata dell'immobile | mq | | **29,04** |
| Stato dI conservazione del bene: | | | **NORMALE** |
| Valore OMI min | €/mq | | **500,00** |
| Valore OMI max | €/mq | | **700,00** |
| Tipologia edilizia OMI: | | | **C/6-AUTORIMESSE** |
| K1 (Taglio Superficie) | | | **1** |
| K2 (Livello di Piano) | | | **0** |
| K= ( K1+ 3 K2) / 4 | | | **0,25** |
| Valore unitario | €/mq | | **550** |
| Coefficiente Correttivo | | | **1** |
| **Valore Normale Unitario** | €/mq | | **550** |

*Tabella Stima Lotto 2*

Dove

| | | |
|---|---|---|
| K1 Taglio superficie | fino a 45 mq | 1 |
| | oltre 45 mq fino a 70 mq | 0,8 |
| | oltre 70 mq fino a 120 mq | 0,5 |
| | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
| | oltre 150 mq | 0 |
| K2 Livello di piano | | |
| | piano seminterrato | 0 |
| | piano terreno | 0,2 |
| | piano primo | 0,4 |
| | piano intermedio | 0,5 |
| | piano ultimo | 0,8 |
| | piano attico | 1 |

*Tabella Coefficienti correttivi*

Per tali motivi, in considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato debba partire da **€ 550,00.**
Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni, anche tenendo conto che trattasi di vendita forzata, per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

La bibliografia di settore più accreditata riporta i seguenti valori dei relativi coefficienti moltiplicativi:


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| DESCRIZIONE | | VALORE |
|---|---|---|
| CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI -ADDUZIONE IDRICA | | 1,00 |
| CARATTERISTICHE FUNZIONALLI ALTO IMPATTO-OSPEDALI | | 1,10 |
| CARATTERISTICHE FUNZIONALLI BASSO IMPATTO-SCUOLE | | 1,00 |
| CARATTERISTICHE FUNZIONALLI BASSO IMPATTO-SUPERMERCATI | | 1,10 |
| ETA' EDIFICIO-EDIFICIO COSTRUITO ENTRO I VENTI ANNI | | 1,00 |
| ZONA TRAFFICO -SOSTENUTO | | 1 |
| CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI-UFFICI PUBBLICI | | 1,00 |
| ZONA PROSPICIENZA- INTERMEDIA | | 1,00 |
| ZONA PARCHEGGI -BUONO | | 1,00 |
| ZONE LIMITROFE - COMMERCIALE | | 1,00 |
| ZONE COLLEGAMENTO -AUTOSTRADA | | 1,00 |
| ZONA SERVIZI- BANCHE | | 1,00 |
| RIFINITURA ESTERNA -CIVILE | | 1,00 |
| ZONA POSIZIONE -SEMICENTRALE | | 1,00 |
| ZONA QUALITA'- SUFFICIENTE | | 1,10 |
| **TOTALE** | | **1,33** |

*Tabella Coefficienti moltiplicativi*

Moltiplicando il coefficiente **1.33** per il probabile valore di mercato precedentemente determinato e per la superficie Lorda Commerciale ragguagliata si ottiene:

| RIEPILOGO CALCOLI BOX GARAGE PIANO S2 | | |
|---|---|---|
| Superficie ragguagliata | mq | 29,04 |
| Prezzo Medio di riferimento | €/mq | 550 |
| Coefficiente Correttivo Finale | | 1,33 |
| Prezzo di Stima | €/mq | 732,05 |
| **Valore Stima** | **€** | **21 258,73** |

*Tabella Stima Valori OMI*

**LOTTO VALORE DI MERCATO Vm2 = 732.05 Euro/mq x 29.04 mq = 21.258,73 Euro**

### *6.12.4 METODOLOGIA N. 3: STIMA PER VIA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO*

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (**valore di mercato**) dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **r** che definiremo **saggio di capitalizzazione**

$$Vm = Rn / r$$

Il reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile (somma dei canoni di locazione annui) al netto di tutte le spese a carico della proprietà

$$Rn = Rl - S$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La stima per comparazione indiretta per capitalizzazione dei redditi netti considera i valori riferiti alla locazione estrapolati dall' osservatorio del mercato immobiliare riferito all'epoca della stima.

Tali valori variano tra **1,7 €/mq e 2,5 €/mq.** Per il nostro caso si assume quale valore di riferimento **2.1 €/mq**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 990 | 1450 | L | 2,8 | 4,2 | L |
| Box | NORMALE | 500 | 700 | L | 1,7 | 2,5 | L |

*Tabella valori Locazione Abitazioni*

Si procede alla stima considerando il valore medio sia dei canoni di locazione sia delle spese utili

**RI** (Reddito Annuale Lordo) = **((2,1*12) €/mq x 29,04 mq = 731,81 €**

Per la determinazione delle spese si è scelto il valor medio tra quelli riportati nei principali manuali di estimo e sintetizzati nella tabella sottostante

| Spese | Forte, De Rossi | | | Realfonzo | | | Michieli | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *min* | *max* | media | *min* | *max* | media | *min* | *max* | media |
| Manutenzione | *2* | *4* | 3 | *2* | *6* | 4 | *4* | *8* | 6 |
| Servizi | *2* | *5* | 3,5 | *2* | *5* | 3,5 | *5* | *8* | 6,5 |
| Improduttività | *1* | *4* | 2,5 | *1* | *3* | 2 | *2* | *3* | 2,5 |
| Assicurazioni | *0* | *0,5* | 0,25 | *0,5* | | 0,5 | *1* | *2* | 1,5 |
| Reintegrazione | *0* | *1* | 0,5 | *0,5* | *2,5* | 1,5 | *2* | *3* | 2,5 |
| Amministrazione | *0* | *3* | 1,5 | *0,5* | *3,0* | 1,75 | *2* | *4* | 3 |
| Imposte | *7* | *11* | 9 | *11,3* | | 11,25 | *10* | *15* | 12,5 |
| **Totale** | *12* | *28,5* | 20,25 | *17,8* | *30,3* | 24 | *26* | *43* | 34,5 |

*Tabella Spese*

pertanto

**S= 24%**

**Reddito Annuale netto (Rn)= 731,81 - 175,63= Euro 556,17**

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato**.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO | | | |
|---|---|---|---|
| | min | Medio | max |
| Centri di grande dimensione | 0,50% | 2,50% | 4,50% |
| Centri di media dimensione | 1,50% | 3,50% | 5,50% |
| Centri di limitata dimensione | 2,00% | 4,00% | 6,00% |
| Fonte Prof. Marcello Orefice | | | |

*Saggio di Capitalizzazione netto*

Assunto quale valore lordo del saggio di capitalizzazione 2,50 al quale verrà applicato un Fattore di deprezzamento di 0.55 si ottiene

| RIEPILOGO CALCOLI BOX GARAGE PIANO S2 | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie ragguagliata | mq | | 29,04 |
| Reddito Annuale | € | | 556,17 |
| Saggio di capitalizzazione | % | | 2,50 |
| Fattore di deprezzamento | | | 0,60 |
| Totale saggio di capitalizzazione | % | | 1,90 |
| **Valore Stima** | **€** | | **29 272,32** |

*Valore di Stima per Capitalizzazione del Reddito*

**LOTTO VALORE DI MERCATO Vm3 = Rn/r=556,17 Euro/1,90*100= 29272,32 Euro**

Per la determinazione del definitivo valore di mercato si considera il valore medio delle tre stime per ciascun lotto. In particolare:

| VALORE MEDIO DI STIMA BOX GARAGE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Valore Immobile MEDIO |
| Stima sintetica comparativa (MCA) Vm1 | € | 23 547,10 | | |
| Stima per valori unitari confronto diretto Vm2 | € | 21 258,73 | € | 24 692,72 |
| Stima analitica per capitalizzazione Vm3 | € | 29 272,32 | | |
| **VALORE DI MERCATO BOX GARAGE** | | | **€** | **24 692,72** |

*Valore Medio dei tre metodi di valutazione LOTTO 2*

Al valore di mercato ricavato si applicherà una riduzione nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato a causa:

- della **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- della mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Inoltre, vengono detratti al valore di mercato tutti gli oneri, analizzati nella seguente stima, per l'adeguamento dell'immobile così come riportato nella tabella sottostante.

| LOTTO 2 BOX GARAGE | | | |
|---|---|---|---|
| DESCRIZIONE | | Valore Immobile € | |
| VALORE IMMOBILE QUOTA ASSENTITA | | € | 24 692,72 |
| RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA IMMOBILE 10% | | -€ | 2 469,27 |
| RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI | | € | - |
| COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE | | € | - |
| COSTO PER CERTIFICATO ENERGETICO | | € | - |
| TOTALE LOTTO 2 | | € | 22 223,44 |
| TOTALE LOTTO ARROTONDATO | | € | 22 000,00 |
| VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2 | | € | 22 000,00 |

*Valore netto Lotto 2 detratti eventuali i costi di regolarizzazione*

***VALORE DI MERCATO STIMATO DEL LOTTO 2***
***Euro 22.000,00***

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

A tutto il 3/01/2024 (data delle visure catastali effettuate dallo scrivente) la quota di proprietà sugli immobili di cui al Foglio n. 4 p.lla 5103 sub. 41 del Comune di Aversa (CE) risulta nella piena titolarità dell'esecutato **sig. OMISSIS** e non vi sono, quindi, quote indivise di comproprietari non coinvolti nella procedura di esecuzione. Pertanto, ai fini di una maggiore appetibilità si ritiene di considerare la vendita nell'interezza del Lotto 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***6.14 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.***

**1) Situazione di famiglia di OMISSIS**

L'ufficiale di anagrafe del Comune di Aversa (CE) in data 13/12/2023 certificava che risulta iscritto nell'anagrafe della popolazione residente con abitazione in viale Europa, 57 - Scala: B - Interno: 8 la seguente famiglia:

- **OMISSIS** *intestatario scheda*
  Nato il 09/04/1966 a Napoli (NA)

- **OMISSIS**
  Nata il 19/08/1974 ad Aversa (CE)

- **OMISSIS**
  Nato il 21/04/2009 a Aversa (CE)

**Certificato di Residenza Storico**

- L'ufficiale di anagrafe del Comune di Aversa (CE) in data 13/12/2023 certificava che il sig **OMISSIS**
  nato il 09/04/1966 in AVERSA
  è iscritto all'anagrafe della popolazione residente.

Per ogni altro chiarimento ci si riporta integralmente ai certificati citati allegati alla presente relazione di stima. **(ALL.1).**

**Certificato di matrimonio per estratto**

L'ufficiale dello stato civile del Comune di Napoli in data 14/12/2023 certificava che il giorno 12 del mese di Giugno dell'anno 1997 contrassero matrimonio in Aversa (CE) in regime di separazione dei beni:

- **OMISSIS**
  Nato il 09/04/1966 a Napoli (NA)

- **OMISSIS**
  Nata il 19/08/1974 ad Aversa (CE)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per ogni altro chiarimento ci si riporta integralmente al certificato allegato alla presente relazione di stima. **(ALL. 11)**

## 7. ELENCO ALLEGATI

- **Allegato 1** Stato di Famiglia Certificato di Residenza, stato civile
- **Allegato 2** Verbale di Accesso
- **Allegato 3** Sovrapposizione ortofoto
- **Allegato 4** Planimetria Stato di fatto Box
- **Allegato 5** Mappa Catastale VAX Fg 4 5103
- **Allegato 6** Planimetria Catastale sub 41
- **Allegato 7** Visura Storica Catastale sub 41
- **Allegato 8** Atti Notai Lotto 2
- **Allegato 9** Atto 1 Notaio Facchinato Lotto 2
- **Allegato 10** Atto 2 Notaio Facchinato Lotto 2
- **Allegato 11** Certificato di Matrimonio con estratto
- **Allegato** 12 Richiesta Ufficio Tecnico Comune Aversa
- **Allegato 13** Certificato di destinazione Urbanistica
- **Allegato 14** Concessione Edilizia 135 1995
- **Allegato 15** Corrispondenza richiesta dati condominio
- **Allegato 16** Schede Agenzie Immobiliari
- **Allegato 17** Visura ipotecaria Box Garage
- **Allegato 18** Repertorio Fotografico LOTTO 2

## 8. CONGEDO C.T.U.

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. 42 pagine dattiloscritte e n. 18 allegati, congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella del C.T.U. che viene depositata attraverso il PCT, lo scrivente ringrazia per la fiducia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

CTU

Casandrino 13/11/2024

Ing. Salvatore Di Giuseppe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009