



Salvatore Di Giuseppe
INGEGNERE

Via (ProL.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA)

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 1



Prossima udienza 19/12/2024



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	21
6.4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	26
6.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà	
in relazione al bene pignorato	26
6.6 Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo	
edilizio ed urbanistico	27
6.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	31
6.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	32
6.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	34
6.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	34
6.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile	
e su eventuali procedimenti in corso	34
6.12 Procedere alla valutazione dei beni	34
6.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili	
pignorati per la sola quota	46
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.	46
7. Elenco allegati.	47
8. Congedo C.T.U.....	47

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.

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 **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;
- **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 Udiienza 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:** Udiienza 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

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

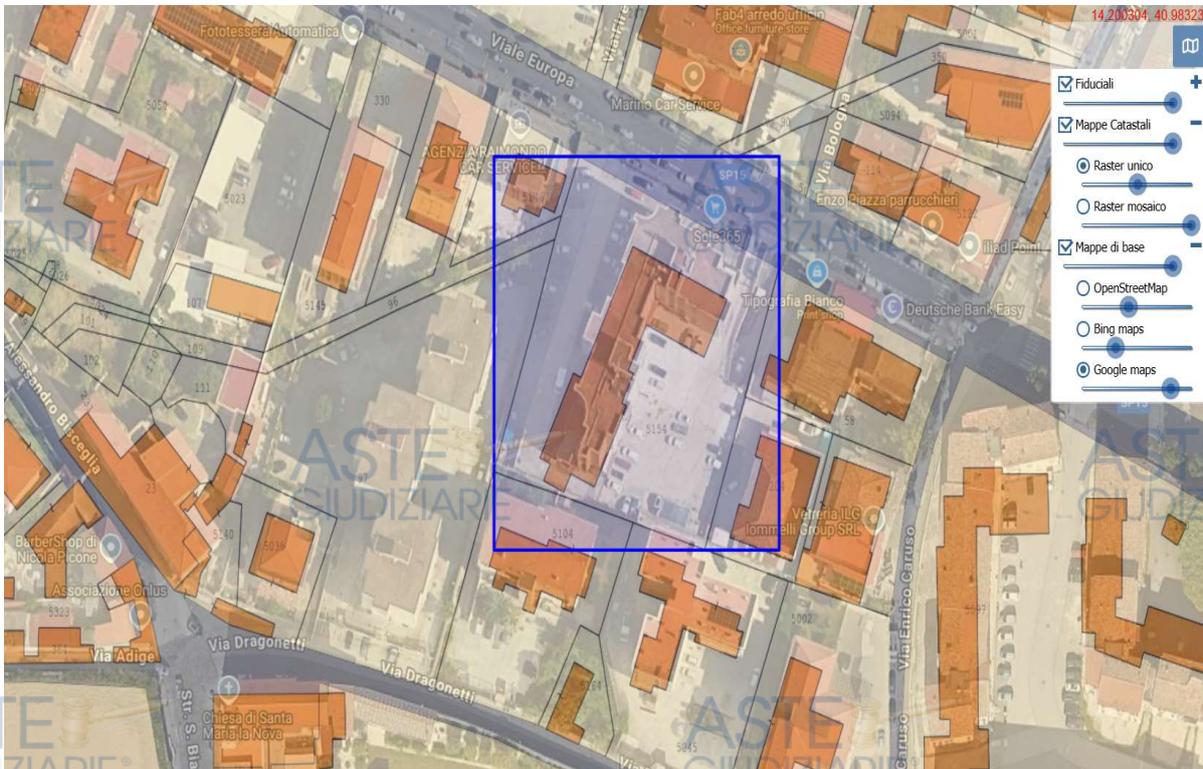
LOTTO 1

Figura su cui ricade l'immobile presa da Google map



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.



Ortofoto (ALL.3)

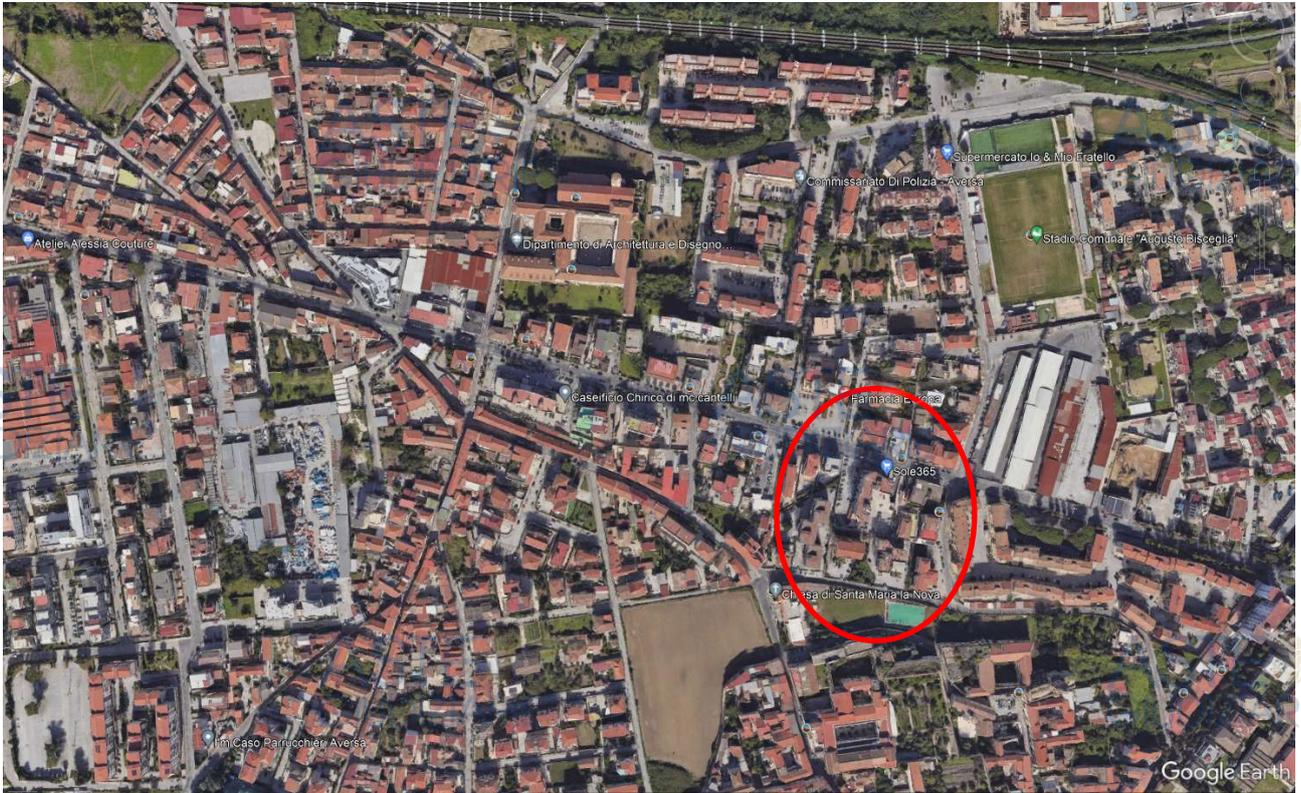


Figura su cui ricade l'immobile presa da Google map



Figura su cui ricade l'immobile presa da Google map

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

	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

Tabella LOTTO 1

CONFINI	
EST	Vano scala e cortile comune
NORD	Foglio 2 p.lla 5154 sub 9
OVEST	Corte annessa al locale commerciale al piano terra
SUD	Foglio 2 p.lla 5154 sub 17

Tabella Confini Lotto 1

6.1.1 Diritti reali

Per la determinazione dei diritti reali degli immobili oggetto di esecuzione considereremo quale LOTTO 1 i seguenti immobili:

	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

Tabella Riferimenti catastali Lotto 1

Costituito da:

-Appartamento a Piano Quarto

Foglio 2 P-lla 5154 sub 18 P4 int 8

Cat. A/2 cl. 5 Vani 5,5

Il diritto reale oggetto del pignoramento trascritto in data 30/09/2022 al N°9 RG 36252 RP 28772 è rappresentato dalla piena proprietà dell'appartamento censito in Catasto Fabbricati del Comune di Aversa (CE) viale Europa numero 57 -Aversa (CE) al Foglio 2 P-lla 5154 sub 18 P4 int 8 Cat. A/2 cl. 5 Vani 5,5. Il diritto reale pignorato coincide con quello in titolarità alla signora **OMISSIS** nata il 19/08/1974 in AVERSA (CE) Residente VIALE EUROPA N. 57 - Scala: B - Interno: 8 Comune AVERSA (CE) in separazione legale dei beni con il coniuge, D'Aniello Sergio nato ad Aversa il 9/04/1966.

6.1.2 Beni oggetto del pignoramento

LOTTO 1

Difformità formali

Per quanto riguarda 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

In merito alle difformità sostanziali risultano discordanze relativamente ad una diversa disposizione degli spazi interni (di piccola entità).

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 1

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio con tipologia residenziale, posto in una Fascia Semicentrale urbana residenziale del comune di Aversa (CE) in viale Europa, 57 Piano Quarto Interno 8 scala B. L'appartamento fa parte di un Fabbricato di 5 Piani di tipo Plurifamiliare.

L'appartamento menzionato è oggetto di valutazione in tutte le sue parti e non vi sono zone escluse dalla procedura di esecuzione.

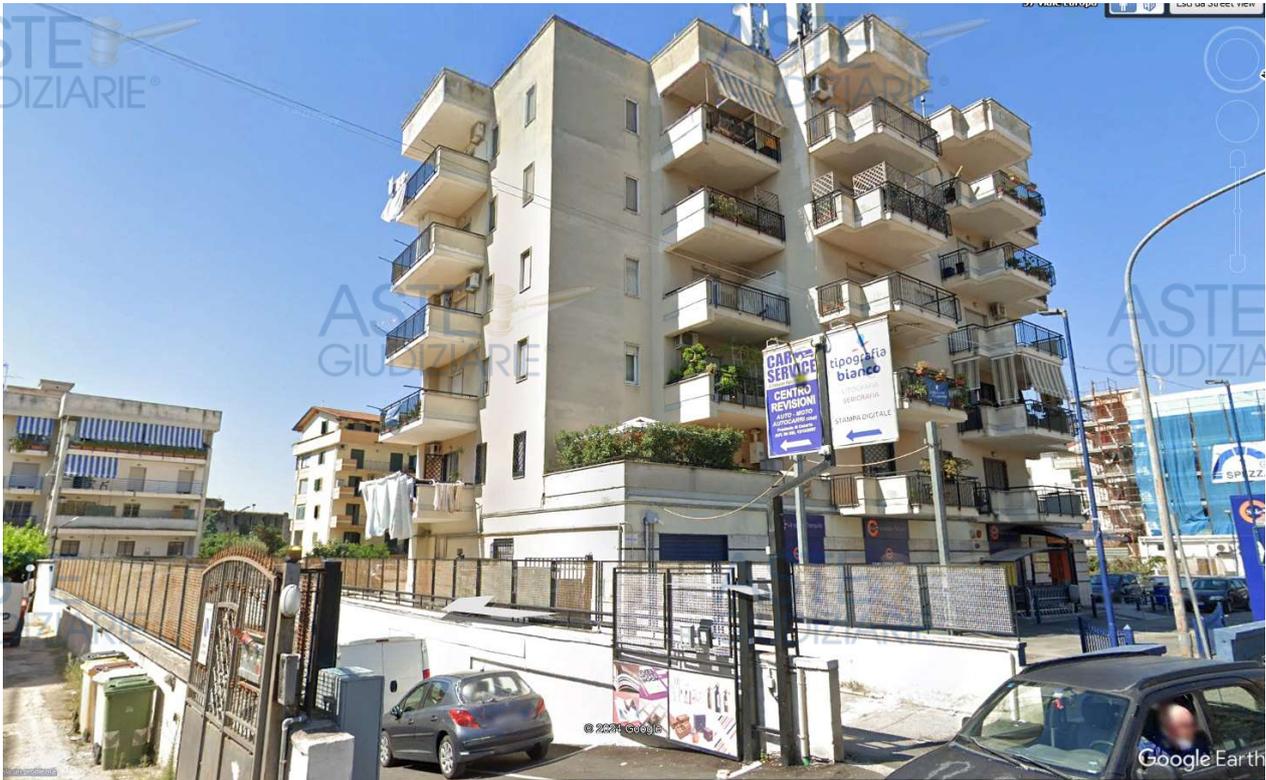


Figura area su cui ricade l'immobile presa da Google map



Prospetto lato interno area condominiale

6.2.3 Tipologia

L'immobile nel suo complesso è composto da una struttura portante verticale con travi e pilatri in c.a. mentre i solai sono in latero-cemento.

Le tramezzature interne sono state realizzate con blocchi forati da cm 10 mentre le tompanature sono realizzate con blocchi forati da cm 30.

Tutte le facciate sono rifinite con intonaco del tipo civile e si presentano in modesto stato di conservazione.

La copertura del fabbricato costituente gli immobili è costituita da un tetto piano impermeabilizzato con guaina bituminosa.

6.2.4 Accesso al complesso immobiliare ed all'Appartamento

Al complesso immobiliare si accede attraverso viale privato interno dal viale Europa attraverso cancello comune.

Mentre all'appartamento, oggetto di stima si accede dall'area condominiale esterna attraverso una scala comune, posta sul lato Sud-Est del fabbricato, oppure dall'ascensore condominiale.



Accesso Parco



Prospetto Edificio lato interno

6.2.5 Distribuzione

L'appartamento è suddiviso nel seguente modo:
entrando dal portoncino d'ingresso si accede a:

- soggiorno;
- cucina;
- 2 camere da letto;
- 2 bagni;
- 2 Ripostigli

L'altezza della zona giorno è di 2.90 mt.



Soggiorno



Corridoio



Bagno 1



Bagno 1



Bagno 2



Letto 1



Letto 2



Cucina



Ingresso

6.2.6 Pertinenze

All'appartamento non sono annesse aree pertinenziali.

6.2.7 Caratteristiche edilizie ed impianti

Gli impianti tecnologici presenti nell'appartamento al Piano Quarto sono:

- l'impianto elettrico ed idrico che risultano funzionanti;
- l'impianto citofonico è funzionante;
- l'impianto di riscaldamento (alimentato con Gas di Città) è funzionante.
- Aria Condizionata è funzionante

L'intonaco risulta omogeneo mentre la tinteggiatura non necessita di un intervento migliorativo.

Il pavimento è per tutti gli ambienti realizzato con piastrelle di ceramica messo in opera di buon valore. Il rivestimento in cucina e bagno è realizzato con piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in alluminio esterno e legno interno con tapparelle. Si rimanda alla tabella sottostante per un maggiore dettaglio.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI Appartamento	
Caratteristiche strutturali	
Solai:	Appartamento: solaio laterocemento;
Strutture verticali:	struttura in c.a.;
Componenti edilizie	
Porta di ingresso:	Blindata in buone condizioni;
Infissi esterni:	mancanti- Tapparelle scorrevoli
Infissi interni :	Legno -alluminio
Pareti esterne:	mattoni forati da cm 30 , in buone condizioni;
Pavimentazione interna:	in maioliche in buone condizioni;
Rivestimenti interni:	
Tramezzature interne:	blocchi forati da 10 cm
Caratteristiche Impianti	
Antenna:	presente, da verificarne il funzionamento;
Citofono:	presente del tipo tradizionale;
Elettrico:	sottotraccia;
Idrico:	sottotraccia;
Riscaldamento:	caldaia e split con pompa di calore
Climatizzatore:	presente

Tabella Caratteristiche edilizie ed impianti

Complessivamente lo stato manutentivo dell'appartamento è modesto.

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

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%	
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Superfici vani accessori e parcheggi

Superficie Calpestable e Commerciale LOTTO 1

NCEU AVERSA F.2 P.LLA 5154 sub 18			SUPERFICIE				H interna (MT)	Condizioni
			CALPESTABILE	COMMERCIALE				
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff.	PROPRIETA' %	SUP mq			
LOTTO 1 PIANO QUARTO	1 SOGGIORNO	33,40	1,00	100,00	33,40	2,90	BUONE	
	2 CUCINA	20,00	1,00	100,00	20,00	2,90	BUONE	
	3 DISIMPEGNO	9,60	1,00	100,00	9,60	2,90	BUONE	
	4 W.C.1	5,35	1,00	100,00	5,35	2,90	BUONE	
	5 W.C.2	8,55	1,00	100,00	8,55	2,90	BUONE	
	6 LETTO 1	12,55	1,00	100,00	12,55	2,90	BUONE	
	7 LETTO 2	16,50	1,00	100,00	16,50	2,90	BUONE	
	8 RIPOSTIGLIO 1	3,70	1,00	100,00	3,70	2,90	BUONE	
	9 RIPOSTIGLIO 2	2,60	1,00	100,00	2,60	2,90	BUONE	
	10 BALCONE 1	11,00	0,25	100,00	2,75	3,90	BUONE	
	11 BALCONE 2	10,60	0,25	100,00	2,65	4,90	BUONE	
<i>Totale parziale</i>		133,85		<i>Totale parziale</i>	112,25			
TOTALE		133,85			112,25			

Superfici calpestable e Commerciale Lotto

Superficie Commerciale Lorda Raggiagliata LOTTO 1

Per superficie Commerciale Lorda Raggiagliata 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).

NCEU AVERSA F.2 P.LLA 5154 sub 18			SUPERFICIE			
			Lorda	Commerciale lorda Raggiagliata		
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff.	PROPRIETA' %	SUP mq	
LOTTO 1 PIANO QUARTO	1 SOGGIORNO	36,74	1,00	100	36,74	
	2 CUCINA	22,00	1,00	100	22,00	
	3 DISIMPEGNO	10,56	1,00	100	10,56	
	4 W.C.1	5,89	1,00	100	5,89	
	5 W.C.2	9,41	1,00	100	9,41	
	6 LETTO 1	13,81	1,00	100	13,81	
	7 LETTO 2	18,15	1,00	100	18,15	
	8 RIPOSTIGLIO 1	4,07	1,00	100	4,07	
	9 RIPOSTIGLIO 2	2,86	1,00	100	2,86	
	10 BALCONE 1	12,10	0,25	100	3,03	
	11 BALCONE 2	11,66	0,25	100	2,92	
<i>Totale parziale</i>		147,235		<i>Totale parziale</i>	129,42	
TOTALE					129,42	

Superficie Lorda Raggiagliata Lotto 1

- **Superficie calpestable complessiva**

Appartamento Piano Quarto

133,85 mq

- **Superficie Commerciale complessiva**

Appartamento Piano Quarto

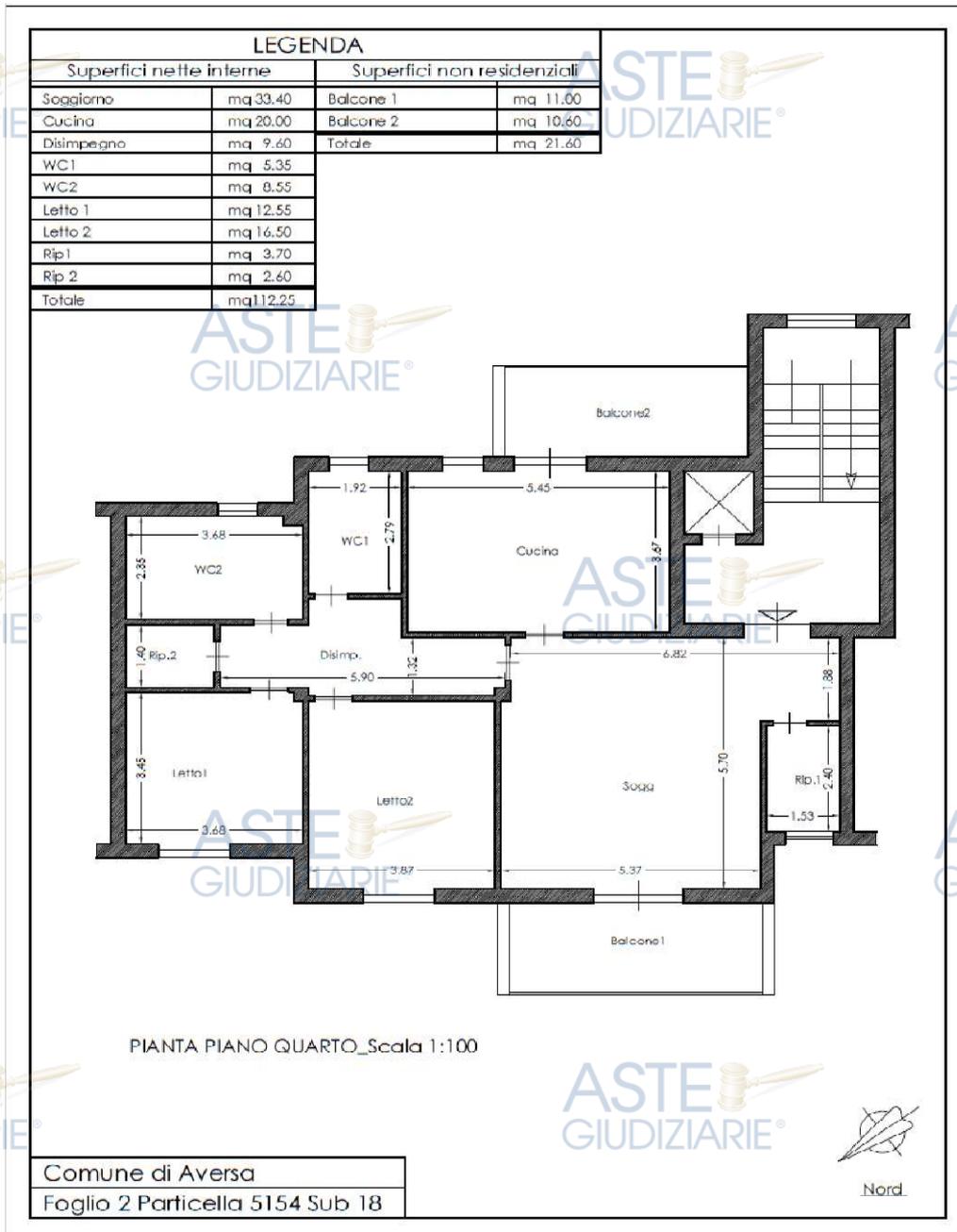
112,25 mq

- **Superficie Lorda Commerciale Raggiagliata**

Appartamento Piano Quarto

129,42 mq

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



PIANTA REALE APPARTAMENTO (ALL. 4)

In riferimento all' immobile oggetto di stima non è stata reperita alcuna documentazione circa l'attestato di certificazione energetica ex decreto legislativo N°311 del 2006 per il cui costo si dovrà considerare Euro150,00.

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

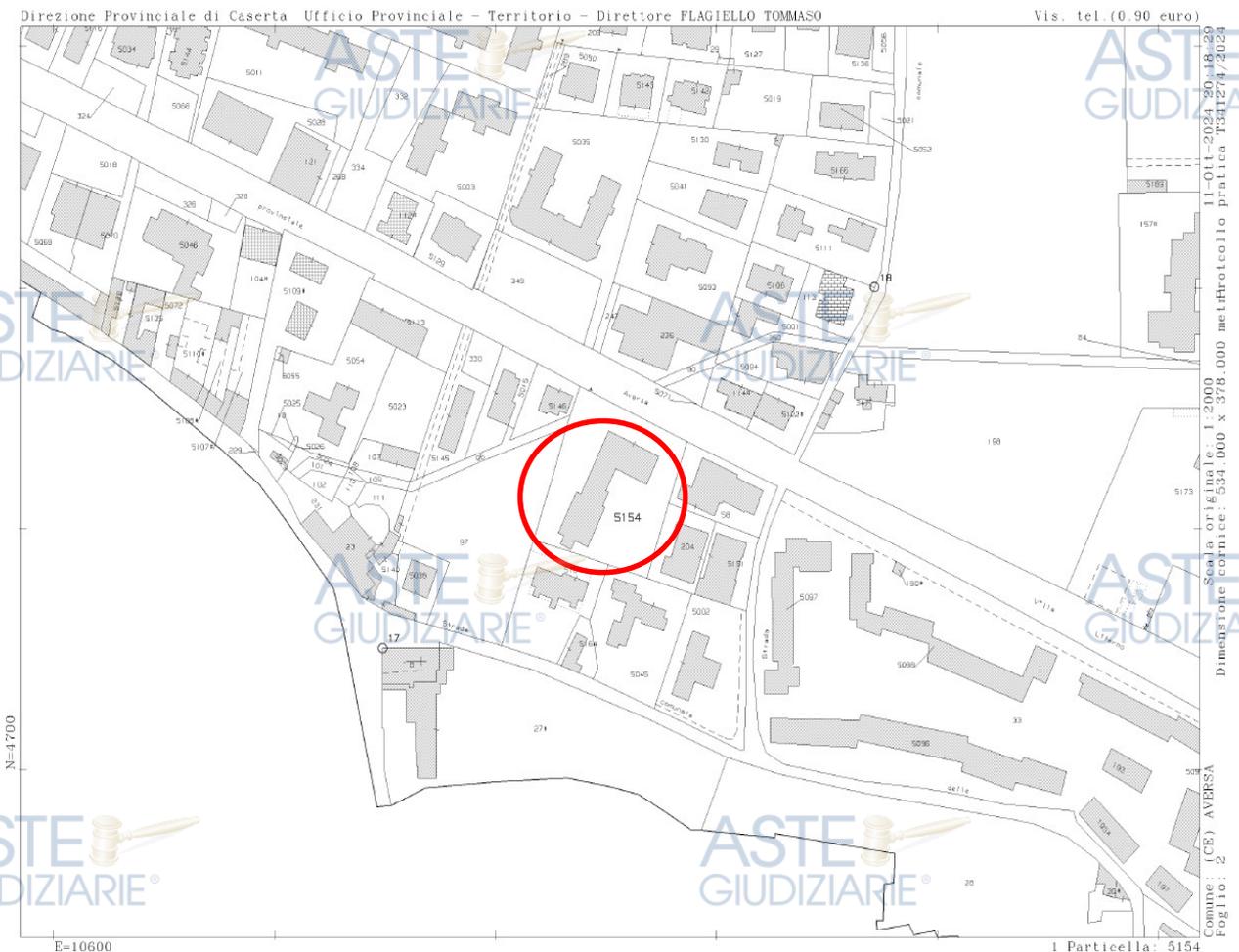
6.3.1 DATI CATASTALI LOTTO 1

Gli immobili di proprietà del sig. OMISSIS Maria sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel Comune di Aversa (CE), al foglio 2 p.lla 5154 sub 18 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 1	Aversa	Viale Europa,57	2	5154	18	A/2	5	5,5 VANI	4	100	568,10

Dati Catastali Lotto

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

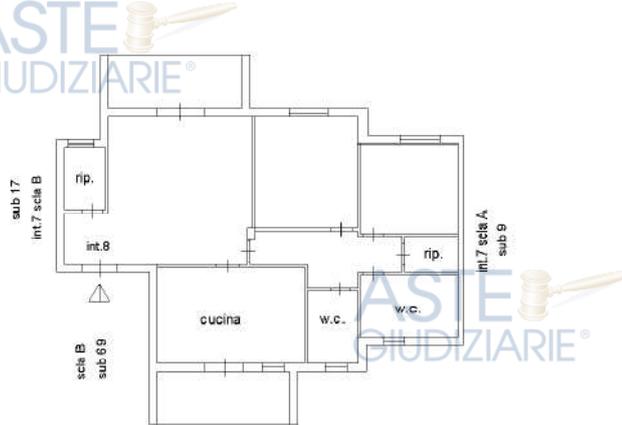


Estratto di MappaVAX Lotto 1(ALL.5)

Data: 03/01/2024 - n. T214884 - Richiedente: DNGLSN74D16B925W

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Dichiarazione protocollo n. CE0067171 del 31/03/2014	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Aversa Viale Europa civ. 57	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 2 Particella: 5154 Subalterno: 18	Compilata da: Serpico Ilenia Iscritto all'albo: Architetti Prov. Caserta N. 2683

Piano Quarto
H=2,90 m
(Appartamento int.8)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2024 - Comune di AVERSA(A512) - < Foglio 2 - Particella 5154 - Subalterno 18 >
VIALE EUROPA n. 57 - Scala B Interno 8 Piano 4

Ultima planimetria in atti

Data: 03/01/2024 - n. T214884 - Richiedente: DNGLSN74D16B925W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Catastale Foglio 2 p.lla 5154 sub 18 (ALL.6)

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



Ing. Salvatore Di Giuseppe

Via (ProL.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA) Pec. salvatore DIGIUSEPPE@PEC.IT Cell.3928145610

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 258/2022 OMISSIS-OMISSIS OMISSISLOTTO 1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/01/2024 Ora: 18.59.28

Segue

Visura n.: T209140 Pag: 1

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

Dati della richiesta	Comune di AVERSA (Codice:A512)
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA Foglio: 2 Particella: 5154 Sub.: 18

INTESTATO

1	[REDACTED]	DLRSR74M59A512E*	(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		2	5154	18			A/2	5	5,5 vani	Totale: 138 m ² m ² Totale: escluse aree scoperte**: 131 m ²	Euro 568,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE EUROPA n. 57 Scala B Interno 8 Piano 4										
Notifica		Partita					Mod.58					-
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A512 - Foglio 2 - Particella 5154

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/04/2015

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		2	5154	18			A/2	5	5,5 vani		Euro 568,10	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2015 Pratica n. CE0091917 in atti dal 30/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34694.1/2015)
Indirizzo		VIALE EUROPA n. 57 Scala B Interno 8 Piano 4										

Visura catastale Storica



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/01/2024 Ora: 18.59.28

Segue

Visura n.: T209140 Pag: 2

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

Notifica	Partita	Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A512 - Foglio 2 - Particella 5154

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/03/2015

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		2	5154	18			A/2	5	5,5 vani		Euro 568,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2015 Pratica n. CE0068541 in atti dal 31/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24079.1/2015)
Indirizzo		VIA EUROPA n. 57 Scala B Interno 8 Piano 4										
Notifica		Partita					Mod.58					-
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/03/2014

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		2	5154	18			A/2	5	5,5 vani		Euro 568,10	VARIAZIONE del 31/03/2014 Pratica n. CE0067171 in atti dal 31/03/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12323.1/2014)
Indirizzo		VIA EUROPA n. 57 Scala B Interno 8 Piano 4										
Notifica		Partita					Mod.58					-
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2013

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		2	5154	18			A/2	5	5 vani		Euro 516,46	Variazione del 11/06/2013 Pratica n. CE0132262 in atti dal 17/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 127424.1/2013)
Indirizzo VIA PROVINCIALE AVERSA VILLA LITERNO Scala B Interno 8 Piano 4												
Notifica Partita Mod.58												

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

Situazione degli intestati dal 15/07/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	DLSRSR74M59A512E*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 15/07/2013 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 54310 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21403.1/2013 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/08/2013			

Situazione degli intestati dal 11/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	PLMLNS66D09A512T*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 15/07/2013
DATI DERIVANTI DA del 11/06/2013 Pratica n. CE0132262 in atti dal 17/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 127424.1/2013)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

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		2	89	29			A/2	5	5 vani		Euro 516,46 L. 1.000.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA PROVINCIALE AVERSA VILLA LITERNO Scala B Interno 8 Piano 4												
Notifica Partita Mod.58												

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/04/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

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		2	89	29			A/2	5	5 vani		Euro 0,59 L. 1.150	CLASSAMENTO del 22/04/1985 in atti dal 15/01/1993 (n. 705.2/1985)
Indirizzo VIA PROVINCIALE AVERSA VILLA LITERNO Scala B Interno 8 Piano 4												
Notifica Partita Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		2	89	29								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA AVERSA VILLA L. Scala B Interno 8 Piano 4												
Notifica Partita Mod.58												

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

Situazione degli intestati dal 19/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	PLMLNS66D09A512T*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 11/06/2013
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/12/2003 Pubblico ufficiale DE ROSA ENNIO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 59010 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 1158.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 22/01/2004			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	DGRCLN31L60A512A*	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 19/12/2003
2	[REDACTED]	PLMFCN32B19A512F*	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 19/12/2003
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura catastale Storica

Per la eliminazione delle riscontrate difformità catastali vanno considerati **Euro 350,00** .

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

LOTTO 1:

Piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in **Aversa (CE)** al Viale Europa N. 57 - Scala: B -Piano 4, Interno: 8; composto da Ingresso, Cucina, 2 Camere da letto, 2 bagni, 2 balcone, 2 ripostigli e Soggiorno. Confina con Appartamento int 7 scala B Foglio 2 p.lla 5154 sub 17 a Sud, con Appartamento interno 7 scala A Foglio 2 p.lla 5154 sub. 9 a Nord, con Corte annessa al locale commerciale al Piano terra ad Ovest, con Vano scala e cortile comune ad Est; è riportato nel C.F. del Comune di Aversa (CE) al **foglio 2 p.lla 5154 sub 18**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria N° 287 del 27/09/2000 cui è conforme lo stato dei luoghi; il terreno su cui insiste l'immobile ricade in **zona "B1" Zone edificate sature**.

PREZZO BASE euro 162.000,00;

CONFINI	
EST	Vano scala e cortile comune
NORD	Foglio 2 p.lla 5154 sub 9
OVEST	Corte annessa al locale commerciale al piano terra
SUD	Foglio 2 p.lla 5154 sub 17

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

LOTTO 1

In riferimento a tale punto si è proceduto alla richiesta di copie conformi degli atti di trasferimento relativi all'immobile pignorato per l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Esaminati i registri della Conservatoria dei RR. II. si descrivono i passaggi di proprietà relativi agli immobili oggetto di stima.

	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

Tabella Riferimenti Catastali Lotto 1

-atto di compravendita per notaio Golia in data 30 ottobre 1978 attraverso il quale i signori Palmieri Francesco e Di Grazia Carolina acquistavano un appezzamento di terreno sito in Aversa alla contrada Santa Maria la Nova di are 18.38 circa in catasto al foglio 2 particelle 92/a, 94,116, 93,115/a sul quale è stata realizzata la porzione immobiliare oggetto della seguente esecuzione;

-atto di donazione per notaio Ennio De Rosa in data 19 dicembre 2003 repertorio numero 59010 trascritto in Santa Maria Capua Vetere il 14 gennaio 2004 ai numeri 1353- 1158 attraverso il quale i signori Palmieri Francesco nato ad Aversa il 19 Febbraio 1932 e Di Grazia Carolina nata ad Aversa il 20 luglio 2031 donavano al signor Palmieri Alfonso la porzione immobiliare in oggetto identificata con la particella 89 sub 29 del foglio 2 (oggi particella 5154 sub 18 giusta variazione per bonifiche identificativo catastale del 11 Giugno 2013 numero 127424.1- 2013);

-atto di compravendita per notaio Francesco Paolo Pelosi in data 15 luglio 2013 repertorio numero 54310 in virtù del quale la signora OMISSIS nata ad Aversa il 19 agosto 1974, coniugata in regime di separazione dei beni acquista da Palmieri Alfonso nato ad Aversa il 9 Aprile del 1966 la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Aversa viale Europa numero 57 censita in catasto fabbricati al foglio 2 particella 5154 sub 18 categoria A/2 scala B interno 8 piano 4° vani 5.

Gli Atti notarili menzionati sono consultabili attraverso gli allegati (**ALL. 17**)

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. 9**) in separazione legale dei beni. Per entrambi gli eseguiti si è prodotta la visura ipotecaria per le quali si rimanda al quesito 8.

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. 10**) 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. 11) risulta che:

LOTTO 1

- l'immobile sito in Viale Europa, 57, in catasto al foglio 2 particella 5154 sub 18 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

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

Destinazione urbanistica: zona "B1" Zone edificate sature (Art. 38 N.T.A.).

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

1-Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui è vietato qualsiasi aumento di volume esistente, salvo quanto previsto al successivo punto 3.

2-Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione.

In quest'ultimo caso la distanza dei confini dovrà essere pari a metà altezza delle fronti prospettanti con un minimo di 5 m, e qualora previsti, devono essere rispettati gli allineamenti indicati dal P.R.G. Ove tale allineamenti non siano indicati devono essere mantenuti quelli preesistenti.

L'altezza massima è pari a 13,50 m.

3-Ove non si proceda ai lavori di ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:

a)gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;

b) omissis come eliminato a seguito di approvazione del P.R.G.

Gli ampliamenti di cui alle lettere a) e b) non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

6.6.2 Regolarità edilizia

LOTTO 1

L'immobile in cui ricade l'appartamento oggetto di stima di cui al Foglio 2 p.lla 5154 sub 18 è stato eseguito in virtù di Concessione edilizia in sanatoria N° 287 del 27/09/2000. Si riportano i grafici allegati alla licenza.

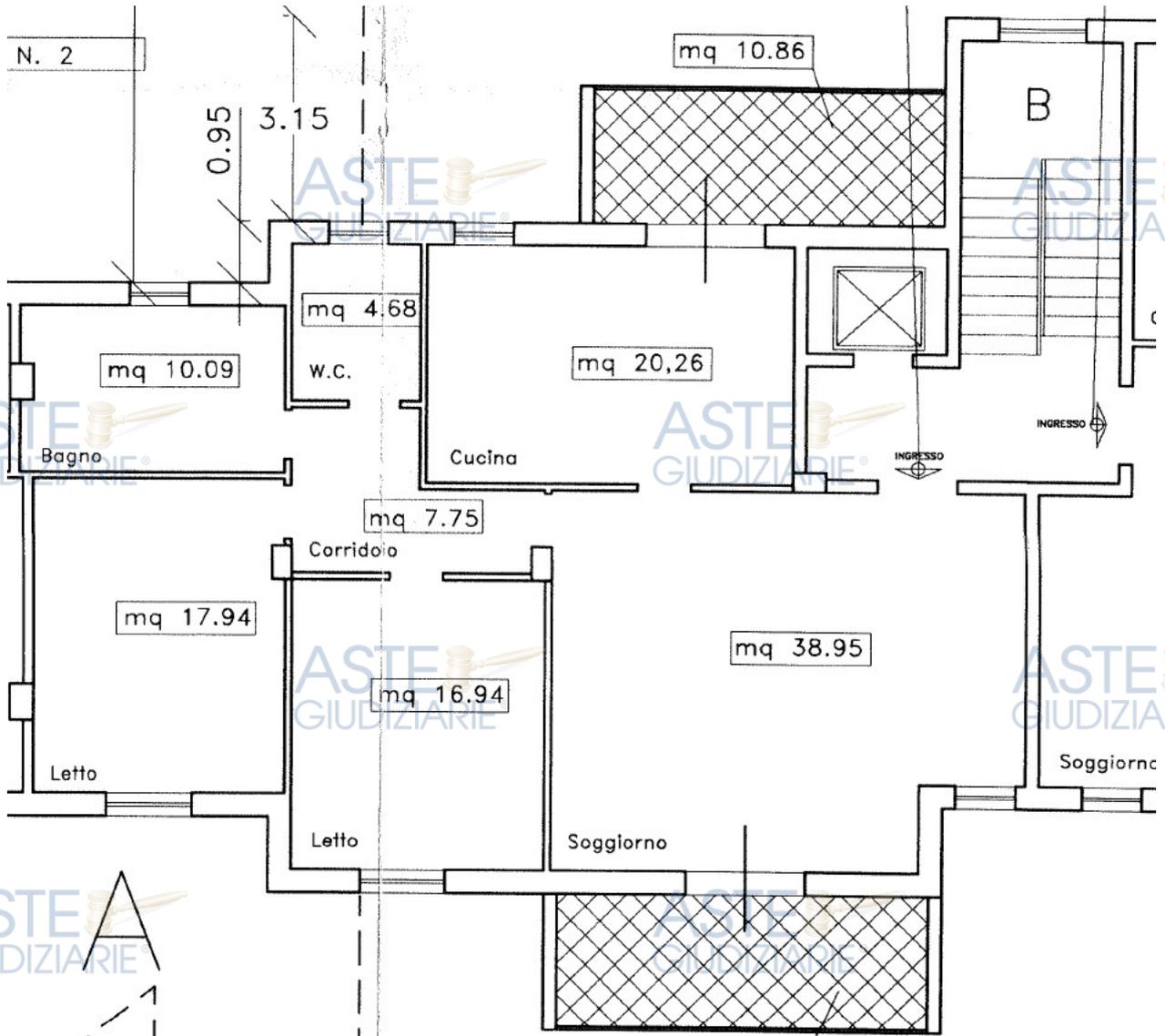


Grafico Concessione Edilizia N° 287 del 27/09/2000 (All.12)

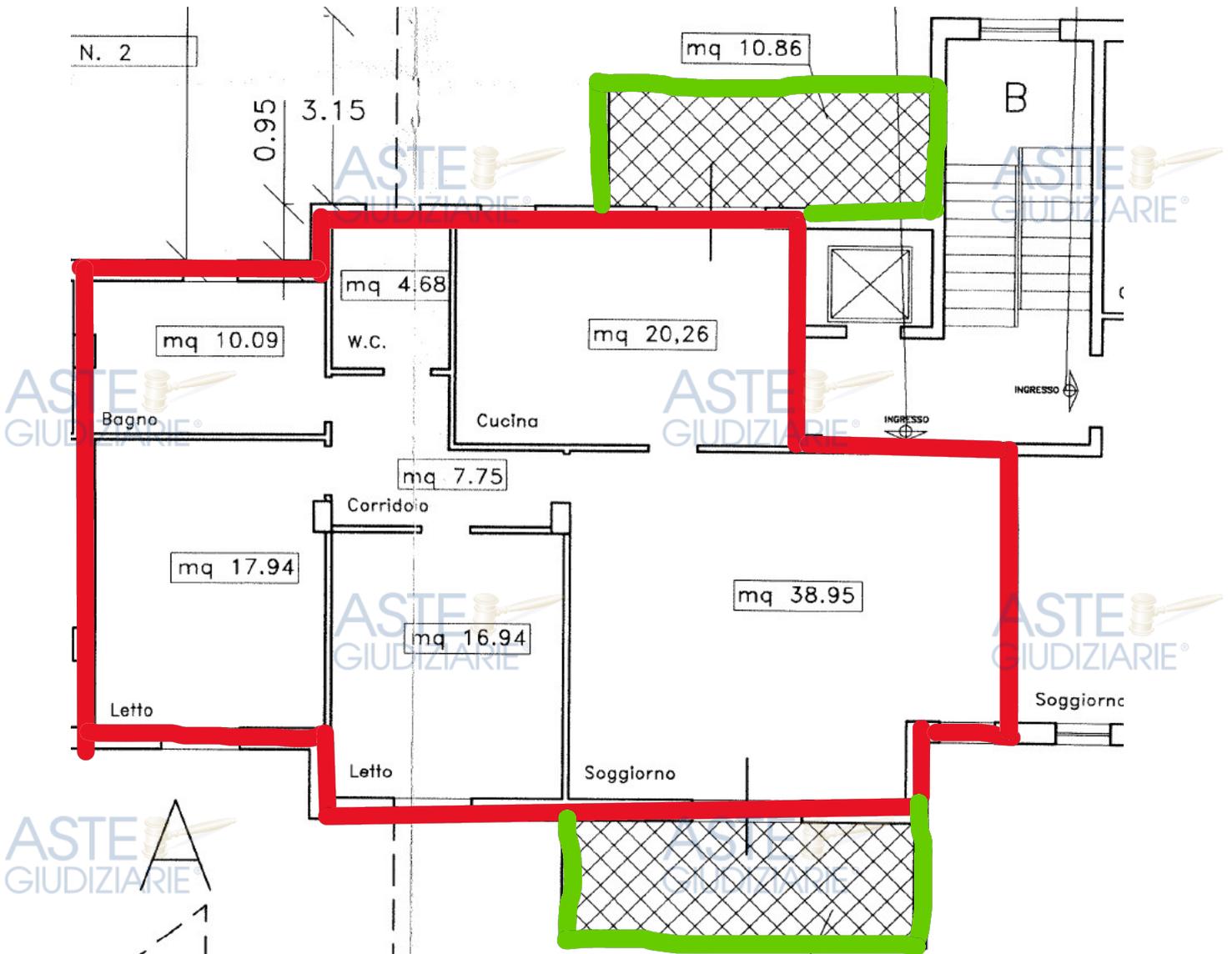


Grafico Concessione Edilizia N° 287 del 27/09/2000 (All.12)

6.6.3 Abusi e sanabilità

Abusi

Gli abusi consistono in una diversa disposizione degli spazi interni (di piccola entità) contrassegnati nel grafico sottostante mediante linee di colore verde.

Sanabilità

Le difformità relative all'appartamento posto al Piano Quarto, come sopra descritto sono sanabili attraverso presentazione di Comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria (CILA) i cui oneri ammontano ad Euro 1.000,00.

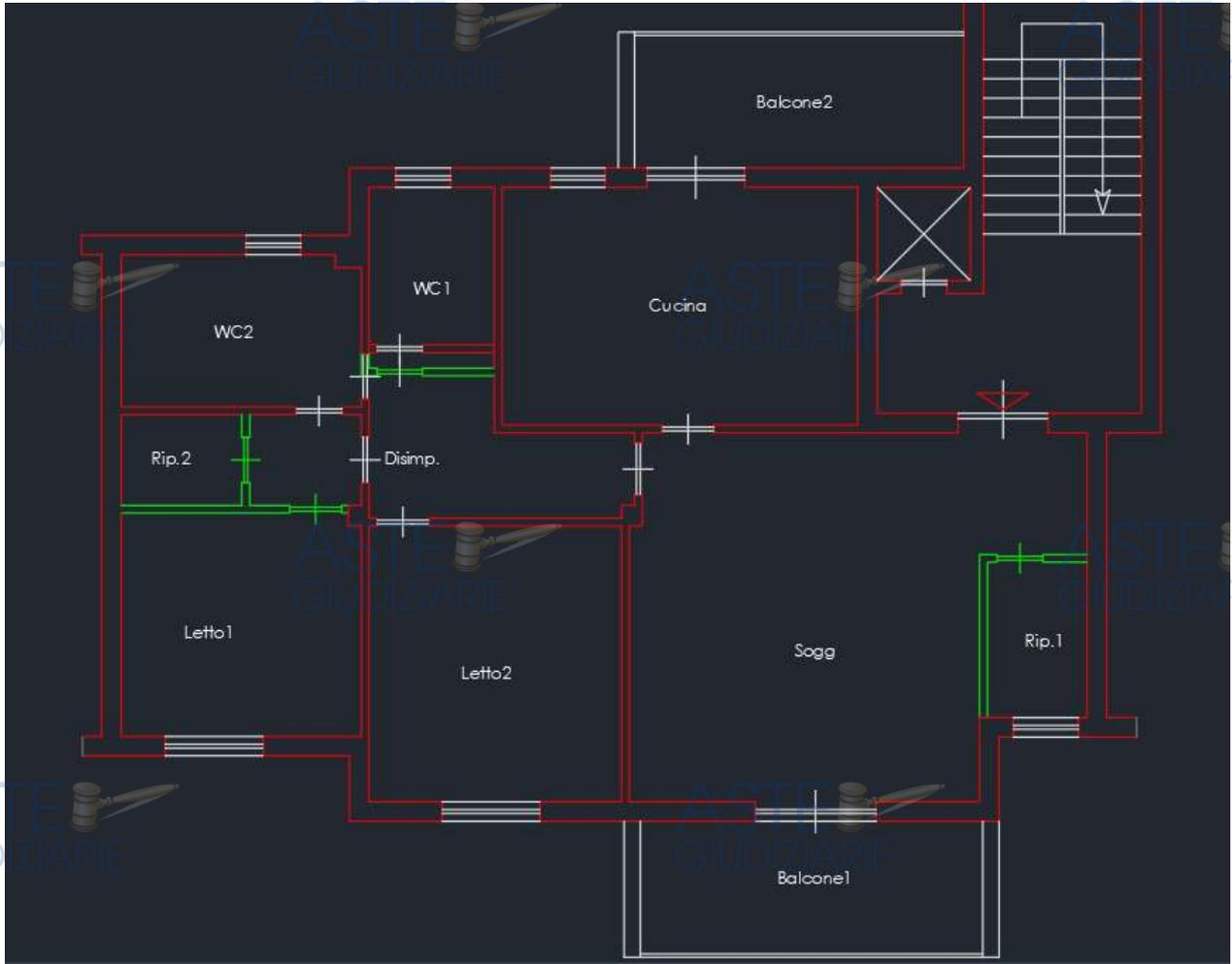


Grafico con evidenza abusi

In conclusione, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aversa non risultano istanze di abbattimento tantomeno e risulta la dichiarazione di agibilità ALL13

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

LOTTO 1

Da quanto riscontrato, in fase di sopralluogo e da indagini eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Aversa (CE) risulta che l'immobile oggetto di stima sito in Aversa (CE) al Viale Europa, 57 Foglio 2 P-lla 5154 sub 18 P4 int 8 occupato dagli esecutati signora **OMISSIS, OMISSIS** e dal proprio nucleo familiare, così come risulta sia dal Certificato di Residenza che dal Certificato di Stato di Famiglia (**ALL.1**)

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

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

Ispezione Ipotecaria LOTTO 1

Dalle indagini ipotecarie eseguite sull'immobile oggetto di pignoramento appartamento sito in Aversa al Viale Europa Foglio 2 Particella 05154 Subalterno 18 **oltre alla trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa**, non risultano formalità pregiudizievoli. Ci si rimanda alle visure ipotecarie con note (ALL. 14)



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

Ispezione Ipotecaria

Data 05/11/2024 Ora 16:46:26
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente LNFSLV

Ispezione n. T347726 del 05/11/2024

Dati della richiesta

Immobile : Comune di AVERSA (CE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 2 - Particella 5154 - Subalterno 18
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 0002 Particella 05154 Subalterno 0018

Elenco sintetico delle formalità

- TRASCRIZIONE del 06/08/2013 - Registro Particolare 21403 Registro Generale 28241
Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Repertorio 54310/22035 del 15/07/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 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.18)** 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.

LOTTO 1

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:

Difformità presenti e dettagliate al quesito N°6. Costo per la regolarizzazione Abusi Euro 1.000,00

4) Difformità Catastali **Difformità Catastali presenti e dettagliate al quesito N°3.**
Costo per la regolarizzazione Euro 350,00

5) Mancanza certificato di prestazione energetica
Costo per la regolarizzazione Euro 150,00

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) viale Europa numero 57 in catasto al Foglio 2 P-lla 5154 sub 18 P4 int 8 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) viale Europa numero 57 in catasto al Foglio 2 P-lla 5154 sub 18 P4 int 8 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.

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) viale Europa N° 57 in catasto al Foglio 2 P-lla 5154 sub 18 P4 int 8 . (ALL.18)

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.

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

- le caratteristiche locazionali, (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 superficiali (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 Raggiungibile 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

- 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 l'appartamento oggetto di valutazione: (ALL. 15)

IMMOBILE 1	vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare"
Valore di mercato noto	205 000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	110,00
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	90,00
Numero dei servizi igienici	2,00
Numero di piano dell'appartamento	1,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	4,00

Tabella Immoblie 1

IMMOBILE 2	vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare"
Valore di mercato noto	180 000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	149,00
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	30,00
Numero dei servizi igienici	2,00
Numero di piano dell'appartamento	1,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	4,00

Tabella Immoblie 2

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%**;
- l'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = **3%**;
- il costo necessario per costruire un bagno = **€5.000,00**;
- 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

APPARTAMENTO PIANO QUARTO	
Valore di mercato noto	
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	112,25
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	21,60
Numero dei servizi igienici	2,00
Numero di piano dell'appartamento	4,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	5,00

Tabella Identificativa Appartamento oggetto di valutazione

TABELLA DATI APPARTAMENTO			
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2
Prezzo medio o valore noto €		205 000,00	180 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0,00	0,00	0,00
Superficie utile interna	112,25	110,00	149,00
Superficie cortile di pertinenza	0,00	0,00	0,00
Superficie balconi e terrazzi mq	21,60	90,00	30,00
Numero servizi igienici	2,00	2,00	2,00
Piano dell'appartamento	4,00	1,00	1,00
Livello di manutenzione dell'appartamento	5,00	4,00	4,00

Tabella Identificativa Appartamento oggetto di valutazione a confronto

Applicando i coefficienti di omogeneità soprariportati e la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) si ottiene il valore di mercato per il **LOTTO 1** di **Euro 153.498,34** pari al valore medio corretto desunto dalla tabella di valutazione seguente

TABELLA VALUTAZIONE APPARTAMENTO		
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2
Prezzo medio o valore noto	205 000,00	180 000,00
€ Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0,00	0,00
€ Superficie utile interna	4 193,18	-44 395,97
€ Superficie cortile di pertinenza	0,00	0,00
€ Superficie balconi e terrazzi	-25 494,55	-2 029,53
€ Numero servizi igienici	0,00	0,00
€ Piano dell'appartamento	-167,73	-108,72
€ Livello di manutenzione dell'appartamento	-5 000,00	-5 000,00
€ Valori di mercato corretti	178 530,91	128 465,77
Media dei valori corretti	153 498,34	

Tabella Valutazione Lotto 1

Dal valore rilevato dalla tabella precedente, considerando la superficie lorda commerciale Raggiungata pari a **129,42 mq**, si ricava un valore unitario pari a **1.186,05 Euro/mq**

LOTTO 1 VALORE DI MERCATO $V_{m1} = 1.186,05 \text{ Euro/mq} \times 129,42 \text{ mq} = 153.498,34 \text{ €}$

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: AVERSA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA NORD - CAMPO SPORTIVO

Codice zona: C8

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

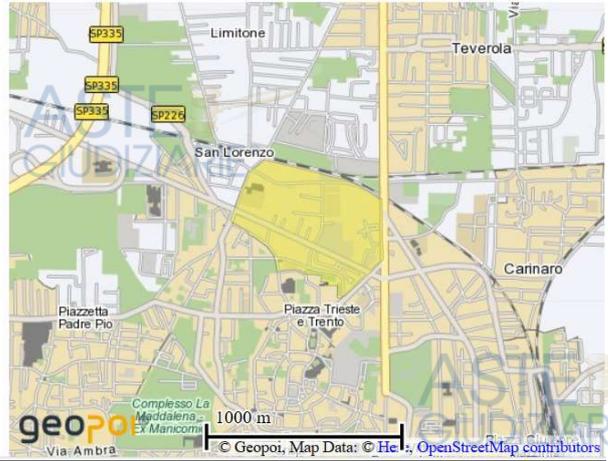
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	2	3	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Seguici su:

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Area riservata

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: AVERSA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA NORD - CAMPO SPORTIVO

Codice di zona: C8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2	3	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 800,00 ed €/mq 1200,00 procedendo alla correzione di tale valore attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati al complesso zonale e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

STIME DI RIFERIMENTO APPARTAMENTO			
Descrizione			
Superficie lorda ragguagliata dell'immobile		mq	129,42
Stato di conservazione del bene:			NORMALE
Valore OMI min		€/mq	800,00
Valore OMI max		€/mq	1 200,00
Tipologia edilizia OMI:			A/2 -ABITAZIONI CIVILI
K1 (Taglio Superficie)			0,3
K2 (Livello di Piano)			0,5
$K = (K1 + 3 K2) / 4$			0,45
Valore unitario		€/mq	980
Coefficiente Correttivo			1
Valore Normale Unitario		€/mq	980

Tabella Stima Lotto 1

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 € 980,00.

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:

DESCRIZIONE		VALORE
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI -ADDUZIONE IDRICA		1,00
CARATTERISTICHE FUNZIONALI ALTO IMPATTO-OSPEDALI		1,10
CARATTERISTICHE FUNZIONALI BASSO IMPATTO-SCUOLE		1,10
CARATTERISTICHE FUNZIONALI BASSO IMPATTO-SUPERMERCATI		1,10
ETA' EDIFICIO-EDIFICIO COSTRUITO ENTRO I VENTI ANNI		1,00
ESPOSIZIONE PREVALENTE -VERSO STRADA PUBBLICA		1
ZONA TRAFFICO -SOSTENUTO		1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO- CIVILE ABITAZIONE		1,00
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI-UFFICI PUBBLICI		1,00
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO -INTONACI		1,00
ESPOSIZIONE PREVALENTE -SOLEGGIATA		1,00
LUMINOSITA' PREVALENTE -LUMINOSA		1,00
ZONA PROSPICIENZA- INTERMEDIA		1,00
ZONA PARCHEGGI -BUONO		1,00
SERVIZI IGIENICI- BAGNO UNICO		1,00
ZONE LIMITROFE - COMMERCIALE		1,00
ZONE COLLEGAMENTO -AUTOSTRADA		1,10
ZONA SERVIZI- BANCHE		1,00
RIFINITURA ESTERNA -CIVILE		1,00
ZONA POSIZIONE -SEMICENTRALE		1,00
ZONA QUALITÀ- SUFFICIENTE		1,10
STATO CONSERVAZIONE INTERNO -INFISSI		1,00
TOTALE		1,61

Tabella Coefficienti moltiplicativi

Moltiplicando il coefficiente **1.61** per il probabile valore di mercato precedentemente determinato e per la superficie Lorda Commerciale ragguagliata si ottiene:

RIEPILOGO CALCOLI APPARTAMENTO			
Superficie ragguagliata	mq		129,42
Prezzo Medio di riferimento	€/mq		980
Coefficiente Correttivo Finale			1,61
Prezzo di Stima	€/mq		1 578,30
Valore Stima	€		204 263,56

Tabella Stima Valori OMI

LOTTO VALORE DI MERCATO Vm2 = 1578,30 Euro/mq x 129,42 mq = 204.263,56 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**

$$V_m = R_n / r$$

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

$$R_n = R_l - S$$

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 **2,3 €/mq** e **3,3 €/mq**. Per il nostro caso si assume quale valore di riferimento **3,0 €/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	800	1200	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2	3	L

Tabella valori Locazione Abitazioni

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

$$R_l \text{ (Reddito Annuale Lordo)} = ((3,0 \cdot 12) \text{ €/mq} \times 129,42 \text{ mq} = 4659,12 \text{ €})$$

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	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	11,3	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) = 4.659,12 - 1.118,19 = Euro 3.540,93

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.

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 APPARTAMENTO PIANO QUARTO			
Superficie ragguagliata		mq	129,42
Reddito Annuale		€	3540,93
Saggio di capitalizzazione		%	2,50
Fattore di deprezzamento			0,60
Totale saggio di capitalizzazione		%	1,90
Valore Stima		€	186 364,80

Valore di Stima per Capitalizzazione del Reddito

LOTTO VALORE DI MERCATO $V_{m3} = R_n/r = 3.540,93 \text{ Euro} / 1,90 * 100 = 186364,80 \text{ Euro}$

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 APPARTAMENTO PIANO QUARTO			
		Valore Immobile MEDIO	
Stima sintetica comparativa (MCA) V_{m1}	€	153 498,34	€ 181 375,57
Stima per valori unitari confronto diretto V_{m2}	€	204 263,56	
Stima analitica per capitalizzazione V_{m3}	€	186 364,80	
VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO		€	181 375,57

Valore Medio dei tre metodi di valutazione LOTTO 1

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;
- 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.

DESCRIZIONE		Valore Immobile €	
VALORE IMMOBILE QUOTA ASSENTITA		€	181 375,57
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA IMMOBILE 10%		-€	18 137,56
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI		-€	1 000,00
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE		-€	350,00
COSTO PER CERTIFICATO ENERGETICO		-€	150,00
TOTALE LOTTO 1		€	161 738,01
TOTALE LOTTO ARROTONDATO		€	162 000,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO		€	162 000,00

Valore netto Lotto1 detratti i costi di regolarizzazione

VALORE DI MERCATO STIMATO DEL LOTTO
Euro 162.000,00

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. 2 p.lla 5154 sub. 18 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 1.

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 la signora **OMISSIS**

Nata il 19/08/1974 ad Aversa (CE)

è iscritto all'anagrafe della popolazione residente dal 19/01/1994 .

Per ogni altro chiarimento ci si riporta integralmente ai certificati citati allegati alla presente relazione di stima. (ALL.1) oltre al certificato di nascita (ALL.9).

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)

Per ogni altro chiarimento ci si riporta integralmente al certificato allegato alla presente relazione di stima. (ALL. 9)

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
- **Allegato 5** Mappa Catastale VAX
- **Allegato 6** Planimetria Catastale sub 18
- **Allegato 7** Visura Storica Catastale sub 18
- **Allegato 8** Sovrapposizione planimetria catastale-planimetria reale
- **Allegato 9** Certificato di Matrimonio con estratto
- **Allegato 10** Richiesta Ufficio Tecnico Comune Aversa
- **Allegato 11** Certificato di destinazione Urbanistica
- **Allegato 12** Concessione Edilizia 287 del 2000
- **Allegato 13** Agibilità
- **Allegato 14** Visura ipotecaria Appartamento
- **Allegato 15** Schede Agenzie Immobiliari LOTTO 1
- **Allegato 16** Repertorio Fotografico
- **Allegato 17** Atti notarili
- **Allegato 18** Corrispondenza richiesta dati condominio

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. 48 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.

Casandrino 13/11/2024



CTU

Ing. Salvatore Di Giuseppe

