

Procedura Esecutiva N. 258/2023 R.G. E.

G. E. Dott. ssa Paola Caserta

Creditore Procedente: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S. p. A, 05828330638 per mezzo della
procuratrice CRIBIS CREDIT MANAGEMENT s.r.l.

Debitore:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO



**-LOTTO UNICO-DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/1
COMUNE DI CESA (CE)**

-abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2), di circa 55 mq utili, con annesso balcone di circa 23 mq;
- box auto (categoria catastale C/6ª) di circa mq 17;
entrambi ubicati in Cesa-CE, alla via Rene' Guenon civico n. 1 (già via Cardoni località Monticello snc, catastalmente Via Madonna dell'Olio snc) , rispettivamente- al primo piano interno 5 sc A del corpo A- e al piano S1 del corpo A del complesso turistico-residenziale denominato RESIDENCE ATELLA. Individuati al catasto fabbricati del Comune di Cesa (CE), al foglio 2, p.lla 5678, rispettivamente subalterno 6 e 186 (ex sub 107).

ARCH. RAFFAELLA SIMEOLI

Ordine Architetti P. P.C. di Napoli e provincia n. 10705

Via San Vito, n. 23 Giugliano in Campania (NA) - Tel./Fax: 081.3419553- Cell. 349.6042187
PEC: raffaella.simeoli1@archiworldpec.it; e-mail: raffaellasimeoli@virgilio.it

INDICE

A) Premessa

a.1 - Cronistoria della procedura esecutiva n. 258/2023 -----	pag.	4 -5
a.2 - Operazioni compiute dall'Esperto Stimatore-----	"	6-
a.3 - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.-----	"	6-7

B) Risposte ai quesiti

b.1 - Identificazione dei diritti reali, estremi catastali -----	"	9- 15
b.2 - Descrizione materiale del lotto -----	"	16 - 22
b.3 - Identificazione e storia catastale del bene -----	"	23 - 24
b.4 - Predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto-----	"	24 - 26
b.5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene -----	"	27 - 29
b.6 -Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene -----	"	31 - 33
b.7 - Stato di possesso attuale dell'immobile-----	"	34
b.8/9/10/11 -Vincoli e oneri eventualmente gravanti sul bene-----	"	34 - 35
b.12/14 - Valutazione del bene-----	"	36 - 53

C) Elenco Allegati

- Allegati A

a.1) Rilievi fotografici del lotto (raffiguranti le parti esterne e gli interni)

- Allegati B

b.1) Individuazione dei beni

- Allegati C

1) Copia del titolo Rep. n 94119

1.2) Copia del titolo Rep. n 46287

2) Stralcio di Mappa

3) Elaborato Planimetrico anno 2011

4) Elaborato Planimetrico anno 2020

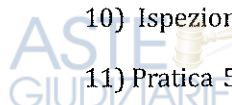
4.1) Elenco Subalterni

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli



- 5) Visura Catastale storica analitica C. F. sub 6
- 5.1) Visura Catastale storica C.F. sub 186
- 6) Visura catastale storica C.T. p. Ila 5678
- 7) Planimetria Catastale sub 6
- 7.1) Planimetria Catastale sub 186
- 8) Planimetrie immobile sub 6 - stato reale
- 9) Planimetrie immobile sub 186 - stato reale
- 10) Ispezione ipotecaria-Elenco formalità ventennio
- 11) Pratica 5/2010 e Relazione Tecnica Descrittiva allegata
- 12) Determina_N_458_DEL_17_05_2024
- 13) Istanza di Permesso di Costruire 10488
- 13.1) Permesso di Costruire n.5_2010
- 13.2) Planimetrie Variante al P.C. n. 80_2007
- 13.3) Prot. 4794 del 18.07.2012
- 14) Prot.8346 del 16.07.2024_Attestazione Comune di Cesa
- 15) Estratto di Matrimonio con annotazioni a margine



RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli



A) Premessa

a.1 Breve cronistoria della procedura esecutiva n. 258/2023

In data 31-03-2023 alla sig.ra [REDACTED], presso la casa Comunale del Comune di Cesa (CE) veniva notificato l'atto di precetto per la somma a debito di Euro 90.989,59 (Euro novantamilanovecentottantanove,59) (oltre accessori e interessi), a favore di ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA, in ragione del titolo esecutivo (contratto di mutuo fondiario).

Visto il mancato riscontro ai solleciti di pagamento, il creditore chiedeva il pignoramento a danno della debitrice del diritto reale di proprietà di 1000/1000 del seguente cespite,

HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

gli immobili siti nel Comune di Cesa (CE) alla Via Cardoni Località Monticiello sc, che si appartengono per la piena proprietà a [REDACTED] e precisamente:

- appartamento riportato nel NCEU del detto Comune al foglio 2, p.lla 5678, sub.6, cat. A/2, re euro 351,19;
- box auto riportato nel NCEU del detto Comune al foglio 2, p.lla 5678, sub.186 (ex sub.107), cat. C/6, re euro 38,63.

Il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza ed ogni altro utile diritto e nel

Pignoramento notificato il 26/06/2023; consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore il 29/06/2023; trascritto il 26/07/2023 (Registro Generale 29735-Registro Particolare 23463)

Nominata quale esperta stimatrice nel procedimento in parola in data 19.12.2023 dal Giudice dell'Esecuzione dott. ssa Paola Caserta, la scrivente accettava l'incarico, provvendo alla stesura della presente relazione di stima.

Il deposito telematico della perizia è stato effettuato prima dell'udienza fissata per il giorno 15-10-2024 e dopo averne trasmessa copia alle parti, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

a.2 Cronologia delle operazioni compiute dall'Esperto Stimatore

La scrivente eseguiva la disamina della documentazione presentata dal creditore al fine di verificarne la completezza (art. 567 c. p. c.) e, dopo aver preventivamente provveduto a localizzare l'esatta ubicazione dell'immobile mettendo a confronto le mappe ed i dati catastali con gli stralci delle foto aeree satellitari, concordava la data di accesso con la custode giudiziaria dott.ssa Rosanna Raia. Alla data fissata per il sopralluogo procedeva alle necessarie operazioni di rilievo, metrico e fotografico.

Nel corso del lavoro preliminare venivano eseguite le seguenti azioni:

- effettuate tutte le opportune visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) relative agli immobili e alla particella su cui ricade il fabbricato di cui fanno parte;
- accertata la titolarità del bene e, dopo ispezione ipotecaria a coprire il ventennio, ricostruiti i vari passaggi di proprietà al fine di stabilire la sussistenza di continuità delle iscrizioni e trascrizioni;
- acquisito lo stralcio di mappa relativo alla particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il cespite;
- eseguito l'elaborato planimetrico dello stato reale degli immobili.

In conclusione, con un doppio approccio metodologico illustrato in risposta al quesito n. 12 del mandato, è stato determinato il valore di mercato del lotto unico e ricavato il prezzo di base d'asta.

a. 3 - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 c. p. c.

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione e di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Esaminando la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c., si riscontrava che la parte creditrice ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal notaio dott. VINCENZO CALDERINI del distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), il quale ha attestato la provenienza del bene,

evidenziando i vari passaggi di proprietà a partire dall'ultimo titolo antecedente il ventennio che precede la data del 26/07/2023 di trascrizione del pignoramento, elencando altresì le formalità pregiudizievoli iscritte nel ventennio preso in esame.

In risposta al quesito la scrivente fa rilevare:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni attraverso l'esame delle visure catastali storiche, dell'ispezione ipotecarie e dell'atto di compravendita in capo alla debitrice, e di **non** aver riscontrato irregolarità nella certificazione notarile sostitutiva depositata, la quale rispetta la continuità nel periodo consultato e si riferisce ad atto trascritto oltre 20 anni prima della trascrizione del pignoramento;
- che nella certificazione notarile sostitutiva sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato;
- che il creditore procedente **non** ha effettuato il deposito degli estratti catastali, né dell'estratto di mappa per la particella sulla quale ricade l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.
- che il creditore procedente ha depositato l'Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio da cui si evince che la debitrice è coniugata in regime di separazione dei beni.

B) Svolgimento dell'incarico in relazione al mandato

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), **l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.**

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

7

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

b.1)

Nel titolo in capo all'esecutata (atto di compravendita del 5/11/2012 per notar dott. ssa ELDA ROMANO - Repertorio 94109 - Raccolta 12325, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 9/11/2012 ai n.n. 40809/30960) i dati identificativi catastali dell'immobile **coincidono** con quelli riportati nel titolo esecutivo e nell'atto di pignoramento.

Nell'Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio si rileva che la debitrice è coniugata in regime di separazione dei beni.

Il diritto reale indicato nella documentazione depositata dalla parte creditrice **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato e nella documentazione versata dal creditore precedente l'oggetto del pignoramento **è correttamente indicato** in quanto i riferimenti catastali dei cespiti, ivi riportati, sono i medesimi di quelli che identificano il bene negli atti del catasto e nel titolo di proprietà in capo alla debitrice.

Gli immobili oggetto di stima costituiscono un unico lotto di vendita.

Trattasi di:

-abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2), di circa 55 mq utili, con annesso balcone di circa 23 mq;

- box auto (categoria catastale C/6^a) di circa mq 17;

entrambi ubicati in Cesa-CE, via Cardoni località Monticiello snc, catastalmente Via Madonna dell'Olio snc, oggi via Rene' Guenon civico n. 1, rispettivamente- al primo piano interno 5 sc A del corpo A- e al piano S1 del corpo A. Individuati al catasto fabbricati del Comune di Cesa (CE), al foglio 2, p. lla 5678, rispettivamente subalterno 6 e 186 (ex sub 107).

-L'appartamento confina: a **NORD** con cortile; a **OVEST** con cassa scala, sub 5 int.4, sub 7 int 6; a **SUD** con cortile a **EST** con balcone/corte pertinenziale.

-Il box auto confina: a **NORD** con sub 151(box) e sub 73; a **SUD/SUD-OVEST** con aree manovra sub 140; a **NORD/NORD EST-** con sub 73

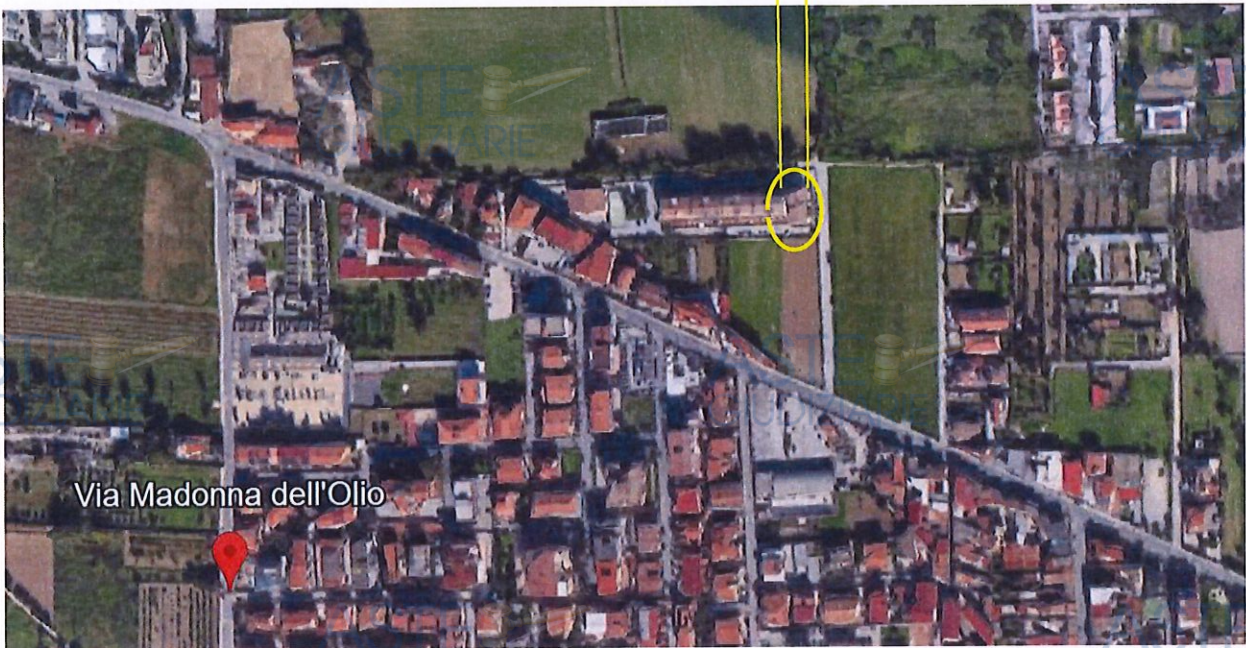
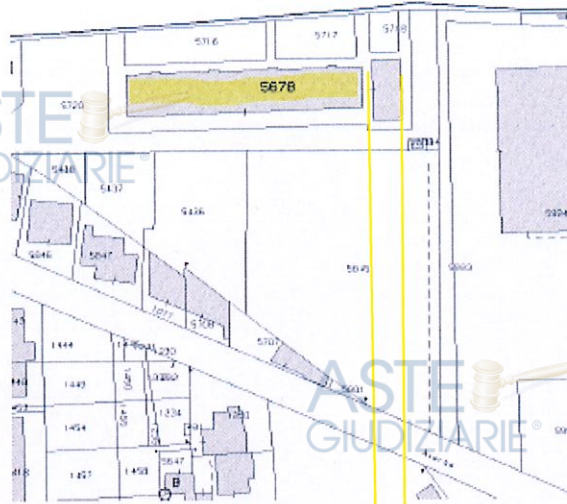
Si dà atto di aver individuato l'esatta collocazione urbana del bene comparando le foto aeree, reperite con l'ausilio di Google Heart, con le corrispondente mappa e planimetrie catastali



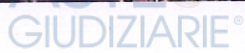
RELAZIONE DI STIMA

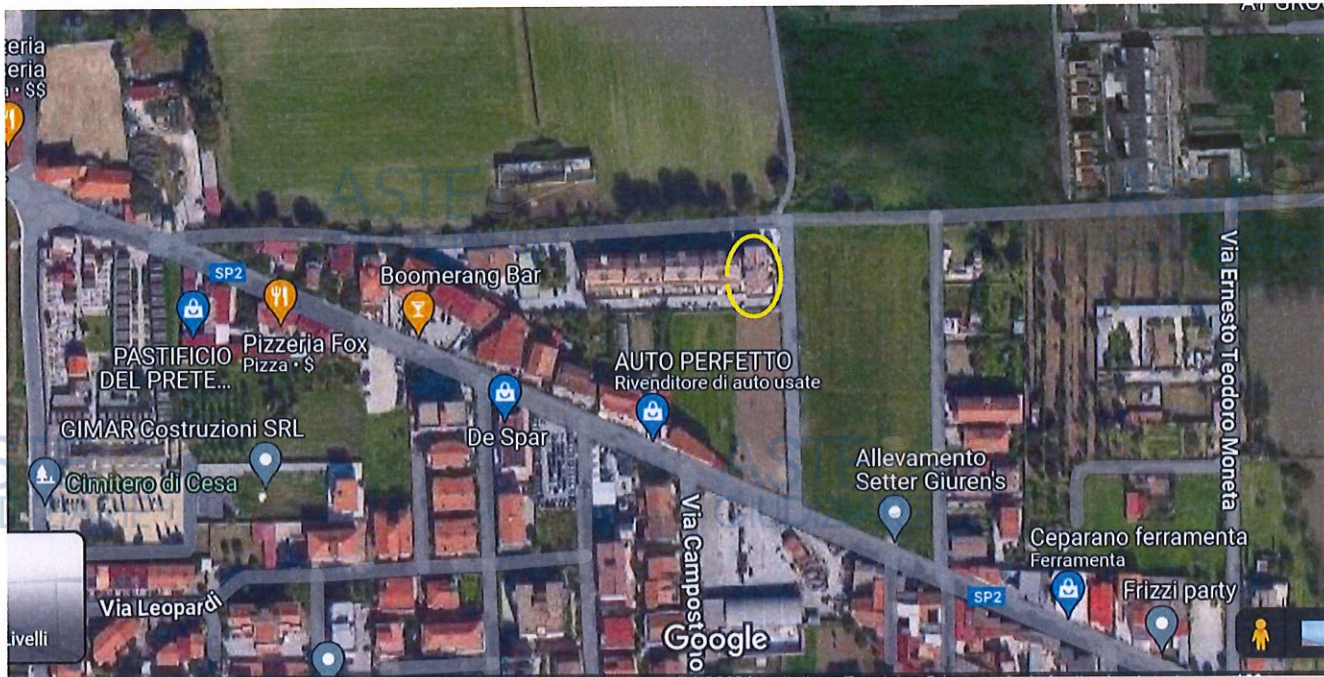
Esperto: Arch. Raffaella Simeoli





Via Madonna dell'Olio



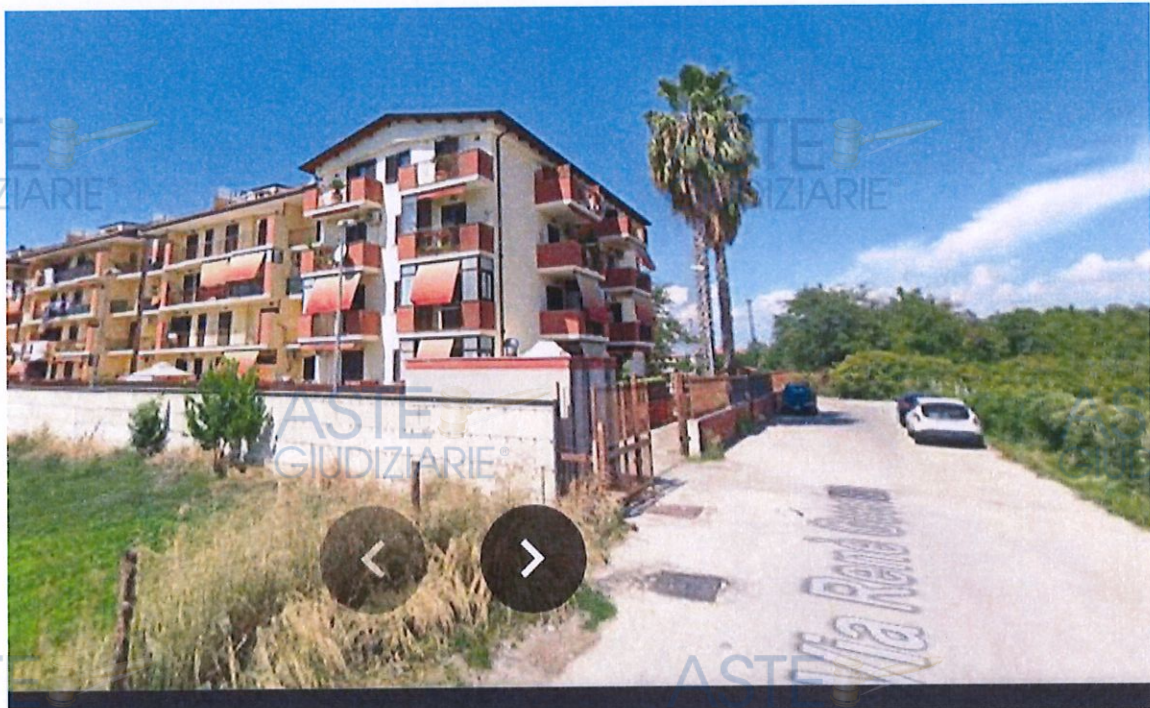


N

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli





N

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

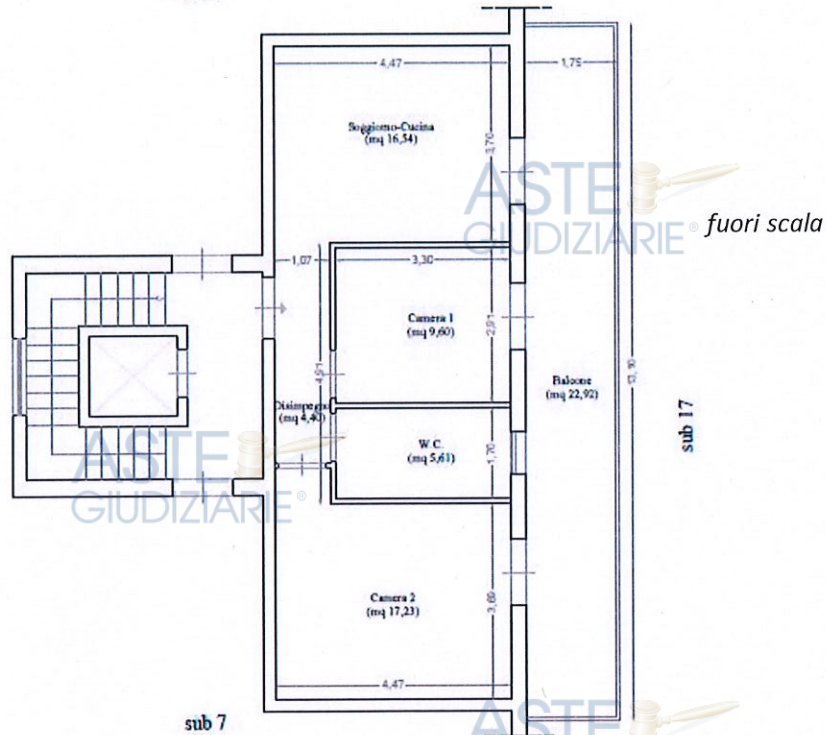




Planimetria dello stato reale dell'immobile.



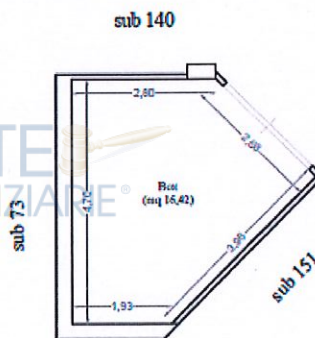
h: m 2,75



Planimetria dello stato reale dell'immobile.



h: m 2,65



RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

b. 2)

Sono oggetto di esproprio i seguenti immobili che vanno a costituire il lotto unico:

-abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2), di circa 55 mq utili, con annesso balcone di circa 23 mq;

- box auto (categoria catastale C/6^a) di circa mq 17;

entrambi ubicati in Cesa-CE, via Cardoni località Monticiello snc, catastalmente Via Madonna dell'Olio snc, oggi via Rene' Guenon civico n. 1, rispettivamente- al primo piano interno 5 sc A del corpo A- e al piano S1 del corpo A. Individuati al catasto fabbricati del Comune di Cesa (CE), al foglio 2, p. lla 5678, rispettivamente subalterno 6 e 186 (ex sub 107).

Entrambe gli immobili fanno parte di un complesso turistico-residenziale denominato Residence Atella, al quale si accede dall'attuale Via Guenon, sia da cancello pedonale che da cancello carrabile.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

L'intero corpo di fabbrica è circondato da area cortilizia, all'interno della quale è possibile parcheggiare una sola auto, in posto momentaneamente assegnato ma **non** di proprietà.

Dalla scala A del corpo A si accede al pianerottolo del primo piano e quindi all'interno n. 5.

L'appartamento ha una media quadratura ed è così composto: due camere; cucina/soggiorno; bagno; ampio balcone che affaccia a Sud/Nord/Ovest.

Il box auto, ubicato nel piano S1, posizionandoci a Nord è il primo box sulla sinistra della stecca di box posta a confine del fabbricato.

Il complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti è ubicato nella periferia Nord di Cesa-CE-, a Sud di Gricignano di Aversa, e a Est della cittadina di Aversa, lontana dal caos del centro Città.

I negozi di generi di prima necessità sono nel centro paese, mentre le strutture sanitarie pubbliche, scuole e farmacie, sono raggiungibili in pochi minuti in automobile.

RIEPILOGO DATI DEGLI IMMOBILI

Appartamento:

Identificativi Catastali: Foglio 2-Particella 5678- Subalterno 6; del Catasto Fabbricati del Comune di Cesa (CE)

Categoria: A/2

Consistenza: vani 4; mq 73 incluse aree scoperte

Superficie abitativa netta: mq 55 circa

Superficie abitativa lorda: mq 61,30 circa

Superficie netta balcone: mq 22,93 circa

Box auto

Identificativi Catastali: Foglio 2-Particella 5678- Subalterno 186; del Catasto Fabbricati del Comune di Cesa (CE)

Categoria: C/6^a

Consistenza: 17mq

Superficie netta: mq 16,65 circa

Superficie abitativa lorda: mq 18,10 circa

La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato con solai latero-cementizi e le pareti esterne ed interne in muratura di laterizi rivestite da intonaco.

Lo stato complessivo di manutenzione dell'edificio è sufficiente, mentre l'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinaria in ordine a rivestimento murario e abbellimenti estetici.

17

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

I vari ambienti abitativi hanno altezza netta di circa m 2,75 e sono tutti di quadratura regolare e distribuiti su di un unico livello, con sufficiente numero di aperture verso l'esterno che garantiscono una buona ventilazione.

La pavimentazione interna è costituita da riquadri in ceramica di colore neutro, uniforme in tutte le stanze. I serramenti sono in alluminio preverniciato di colore marrone e corredati di persiane napoletane in ferro smaltato di colore marrone. Le superfici murarie interne ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio a due strati e tinteggiate a tempera di colore chiaro.

Si evidenzia che tutti gli impianti potrebbero essere sprovvisti di certificazioni tecniche che ne attestano la conformità all'attuale normativa in materia di sicurezza degli impianti civili. Non si è potuto verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

Non è stato possibile accertare se l'appartamento è dotato di attestato di prestazione energetica (APE).

Rilievi:

Per l'appartamento preliminarmente si è provveduto a calcolare le aree residenziali e quelle non residenziali (di quest'ultime la superficie ornamentale di pertinenza, da omogeneizzare), distinguendo, tra superficie utile, lorda e commerciale non ponderata.

Per il box è stata calcolata la superficie commerciale che poi si è provveduto a ponderare

Le tabelle che seguono riportano le risultanze di tali calcoli

(tab2.1) Calcolo della superficie interna residenziale (utile e lorda)

Appartamento

Superficie Utile (Netta) - Interna		Superficie Lorda - Interna
Destinazioni d'uso	Superficie (mq)	
Soggiorno-Cucina	16,54	61,30
Disimpegno	4,41	
Camera 1	9,60	

W.C.	5,61
Camera 2	17,23
Arrotond. vani porta	1,63
TOTALE	55,02

(tab2.2) *Calcolo delle superfici esterne (utile e lorda)*

Superficie Utile (Netta) - Esterna	
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	22,93

La superficie commerciale residenziale interna (da ponderare), è stata così calcolata: inserendo per intero la superficie occupata dai muri perimetrali che non sono confinanti con altri immobili; al 50% quella dei muri perimetrali confinanti; al 50% quella occupata dai tramezzi, il tutto arrotondato al metro quadrato, per difetto o per eccesso, (D.P.R. 138/98). Nel caso in parola essa coincide pressappoco con la superficie lorda totale dell'appartamento.

SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA RESIDENZIALE TOTALE NON PONDERATA: mq 60

Rilevata la presenza di pertinenza di ornamento, è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0.25, usualmente utilizzato in ambito estimativo per i balconi e i terrazzi fino a mq 25 di superficie.

La superficie effettiva del balcone è stata misurata fino alla linea perimetrale esterna.

(tab 1.3) - *Calcolo della superficie commerciale omogeneizzata balcone*

mq $22,93 \times 0,25 =$ mq 5,80

(tab 1.4) - *Calcolo della superficie commerciale totale IMMOBILE (non ponderata)*

SOMMA:	
SUP. commerciale interna residenziale. totale non ponderata	→ mq 60
SUP. totale pertinenze esterne omogeneizzata	→ mq 5,80
SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO - COMPLESSIVA (NON ANCORA PONDERATA): mq 66.00 circa	

Alla superficie commerciale complessiva così calcolata vanno applicati gli opportuni coefficienti di ragguglio (di ponderazione) che si utilizzano in ambito peritale e che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Le superfici commerciali ponderate (raggugliate) sono quelle per cui viene moltiplicato il costo unitario/mq, stabilito servendosi delle opportune metodologie di estimo immobiliare, che per il bene in parola sono illustrate in risposta al quesito n. 12.

La scrivente ha scelto quale procedimento di stima quello per punti di merito, che si fonda appunto sull'analisi delle caratteristiche di maggiore rilevanza che sono determinanti per individuare il più probabile prezzo di mercato del bene.

I coefficienti di ponderazione adottati sono stati stabiliti in base alle caratteristiche individuate rispetto ad un immobile ordinario tipo e sono riassunti nelle tabelle che seguono.

(tab 2.3) Tabella delle caratteristiche e determinazione dei coefficienti K

Caratteristiche posizionali intrinseche	
1. Panoramicità o visibilità	-0.01
2. Orientamento	0.02
3. Soleggiamento	- 0.01
4. Luminosità	0.01
5. Ventilazione	0.04
6. Salubrità dei vani	0.03
K_{pi} = 0.08	

Caratteristiche posizionali estrinseche	
Qualificazione infrastrutturale	
1. prossimità al centro urbano	0.001
2. accessibilità ai servizi pubblici	-0.001
3. accessibilità al trasporto	- 0.001
4. presenza di servizi commerciali	0.001
Qualificazione ambientale	
1. salubrità della zona	0.02
2. contesto sociale	0.001
3. assenza di rumori	0.08
4. densità edilizia	0.05
K_{pe} = 0.151	

Caratteristiche Tecnologiche	
1. livello delle finiture	-0.008
2. stato di conservazione	0.001
3. presenza o meno di ascensore	-----
4. dotazione di servizi ed impianti	- 0.002
K_i = - 0.009	

Caratteristiche produttive	
1. Esenzioni fiscali	-----
2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione	0.002
3. Limiti alla locazione	0.001
4. Vincoli conseguenti alla locazione	-----
5. Presenza di diritti di terzi	-----
6. Condizioni manutentive delle parti comuni	-- 0.007
7. Tipologia di impianti e consumi energetici	-----
K_p = 0.01	

(tab 2.4) - Coefficienti associati alle caratteristiche riassunte

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE APPLICATO
POSIZIONALI INTRINSECHE*	$K_{pi} = 0.08$
POSIZIONALI ESTRINSECHE** (AMBIENTALI INFRASTRUTTURALI)	$K_{pe} = 0.151$
INTRINSECHE*** (TIPOLOGICHE)	$K_i = -0.009$
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE****	$K_p = 0.01$

(K è dato dalla somma dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche)

Coefficiente risultante:

$K = 0,232\%$

$K = K_{pi} + K_{pe} + K_i + K_p$

$K < 1$

CARATTERISTICHE (α)	BENE ORDINARIO TIPO PESO DELLE (α) SUL VALORE DEL BENE	BENE OGGETTO DI STIMA PESO DELLE (α)
Caratteristiche posizionali Intrinseche K_{pi}	(0.26)	(0.08)
Caratteristiche posizionali estrinseche K_{pe}	(0.25)	(0.151)
Caratteristiche Tecnologiche K_i	(0.24)	- (0.009)
Caratteristiche produttive K_p	(0.25)	(0.01)
SI E' PROVVEDUTO A CONFRONTARE IL PESO DI CIASCUNA DELLE CARATTERISTICHE EVIDENZIATE CON LE PECULIARITA' DEL SEGMENTO DI MERCATO DI CUI FA PARTE IL BENE DA STIMARE	$\alpha_o = 1.00$	$\alpha_b = 0.232$



Coefficienti di apprezzamento o deprezzamento scelti in base alle caratteristiche dell'appartamento

(coefficiente max 1 %, min - 1 %)

(tab 2.5) – Coefficienti di apprezzamento/deprezzamento

COEFFICIENTI DI ESPOSIZIONE	COEFFICIENTE APPLICATO
VIA	$C_r = +0.1 \%$
PIANO	$C_p = +0.01 \%$
ESPOSIZIONE	$C_e = -0.08\%$
BALCONI e TERRAZZI	$C_b = + 0.08 \%$

Coefficiente risultante C (di apprezzamento): + 0.11%

Il coefficiente K_t di correzione, da applicare al valore medio unitario stimato per l'appartamento è così calcolato : $K_t = K + C = (0.232 + 0.11)\% = 0.342\%$

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.la del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica** delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli



b. 3)

RIEPILOGO DATI DEGLI IMMOBILI CHE COSTITUISCONO IL LOTTO UNICO

Appartamento:

Identificativi Catastali: Foglio 2-Particella 5678- Subalterno 6; del Catasto Fabbricati del Comune di Cesa (CE)

Categoria: A/2

Consistenza: vani 4; mq 73 incluse aree scoperte

Superficie abitativa netta: mq 55 circa

Superficie abitativa lorda: mq 61,30 circa

Superficie netta balcone: mq 22,93 circa

Al momento è associato all'appartamento un posto auto nel cortile condominiale.

Box auto

Identificativi Catastali: Foglio 2-Particella 5678- Subalterno 186; del Catasto Fabbricati del Comune di Cesa (CE)

Categoria: C/6^a

Consistenza: 17mq

Superficie netta: mq 16,65 circa

Superficie abitativa lorda: mq 18,10 circa

Per l'immobile di cui al sub 6 (appartamento) non si registrano variazioni catastali degne di nota.

Per l'immobile di cui al sub 186 (box auto) si registra una VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/01/2012 Pratica n. CE0024000 in atti dal 19/01/2012 - C/2-C/6 (n. 2142.1/2012)

Mettendo a confronto la planimetria catastale e quella di rilievo si evidenzia una modesta difformità consistente nell'eliminazione di una porta che divideva parte del corridoio e la cucina dalla zona notte.

Per eliminare la detta difformità catastale è possibile presentare una CILA in sanatoria (tardiva) e successivamente alla pratica urbanistica potrà essere presentata la variazione catastale. I costi si quantificano come segue:

Sanzione per Cila tardiva: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 500,00 circa

Presentazione Docfa, spese incluse: 500,00 incluso IVA e C.P.

Pratica CILA € 1.200,00 IVA e CP incluse

Totale costi per eliminare le difformità catastali: € 3.200,00

23

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

In alternativa potrebbe essere ripristinata tale porta.

I costi calcolati a corpo sono i seguenti:

Spese per opere murarie e finiture € 900,00

Spese tecniche € 1.000,00

Fornitura e montaggio di bussola interna in legno modello base € 300,00

Totale costi per il ripristino della muratura e porta : € 2.200,00

Atteso che non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti e quindi sapere che tutto è utilizzabile, si quantificano in € 2.500,00 i soli costi di ripristino del funzionamento dell'impianto elettrico già esistente, oltre a certificazione degli impianti idraulico ed elettrico.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

b. 4) LOTTO UNICO :

E' in vendita il diritto di 1000/1000 di piena proprietà sui seguenti cespiti, ubicati in Cesa-CE, via Cardoni località Monticciello snc, catastalmente Via Madonna dell'Olio snc, oggi via Rene' Guenon civico n. 1 (zona periferica urbana Nord), che costituiscono un unico lotto di vendita:

1) Appartamento al primo piano interno 5 sc A del corpo A

Identificativi Catastali: Foglio 2-Particella 5678- Subalterno 6; del Catasto Fabbricati del Comune di Cesa (CE)

Categoria: A/2

Consistenza: vani 4; mq 73 incluse aree scoperte

Superficie abitativa netta: mq 55 circa

Superficie abitativa lorda: mq 61,30 circa

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

Superficie netta balcone: mq 22,93 circa

Confini: a **NORD** con cortile; a **OVEST** con cassa scala, sub 5 int.4, sub 7 int.6; a **SUD** con cortile; a **EST** con balcone/corte pertinenziale.

Al momento è associato all'appartamento un posto auto nel cortile condominiale.

2Box auto al piano S1 del corpo A.

Identificativi Catastali: Foglio 2-Particella 5678- Subalterno 186; del Catasto Fabbricati del Comune di Cesa (CE)

Categoria: C/6^a

Consistenza: 17mq

Superficie netta: mq 16,65 circa

Superficie abitativa lorda: mq 18,10 circa

Confini: a **NORD** con sub 151(box) e sub 73; a **SUD/SUD-OVEST** con aree manovra sub 140; a **NORD/NORD EST-** con sub 73

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato edificato su PERMESSO A COSTRUIRE DEL 16-11-2007 e VARIANTE N.5/2010 DEL 28 APRILE 2010.

Successivamente è stata inoltrata DOMANDA DI PERMESSO A COSTRUIRE DEL 10 GIUGNO 2011 PROT.NN 3459 E 3460, RELATIVE AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPLESSO, IN VIRTU' DELLA LEGGE REGIONALE N.19 DEL 28 DIC 2009 E DELLA LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 5 GENNAIO 2011 ART.7 COMMA 6BIS.

Relativamente alla suddetta istanza si evidenzia che l'istruttoria non è ancora giunta a conclusione. A tale riguardo il responsabile dell'Area Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cesa ha rilasciato attestazione da cui si evince quanto segue:

cambio di destinazione d'uso facente parte del complesso turistico Residence Atella in capo alla società Immobiliare [redacted] identificata catastalmente F.2, p.lla 5678 risulta essere a tutt'oggi aperta e nello specifico oggetto di istruttoria a seguito di affidamento si servizio tecnico professionale in supporto urbanistico di alto profilo, giusta determina dirigenziale n. 458 del 17.05.2024 (90);

Dai rilievi tecnici è emerso che sia nell'appartamento che nel box auto è sospesa l'erogazione della corrente elettrica pertanto non è stato possibile accertare se l'impianto è funzionante. Il costo stimato per l'eventuale ripristino del funzionamento dell'impianto elettrico già esistente, oltre alla certificazione degli impianti idraulico ed elettrico, è di € 2.500,00 circa iva inclusa, a corpo e su previsione.

La planimetria di rilievo **dell'appartamento** si presenta leggermente difforme alla planimetria agli atti del catasto in ordine all'eliminazione di una porta che divideva parte del corridoio e la cucina dalla zona notte. Per eliminare la detta difformità catastale è possibile presentare una CILA in sanatoria (tardiva) e successivamente alla pratica urbanistica potrà essere presentata la variazione catastale. I costi si quantificano in € 3.200,00 circa IVA inclusa, a corpo e su previsione. Non si è a conoscenza dell'esistenza o/e validità dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile. Il costo per la Certificazione Energetica si stima in € 250,00 IVA inclusa.

Totale costi stimati per certificazioni ed eliminazione delle difformità, oltre alla redazione eventuale dell'APE:

circa € 6.000,00 (Euro seimila,00) cifra tonda - costi di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta del lotto unico, pieno diritto di proprietà sulla intera quota di 1000/1000: € 72. 000,00

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.



L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *mortis causa*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di *atto mortis causa* (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire a utonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

4) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

b. 5)

PASSAGGI CATASTALI e RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

La particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte i cespiti che costituiscono il lotto in vendita è attualmente la 5678 de foglio 2 del Comune di Cesa (CE).

Si è accertato che i dati catastali riportati nel più recente titolo in capo all'esecutato coincidono con gli estremi catastali dei cespiti pignorati e non hanno subito variazioni nel recente periodo.

1) Appartamento al primo piano interno 5 sc A del corpo A

Identificativi Catastali: Foglio 2-Particella 5678- Subalterno 6; del Catasto Fabbricati del Comune di Cesa (CE)

Categoria: A/2

2) Box auto al piano S1 del corpo A.

27

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

Identificativi Catastali: Foglio 2-Particella 5678- Subalterno 186; del Catasto Fabbricati del Comune di Cesa (CE)

Categoria: C/6^a

I cespiti che costituiscono il lotto da porre in vendita sono pervenuti alla signora [REDACTED] con atto di compravendita del 05/11/2012 Pubblico ufficiale ROMANO ELDA Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 94109 -Nota presentata con Modello Unico n. 30960.1/2012 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti catastali dal 09/11/2012.

La p.lla 5678 deriva dalla soppressione della p.lla 5404 (Tipo Mappale del 09/07/2010 Pratica n. CE0307518 in atti dal 09/07/2010 presentato il 09/07/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 307518.1/2010).

La Società Immobiliare [REDACTED] sulla p.lla 5678 costruì il complesso turistico-residenziale "denominato Residence Atella. Detta società aveva acquistato la piena proprietà della p.lla 5404 (poi soppressa) dalla società [REDACTED], con Atto di COMPRAVENDITA del 30/10/2007 Repertorio n. 43975 per Notar dott. MARGARITA VITTORIO con sede NAPOLI (NA)-

La p.lla 5404 derivava dalla soppressione della p.lla 1095 (FRAZIONAMENTO del 28/05/1986 Pratica n. 259095 in atti dal 03/10/2002 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA - n. 7.1/1986, il frazionamento diede origine anche alla p.lla 5694 La p.lla 1095 aveva avuto origine per Variazione d'Ufficio (VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/01/1991 in atti dal 16/04/1991 (n. 1.1/1991)

La società Pegaso s.r.l. aveva acquistato la piena proprietà dei 1000/1000 del suolo individuato alla p.lla 5404 dal sig. [REDACTED] (proprietario per 500/1000 in regime di separazione legale dei beni) e dal sig. [REDACTED] (proprietario per i restanti 500/1000 in regime di separazione legale dei beni), con Atto di COMPRAVENDITA del 14/03/2006, Pubblico ufficiale FARINARO DOMENICO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 45157.

A [REDACTED], per i diritti di 500/1000 ciascuno di piena proprietà della p.lla 5404 (già p.lla 1246 poi sostituita), era pervenuta con Atto di divisione del 06/05/1991 Pubblico ufficiale Notaio DONGIACOMO Sede CAPRIATI A VOLTURNO (CE) Repertorio n. 6810 da: [REDACTED] per i diritti di 2/4 di piena proprietà; da [REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; da [REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Da ipotecaria a coprire il ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramenti , si rileva:

-TRASCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro Particolare 26727 Registro Generale 38088
Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio 46287/14839 del 17/10/2011
1-ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO per notar Vittorio Margarita il 17 ottobre 2011,
Rep.46287, Racc.14839, con il quale la società immobiliare [REDACTED] in persona
dell'amm.re unico sig. [REDACTED];

LICCIA SRL" in persona del legale rappresentante, si obbliga
nei confronti del Comune di Cesa al rispetto della destina-
zione a residenza turistica residenziale per gli immobili [di
cui al permesso a costruire n. [REDACTED] e successive varianti n. [REDACTED]

in premessa richiamati, di modo che tale rinuncia al diritto
di recesso risulti opponibile a ciascun avente causa.

2- ANNOTAZIONE del 14/11/2011 - Registro Particolare 6288 Registro Generale 39200 Pubblico
ufficiale DEL GAUDIO ORNELLA Repertorio 34328/5593 del 03/11/2011 ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18592 del 2007

3. TRASCRIZIONE del 09/11/2012 atto di COmpravendita - Registro Particolare 30960 Registro
Generale 40809 Pubblico ufficiale ROMANO ELDA Repertorio 94109/12325 del 05/11/2012

4. TRASCRIZIONE del 25/02/2013 - Registro Particolare 5014 Registro Generale 6629 Pubblico
ufficiale ROMANO ELDA Repertorio 94673/12702 del 19/02/2013 ATTO TRA VIVI -
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

5. TRASCRIZIONE del 26/07/2023 - Registro Particolare 23463 Registro Generale 29735
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6800
del
26/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Si conclude che i dati riportati nella Relazione Notarile Sostitutiva relativamente alla
provenienza dei beni corrispondono alle risultanze della disamina eseguita dalla scrivente e
ricoprono ampiamente il ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento.
In allegato si deposita lo stralcio di mappa catastale.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

In ogni caso, laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

30

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in ogni altro caso, verificherà – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

b. 6)

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato edificato su PERMESSO A COSTRUIRE DEL 16-11-2007 e VARIANTE N.5/2010 DEL 28 APRILE 2010.

Successivamente è stata inoltrata DOMANDA DI PERMESSO A COSTRUIRE DEL 10 GIUGNO 2011 PROT.NN 3459 E 3460, RELATIVE AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPLESSO, IN VIRTU' DELLA LEGGE REGIONALE N.19 DEL 28 DIC 2009 E DELLA LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 5 GENNAIO 2011 ART.7 COMMA 6BIS.

Relativamente alla suddetta istanza si evidenzia che l'istruttoria non è ancora giunta a conclusione. A tale riguardo il responsabile dell'Area Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cesa ha rilasciato attestazione da cui si evince quanto segue:

cambio di destinazione d'uso facente parte del complesso turistico Residence Atella in capo alla società Immobiliare [REDACTED] identificata catastalmente F.2, p.lla 5678 risulta essere a tutt'oggi aperta e nello specifico oggetto di istruttoria a seguito di affidamento di servizio tecnico professionale in supporto urbanistico di alto profilo, giusta determina dirigenziale n. 458 del 17.05.2024 (90);

Si allega la copia della determina e l'attestazione del responsabile dell'Ufficio tecnico.

La planimetria di rilievo non presenta difformità sostanziali rispetto al grafico di progetto allegato alla VARIANTE N.5/2010 DEL 28 APRILE 2010. Infatti la planimetria di rilievo **dell'appartamento** si presenta leggermente difforme al suddetto grafico di progetto solo in ordine all'eliminazione di una porta che divideva parte del corridoio e la cucina dalla zona notte. Per eliminare la detta difformità urbanistica (e catastale) è possibile presentare una CILA in sanatoria (tardiva) e successivamente alla pratica urbanistica potrà essere presentata la variazione catastale. I costi si quantificano in € 3.200,00 circa IVA inclusa, a corpo e su previsione.

Resta comunque aperta l'istruttoria relativa all'istanza della società costruttrice di cambiare la destinazione d'uso degli immobili, ovvero da strutture alberghiere ricettive a residenze.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

b. 7)

Da certificato di residenza depositato dal precedente emerge che l'esecutata risiede in Cesa - CE- alla via Renè Guenon n. 1 scala B.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

L'atto di precetto è stato notificato alla via Renè Guenon n.1, primo piano, scala A, ovvero presso l'appartamento oggetto di pignoramento.

Alla data di accesso l'immobile risultava non abitato, con le utenze staccate il mobilio quasi del tutto assente. L'esecutata ha consentito l'accesso.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Non risultano iscritte ulteriori formalità pregiudizievoli, non cancellate, a carico dei beni pignorati, ad esclusione di quelle già evidenziate nella relazione notarile presentata dal creditore procedente.

La scrivente non è a conoscenza di procedimenti penali e civili aventi per oggetto gli immobili costituenti il lotto unico, né sembrano al momento essere in corso attività amministrative che impediscono l'alienazione dell'immobile, fatti salvi provvedimenti di cui non si ha contezza nonostante le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici.

Si evidenzia che nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto conto di:

-Spese vive e onorari per eliminazione della piccola difformità catastale e urbanistica:

€ 3.200,00

-Costi per ripristino eventuale dell'impianto elettrico oltre certificazione impianti

€ 2.500,00

- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica € 250,00

Totale spese stimate

€ 6.000,00, cifra tonda, iva inclusa.

Spese di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

b. 9)

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Da Attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cesa si evince quanto segue.:

- Che la particella citata nella richiesta ricade secondo il vigente strumento urbanistico approvato con delibera di C.C. n.60 del 30/09/2021 pubblicato sul Burc Regione Campania n.105 del 02/11/2021 – Emanato con Delibera di Giunta Comunale n. 14 del 21.01.2022 in Zone "D2 -Commerciale";
- Che l'area in cui insiste l'immobile non ricade in area demaniale e che il suolo non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune e che non è gravata da vincoli, usi civici, censo e livellario;
- Che l'immobile di cui non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli art.1 e 3 L. 1089/1939 e succ. mod., e non

costituiscono beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs 42/2004, anche ai fini della eventuale instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli art.6 ss. e 173 (si allega Attestazione)

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcun o degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

b. 10)

Non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori pesi e oneri oltre a quelli per cui è esecuzione.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

b. 11)

Non è pervenuta risposta alle richieste inoltrate il 10 e il 12 febbraio 2024 allo studio [redacted] che amministra il Condominio, sia a mezzo PEC che a mezzo e-mail ordinaria.

Allo stato **non** si conoscono né la situazione contabile dell'esecutata nei confronti del Condominio, né l'importo delle rate ordinarie, né eventuali delibere di spese straordinarie.

All'atto della vendita dell'immobile è necessario ricontattare l'amministratore.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.



In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento e messi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle 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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

b. 12)

Premessa:

L'immobile oggetto di stima di cui al sub 6 , posto al primo piano della scala A, ha caratteristiche in linea con la tipologia architettonica di abitazione residenziale di classe A2 così come indicato nel titolo esecutivo e nei documenti catastali.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

L'edificio di cui al corpo A fa parte del residence Atella, un insieme di alloggi a carattere ricettivo/turistico raggruppati in due corpi di fabbrica, A e B, oggetto di un unico titolo edilizio.

La zona urbana in cui è ubicato il lotto è ubicata nella periferia Nord di Cesa-CE-, a Sud di Gricignano di Aversa, e a Est della cittadina di Aversa, lontana dal caos del centro Città.

I negozi di generi di prima necessità sono nel centro paese, mentre le strutture sanitarie pubbliche, scuole e farmacie, sono raggiungibili in pochi minuti in automobile.

L'edificio di cui fa parte l'immobile è un fabbricato costituito da un piano S₁ e quattro livelli fuori terra, dotato di servizi tecnologici di base, ascensore e finiture standard.

Discreta l'esposizione dell'appartamento che è ubicato al primo piano ed affaccia a Ovest, con vista prevalente sull'edificio confinante.

È possibile parcheggiare sia sulla strada di accesso al cortile che all'interno di questo, su un'area apposita adibita alla sosta dei veicoli, in un posto che al momento è ad uso esclusivo dell'appartamento.

Il lotto si completa con un locale box auto posto al piano S₁, in posizione comoda.

STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto si è utilizzata la superficie commerciale ponderata per quantificare la consistenza dell'oggetto di stima, secondo l'approccio illustrato nel nuovo Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La superficie commerciale individua il parametro di consistenza adottato nella stima di fabbricati ad uso residenziale a cui si aggiunge il coefficiente di ponderazione K attribuito dall'esperto stimatore, che nel caso in parola è **0.252%** (come già determinato in risposta al quesito n.2), applicato nella stima per comparazione.

E' stato altresì determinato in precedenza il coefficiente K_t, di correzione = **0.342 %**, da applicare al valore medio unitario risultante dalla stima effettuata per comparazione.

Prendendo in giusta considerazione tutti i dati raccolti, nella stima del bene sono stati utilizzati sia il procedimento analitico (per capitalizzazione del reddito), che il procedimento sintetico-comparativo (diretto), per poi effettuare la media aritmetica tra i rispettivi risultati ottenuti e riferiti al prezzo unitario €/mq.

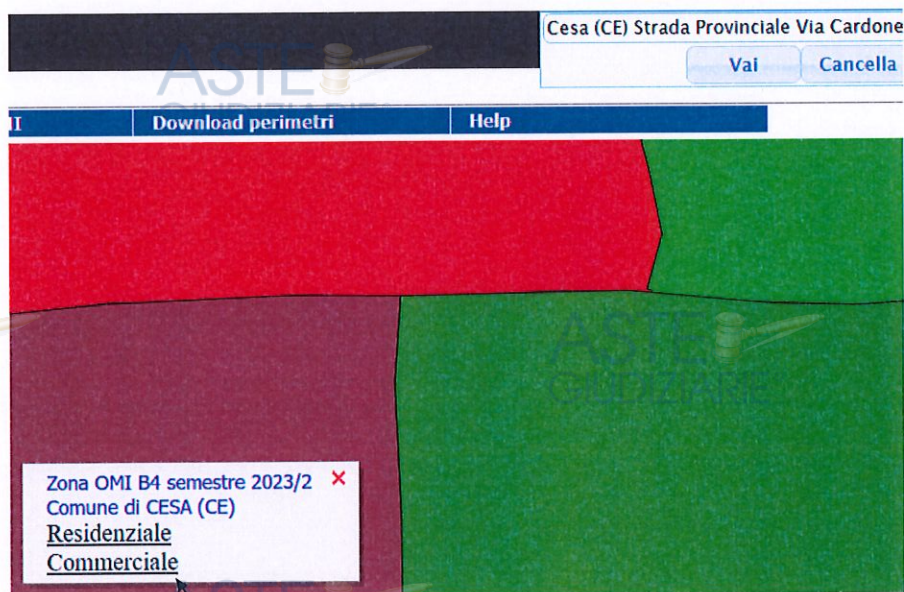
Si premette che la stima per capitalizzazione del reddito tiene conto del possibile reddito annuo derivante dall'affitto dell'immobile, delle spese che scaturiscono dalla gestione dello

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

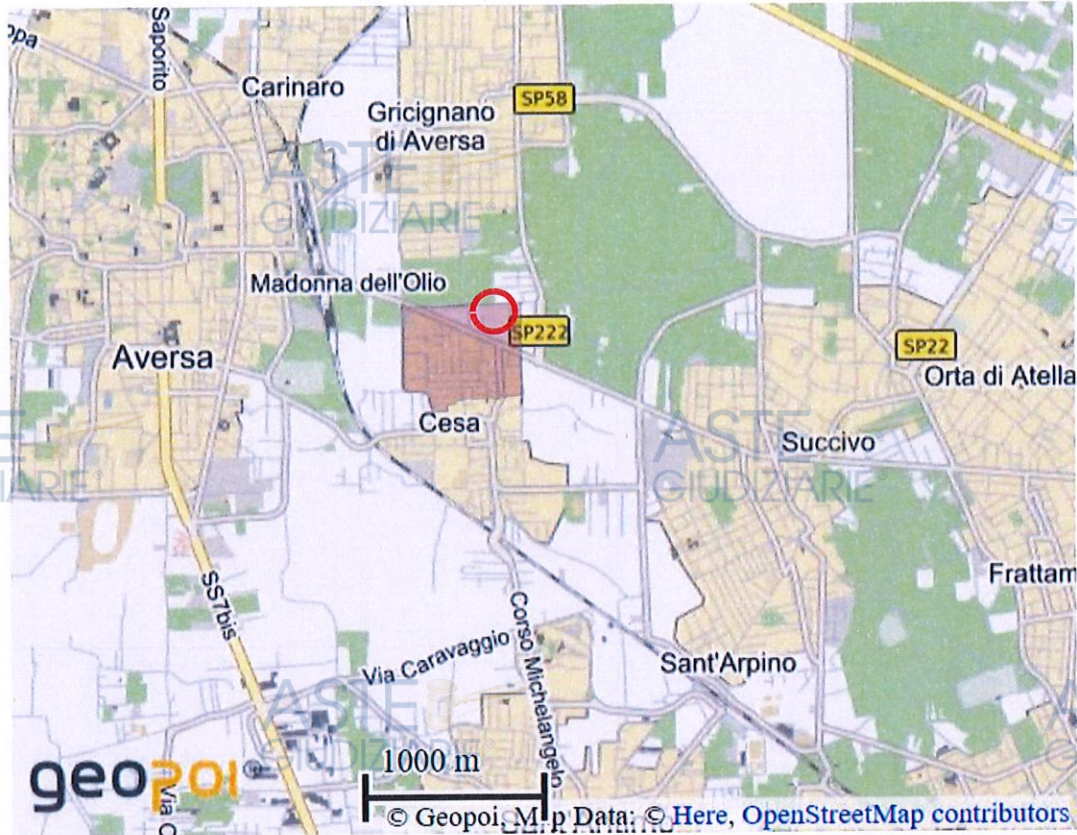
stesso (manutenzione, fisco, tributi, gestione ecc) e del saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo è una percentuale, che varia da zona a zona, ma può variare da immobile a immobile. Il saggio medio di capitalizzazione viene estratto da specifiche tabelle di riferimento (Orefice - Michieli ecc.) che si utilizzano in ambito estimativo, ad esso vanno applicati opportunamente delle percentuali di correzione, anch'essi tabellari, ma applicati dall'esperto a seguito di attenta valutazione delle caratteristiche, sia della zona urbana che dell'immobile, stabilite analiticamente sempre secondo le linee guida di estimo immobiliare.

[Geopoi \(agenziaentrate.gov.it\)](http://Geopoi (agenziaentrate.gov.it))



ZONA OMI B4





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CESA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO%20NORD

Codice zona: B4

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	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	2	3	L

Quotazioni Immobiliari Cesa - Via Rene Guenon, 81030 Cesa Ce, Italia - Centro Urbano Nord
(borsinoimmobiliare.it)

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > CESA			
Cesa (CE)			
And. Quotazioni Resid.	+0.02% annuo 841 €/M²	And. Vendite Resid.	-6.74% annuo 81 unità
And. Vendite Non Resid.	+8.93% anno 15 unità	Dinamicità Mercato	Media
Numero Edifici	1211 - 93.48% ad uso resid.	Numero Abitazioni	3321 - 60.53% di proprietà
Numero Abitanti	9444	Livello Redditi	Medio Basso
Statistiche complete ?			Passa alla versione PRO...

Cesa (CE)

Via Rene Guenon, 81030 Cesa Ce, Italia

Quotazioni di **Vendita**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **711**

Valore medio

Euro **947**

Valore massimo

Euro **1.183**



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **419**

Valore medio

Euro **555**

Valore massimo

Euro **691**



Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,41	Euro 3,24	Euro 4,08

Box auto & Autorimesse
 Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,88	Euro 2,51	Euro 3,14

<https://www.mercato-immobiliare.info/campania/caserta/cesa/quotazione-appartamento.html>



Mercato Immobiliare a Cesa

venerdì 4 ottobre 2024

A Cesa, su un totale di 97 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 59.

Prezzo medio **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Cesa presenti su Casa.it, aggiornato venerdì 4 ottobre 2024: **1.455 €/m²**.

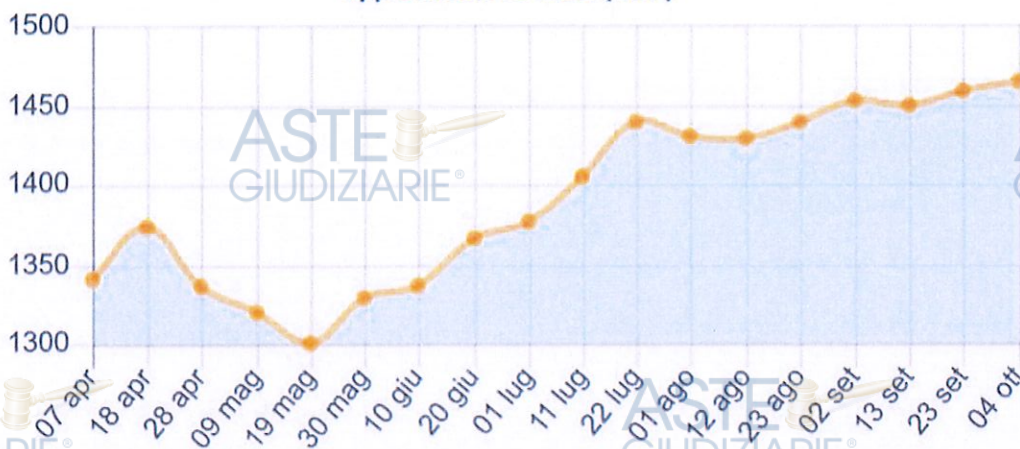
Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: -.

Quotazione media al metro quadro appartamenti a Cesa negli ultimi 6 mesi

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

appartamenti a Cesa (€/m²)




Quotazioni Immobiliari Cesa | Requot.com - Valori OMI 2021

Zone	Vendita (€/m ²)	Affitto (€/m ²)
Centro Urbano Sud	1012	3,75
→ Centro Urbano Nord	1000	3,75
Centro Storico	775	2,00

Valori Immobiliari di Cesa - Zona B4 | Requot.com

Zona B4 a Cesa
Quotazioni Immobiliari per Tipologia

 **RESIDENZIALE**

 **COMMERCIAL**



Abitazioni civili

Vendita Min: 800 €/Mq - Max: 1.200 €/Mq

Affitto Min: 2,00 €/Mq - Max: 3,00 €/Mq

Dettaglio Valutazione

DATA VALUTAZIONE

06-10-24

RICHIEDENTE

-

INDIRIZZO

Via Renè Guenon,1 - Cesa

ZONA

Centro Urbano Nord

ID: 1581270

Valore Immobiliare

57.933 €

La tua opinione è importante. Ritieni questa valutazione:

Molto Bassa

Bassa

Corretta

Alta

Molto Alta

Valore Min: 53.878 € Valore Max: 61.988 €

Le indagini indirette si sono svolte prendendo in esame i valori registrati per le vendite e per le locazioni dai principali osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate; Osservatorio del Borsino Immobiliare per la zona Centro Urbano Nord di Cesa, fascia media; Mercato Immobiliare; Quotazioni Immobiliari Requot.com, zona urbana B4; simulazione stima stima Requot.com di immobile con caratteristiche generiche simili all'immobile oggetto di stima.

La zona OMI a cui si è fatto riferimento è la B4, ovvero la zona Urbana Nord di Cesa, con prevalenza di immobili commerciali e residenziali.

Riepilogo dati raccolti con le indagini indirette:

OMI 2° semestre 2023

(appartamento)

- prezzi di vendita al mq - min € 800,00 - max € 1.200,00 - prezzo medio = € 1000,00 al mq

- prezzi di fitto al mq al mese - min € 2,60 - max € 2,80 - prezzo medio = € 3,20 al mq/mensile

OSSERVATORIO DEL BORSINO IMMOBILIARE di Centro Urbano Nord di Cesa, fascia media

(appartamento)

- prezzi di vendita al mq - min € 711,00 - max € 1.183,00 - prezzo medio = € 947,00 al mq

- prezzi di fitto al mq al mese - min € 2,41 - max € 4,08 - prezzo medio = € 3,24 al mq/mensile

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

(box)

- prezzi di vendita al mq - min € 419,00 - max € 691,00 - prezzo medio = € 555,00 al mq
- prezzi di fitto al mq al mese- min € 1,88 - max € 3,14 - prezzo medio = € 2,51 al mq/mensile

MERCATO IMMOBILIARE

- prezzi medio di vendita al mq = € 1.455,00 al mq

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT.COM zona urbana B4

- prezzi medio di vendita al mq = € 1.000,00 al mq
- prezzi di fitto al mq al mese- min € 2,50 - max € 3,75 - prezzo medio = € 3,10 al mq/mensile

La richiesta diretta di quotazione di vendita di un immobile simile per caratteristiche, uguale per collocazione e quadratura, ha prodotto il risultato di € 946,00 al mq

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato rilevati dalle indagini di tipo indiretto ed effettuando la media aritmetica di tutti i valori medi si ottengono:

(appartamento)

Prezzo medio di vendita al mq: € 1.069,60;

Valore locativo medio al mq per mese: € 3,18

(box)

Prezzo medio di vendita al mq: € 555,00;

Valore locativo medio al mq per mese: € 2,51

Indagini dirette

Nella ricerca diretta si sono analizzate le proposte di vendita e di fitto di agenzie immobiliari presenti sul territorio ed è stata consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativa alle vendite effettive nell'anno 2023 di immobili di categoria A2 e C6 in Zona OMI B4..

Si riportano di seguito i risultati delle ricerche:

[30 Appartamenti in affitto Cesa \(CE\) \(caseinaffitto360.com\)](#)

Il prezzo medio per un affitto a Cesa di 50m² è di 391€, 70m² è di 547€, 80m² è di 626€

44

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

IMMOBILI IN VENDITA

ANNUNCI DI VENDITA APPARTAMENTI E BOX AUTO



€ 129.000

Quadrilocale via Madonna dell'Olio 36, Cesa

- 4 locali
- 120 m²
- 2 bagni
- Piano 3
- No Ascensore
- Balcone

MESSAGGIO VISITA



€ 1.075,00 al mq



€ 155.000

Bilocale via Giacomo Leopardi 1, Cesa

- 2 locali
- 95 m²
- 2 bagni
- Piano 2
- Ascensore
- Balcone

MESSAGGIO VISITA



€ 1.632,00 al mq



€ 119.000

Quadrilocale via Giacomo Leopardi 1, Cesa

- 4 locali
- 100 m²
- 2 bagni
- Piano 4
- Ascensore
- Balcone
- Terrazzo

MESSAGGIO VISITA



€ 1.190,00 al mq

ANNUNCI DI VENDITA BOX AUTO



Garage a Cesa via Giacomo Matteotti

20 m²

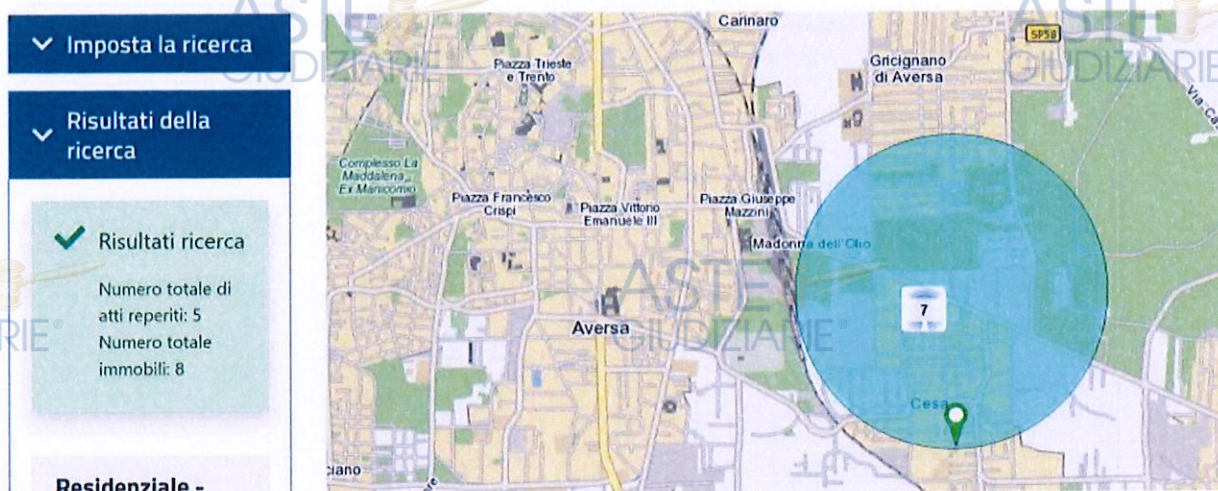
20.000 €

Rif. V1158 - Box auto in vendita Cesa, circa 20mq, altezza circa 5,5 mt. Accesso facile, con doppio cancello (uno dedicato all'entrata e



[Consultazione valori immobiliari dichiarati \(agenziaentrte.gov.it\)](http://agenziaentrte.gov.it)

ZONA OMI B4



Si rileva che i valori immobiliari dichiarati sono per lo più quelli corrispondenti alle rendite catastali e pertanto, non corrispondendo al prezzo al mq effettivamente pagato per l'acquisto degli immobili, non possono entrare nel calcolo dei prezzi medi di vendita.

Da quanto rilevato, tenuto conto dei valori immobiliari dichiarati per l'anno 2023, si deduce che il prezzo medio delle vendite di immobili A2 in zona OMI B4 potrebbe corrispondere a circa € 1000,00 al mq per l'anno 2023, in linea con i valori riportati nella banca dati OMI.

In conclusione, tenuto conto dei prezzi medi di mercato rilevati dalle indagini di tipo diretto ed effettuando la media aritmetica di tutti i valori medi si ottengono:

Prezzo medio di vendita al mq

per imm.A2: € 1.149,50; per imm.C6: € 1000

Valore locativo medio al mq per mese

per imm.A2: € 7,80; per imm.C6 € -----

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

MEDIA ARITMETICA TRA I PREZZI RILEVATI CON LE INDAGINI INDIRETTE E QUELLI RILEVATI CON LE INDAGINI DIRETTE

per imm.A2 media prezzi di vendita: € 1.109,55 al mq;

per imm.C6 media prezzi di vendita: € 777,50 al mq

per imm.A2 media prezzi di fitto: € 5,49 al mq per mese

per imm.C6 media prezzi di fitto: € 2,51 al mq per mese

Stima analitica

$V_m = R_n / r$ (Reddito netto /saggio di capitalizzazione)

Si è provveduto a determinare il più probabile canone locativo per il lotto e dal reddito lordo annuo stimato si è detratta la percentuale di spese medie annue (fissato nella misura del 25%, in linea con le indicazioni riportate nei principali manuali di Estimo).

Per la determinazione del valore locativo sono state prese in considerazione le indagini di natura diretta ed indiretta effettuate nella zona di ubicazione dei cespiti.

Infine i risultati di tutte le ricerche sono stati comparati ed il canone medio calcolato è stato opportunamente ponderato o "aggiustato" dalla scrivente, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dell'immobile.

(tab 12.1)

SUPERFICIE LORDA RESID. APPARTAMENTO + SUP OMOGENEIZZATA PERTINENZE ESTERNE mq	VALORE MEDIO DEL CANONE LOCATIVO ESPRESSO IN €/mq	PROBABILE CANONE LOCATIVO MENSILE PER APPARTAMENTO €/mese
Appartamento 61,30 Sup. Omog. pertinenz. 5,80 Tot 67,10	5,49	€ 368,38
SUPERFICIE LORDA BOX AUTO Mq	VALORE MEDIO DEL CANONE LOCATIVO ESPRESSO IN €/mq	PROBABILE CANONE LOCATIVO MENSILE PER APPARTAMENTO €/mese
23,50	2,51	€ 59,00

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli



Alla luce delle risultanze delle indagini e valutate anche: le caratteristiche urbanistico - ambientali della zona in cui si trovano i beni; l'ubicazione ed accessibilità di questi; le caratteristiche di commerciabilità; lo stato di conservazione e di manutenzione; l'esposizione; le dimensioni; la presenza o meno di ampi spazi di pertinenza; ecc.; apportando le opportune "correzioni" in base alle caratteristiche rilevate, si conclude che il più probabile canone locativo mensile dell'appartamento è individuato nella cifra di € 380,00.

Per quanto attiene al box auto si ritiene che il più probabile canone locativo mensile è individuato nella cifra di € 80,00.

Tali valori tengono conto delle caratteristiche dei beni, sia intrinseche che estrinseche, nonché della domanda nella zona di mercato.

Si fa comunque presente che tali valori hanno carattere puramente previsionale in quanto non rappresentano i canoni contrattuali da porre in essere, i quali, essendo il frutto di una trattativa tra le parti, potrebbe concretizzarsi in una somma diversa.

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 prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

(tab 12,2)

	min	max
Centri di grandi dimensione	0,50%	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%

TABELLA DI RIFERIMENTO PER LA DEFINIZIONE DEL PIÙ PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

(tab 12,3)

caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incrementi e decrementi al saggio medio
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Si è assunto come saggio di capitalizzazione possibile quello dato dalla media aritmetica tra il minimo e il massimo saggio individuati per i centri di piccola dimensione riportati in *tab 12.2*: $r = 4,00 \%$

Il probabile saggio di capitalizzazione definitivo r è stato poi ricavato applicando gli incrementi o decrementi elencati nella *tab 12.4*, entro i limiti delle percentuali suggerite dai manuali di riferimento

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

(tab 12.4)

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	- 0,02 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	- 0,08 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	- 0,05 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	+ 0,01 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	+ 0,1 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	- 0,2 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	- 0,1 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	- 0,02 %
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	+ 0,01 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	- 0,3 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	- 0,02 %
	12)	Età dell'edificio.	+ 0,01 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	+ 0,01 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	-----
			+ 0,65%

Sommando a r la percentuale scaturita dalla somma algebrica delle percentuali di incremento/decremento attribuite alle varie caratteristiche analizzate nel segmento urbano ove è ubicato l'immobile, si ottiene $r = (4.00 - 0.65)\% = 3.35\%$.

Si stimano le spese in detrazione nel 25% del reddito lordo, secondo quanto suggeriscono le analisi degli esperti di settore, che le fanno oscillare tra il 20% e il 34%.

Avremo che il Valore di mercato sarà uguale a (reddito lordo annuo, dato dalla somma dei canoni di locazione, da cui si sottraggono le spese, il tutto diviso il saggio di capitalizzazione calcolato per la zona in cui ricadono gli immobili.

Vm appartamento = € 380,00, x 12 - 25% / 3.35 = € (4.560,00 - 1.140,00) / 3.35 = € 1.021,00 al mq

Vm box auto = € 80,00, x 12 - 25% / 3.35 = € (960,00 - 240,00) / 3.35 = € 215,00 al mq

Dato che la superficie commerciale dell'appartamento, opportunamente ponderata con l'utilizzo del coefficiente K, è di mq 66,15 si ottiene il più probabile valore di mercato con il seguente calcolo:

Vm appartamento = € 1.021,00 x mq 66,15 = **€ 67.540,00** cifra tonda

Vm box auto = € 215,00 x mq 23,50 = **€ 5.052,00**

C'è da evidenziare che la stima analitica, in assenza di dati certi, non è da considerarsi pienamente attendibile anche in virtù del fatto che sia il saggio di capitalizzazione che le spese annue a carico dell'immobile possono subire oscillazioni (anche minime), in quanto immobili facenti parte della stessa micro-zona urbana possono presentare significative differenze tipologiche ed inoltre i valori locativi sono calcolati sulla base di proiezioni e dipendono da fattori variabili legati alla domanda e all'offerta.

Stima sintetica-comparativa per punti di merito (Market Approach)

Come è noto agli esperti di settore la stima sintetica-comparativa consiste nel porre a confronto i prezzi di vendita di un numero variabile di immobili che sono ubicati nel medesimo segmento di mercato di quello per cui si esegue valutazione e che presentano caratteristiche il più possibile simili ad esso, effettuando poi l'opportuna media aritmetica ed apportando eventuali correzioni al prezzo medio così ottenuto, che tengano conto delle caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche, ad es: quadratura; tipologia architettonica; ubicazione; esposizione; presenza o meno di servizi, scuole, ospedali; distanze dai centri cittadini; strade, stazioni, mezzi di trasporto, ecc.).

Per l'immobile A2

Prezzo medio di vendita tra quelli rilevati in modo diretto al mq: € 1.149,50;

Come già anticipato la stima dell'appartamento è stata effettuata sulla superficie commerciale TOTALE opportunamente ponderata.



Si è scelto di adottare il modello addizionale nel quale il $V_{\text{mercato di stima}}$ è dato dal $V_{\text{medio}} + K_t$
dove $K_t = K + C$

(tab 12.5)

VALORE MEDIO DI MERCATO DEDOTTO (€/mq) (V_{medio})	PERCENTUALE DI CORREZIONE K_t %	VALORE DI MERCATO UNITARIO STIMATO ($V_{\text{mercato stimato}}$) €	SUPERFICIE COMMER. TOTALE ponderata con K mq (66 + 0,232%)	VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO RAGGUAGLIATO €
1.149,50	0.342	1.153,43	66.15	76.300,00

Per l'immobile C6

Prezzo medio di vendita tra quelli rilevati in modo diretto al mq: € 1.000,00;

€ 1000,00x23,50= € 23.500,00

Per il box auto si evidenzia che con l'indagine di tipo diretto è stato possibile reperire un solo annuncio di vendita e non altro per la zona OMI B4, per tale motivo il valore di mercato calcolato l'approccio sintetico comparativo non è in linea con i valori medi di mercato di immobili dello stesso tipo rilevati con le indagini di tipo indiretto.

3) Conclusione

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento

-secondo le risultanze dell'approccio per capitalizzazione del reddito:

€ 67.540, 00 cifra arrotondata

-secondo le risultanze dell'approccio sintetico alla stima:

€ 76.300,00 cifra arrotondata

Ponendo a confronto i valori scaturiti applicando ciascuno dei due criteri di stima si rileva una differenza che trova giustificazione nella differente metodologia di approccio.

Calcolando opportunamente la media aritmetica tra i due risultati ed arrotondando, la scrivente ritiene di poter concludere che il più probabile valore di mercato del cespite può essere individuato

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

nella cifra di € 72,000,00 (CIFRA TONDA). V_M

Il più probabile valore di mercato del box auto

-secondo le risultanze dell'approccio per capitalizzazione del reddito:

€ 5.052, 00 cifra arrotondata

-secondo le risultanze dell'approccio sintetico alla stima:

€ 23.500,00 cifra arrotondata

media aritmetica tra i due risultati= valore di mercato del box € 14. 300,00 (CIFRA TONDA).

V_M **DELL'INTERO LOTTO = € 86. 500,00** (CIFRA TONDA).

E' utile ricordare che il **valore d'uso** di un bene è quello che gli viene attribuito da un singolo individuo, in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile. Tale valore è, quindi, di natura soggettiva e pertanto non può essere oggetto di valutazione economica certa, bensì viene stabilito dal perito alla luce di dinamiche di mercato, tenendo conto del possibile incontro tra domanda e offerta, benché non prescindendo dalla valutazione di mercato del bene.

Nella determinazione del prezzo base d'asta del lotto la scrivente, tenendo in giusto conto delle differenze esistenti all'atto della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata degli immobili, **ha ritenuto di applicare un abbattimento dello stesso del 10 %**

In seguito, dalla cifra ottenuta si è detratta la somma complessiva dei costi stimati per sanare l'appartamento.

Totale circa € 6.000,00

Prezzo base d'asta del lotto unico

(€ 86.500,00 - 10%) - € 6.000,00 = € 72.000,00 (CIFRA TONDA).

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

b . 13)

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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

b . 14)

Dal certificato di residenza si rileva che la sig.ra Criscuolo è residente in Cesa (CE) , alla via Renè Guenon n.1 scala B.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che nell'appartamento non risiedeva alcuna persona e lo stesso era occupato solo da alcuni mobili smontati e suppellettili.

Il creditore procedente ha depositato Estratto di Matrimonio con Annotazioni a Margine dal quale si evince che l'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni e pertanto è l'unica proprietaria dei cespiti che costituiscono il lotto unico stimato.

Espletato l'incarico con diligenza, professionalità ed obiettività si deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Addì 09. 10. 2024

Il Tecnico Esperto

Arch. Raffaella Simeoli