

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Civile III Esecuzione Immobiliare

G.E. Dott. ssa Triglione L.

RGE n°316/2024

Promossa da

[REDACTED]

MANDATARIA DI

Contro

[REDACTED]

Incarico conferito il 12-11- 2024

CTU Arch. Luca Vitale

Custode Giudiziario : Dott.ssa Erika Capobianco

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Ed
Allegati

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Indice

1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
2. Risposta ai quesiti	pag. 6
a. verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag.6
2.1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	pag.7
2.2. Identificazione dei beni e descrizione materiale dei lotti	pag.11
a. Documentazione fotografica.....	pag.13
2.3. Identificazione catastale dei beni pignorati.....	pag.16
2.4. Schema sintetico –descrittivo dei lotti	pag.22
2.5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati	pag.25
2.6. Regolarità urbanistica dei beni pignorati	pag.27
2.7. Stato di possesso attuale dell'immobile	pag.34
2.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag.34
2.9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	pag.35
2.10. Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag.46
2.11. Altre informazioni utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag.36
2.12. Valutazione dei beni.....	pag.36
2.13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag.37
2.14. Certificato di stato civile , regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	pag.4
1	

Allegati

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

"A"	Verbale sopralluogo	pag.43
"B"	Certificato di Matrimonio	pag.46
"C"	Atto Notarile o=RSI Raffaele	pag.47
"D"	Richiesta documenti al Comune	pag.51
"E"	Certificato di residenza	pag.53
"F"	Estratto Mappale	pag.55
"G"	Planimetria catastale	pag.56
"H"	Grafici -Rilievi.....	pag.58
"I"	Ispezione Ipotecaria	pag.60
"L"	Visura catastale Storica	pag.61
"M"	Concessione edilizia n.6/1973	pag.71
"N"	Documentazione Fotografica	pag.82

1

RGE n°316/2024

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Consulenza Tecnica d'ufficio richiesta dal G.E. Dott.ssa Triglione L. , incarico conferito all'udienza del 12-11-2024 .

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto il 17-07-2024 emesso da ufficiare giudiziario tribunale Di Napoli Nord p, trascrizione nn 31083/25147 DEL 01/08/2024 A FAVORE

venivano pignorati i seguenti beni:

- Immobile sito in in Casaluce (CE) alla via Marconi n.32 , Piano secondo , categoria A/2, classe 1 consistenza 3,5 vani in catasto al F.8, Part. 5352 ,sub 10; ,
- Immobile sito in in Casaluce alla via Marconi n.32 Piano S/1 , categoria C/2 , classe 2 consistenza 12 mq. in catasto al F. 8, Part. 5352 ,sub 15,

(decaduto in data la piena e intera proprietà dei beni pignorati e pervenuta in virtù di atto di compravendita del 06-05-2011 repertorio n. 104003/63659, trascritto in data 13-05-2011 ai nn. 17797/12138 da potere dei

La piena ed intera proprietà dei bei oggetti di pignoramento è pervenuta ai debitori eseguiti -per la quota 1/3 ciascuno – in virtù successione non trascritta del

Si precisa che risulta trascritta in data 16/08/2011 ai nn. 29129/22544 l'accettazione di eredità con beneficio dell'inventario del 10-07-2019.

In regime di comunione di separazione dei beni , nato a

Con nomina in data 09-07-2024 il G.E Dott.ssa Triglione L. ssa pone i quesiti più avanti elencati.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Al fine di adempiere al mandato il sottoscritto ha ricevuto comunicazione di primo accesso presso i luoghi di causa in data 06-12-2024 alle ore 11,25 dal Custode Dott. ssa Capobianco Erika.

In sede di primo accesso, mi recavo in Casaluce alla Via Marconi n.32 , qui ivi giunto, era presente il custode giudiziario Dott. ssa Erika Capobianco , alla presenza della [REDACTED], era assente l'esecutato pignorato.

Il sottoscritto provvede alla ricognizione dei luoghi e effettuate i relativi rilievi planimetrico e fotografico degli immobili .

(Allegato A – Verbale di sopralluogo pag 54)

2. Risposta ai quesiti

a) Verifica della documentazione ex 567 c.p.c.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

L'esperto

- **verifichi** se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati 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,
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. 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,
- **precisi** se il creditore e procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

Il creditore procedente:

- ha depositato in data 19-09-2024 certificazione notarile che risale fino all'atto di compravendita per Notaio Orsi Raffaele, del 06-05-2011 repertorio n. 104003/63659, trascritto in data 13-05-2011 ai nn. 17797/12138 .
- In data 19/09/2024 deposita l'istanza di vendita degli immobili.
- In data 19-09-2024 documentazione ipocatastale o certificazione notarile.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva .
- Non risultata depositato l'estratto mappale del bene pignorato.

(Allegato B- Certificato Matrimonio —pag 46)

I dati catastali nell'atto di pignoramento risultano identici allo stato attuale.

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Orsi Raffaele in data 06-05-2011 Rep. 104003 , Reparto PL di Caserta -SMCV in atti dal 13-05-2011.

(Allegato C – Atto Notaio Orsi Raffaele 68)

Gli immobili oggetto del pignoramento sono siti in Casaluce (CE) alla via Marconi n.32 :

1. riportato N.C.U. F.8 Part. 5352, sub10, -piano 2 , categoria A/2, classe 1 consistenza 3,5 vani , Totale >Superficie 86 mq ,rendita € 180,76;
2. riportato N.C.U. F.8 Part.5352 sub 15 , Piano S1 , categoria C/2 , classe 2 consistenza 12 mq. Rendita € 25,41 ;

(gli immobili in oggetto sono in piena proprietà 1/1 del [REDACTED]
[REDACTED]

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati rilevati:

LOTTO 1-2- : Abitazione – Garage

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Vengono riprotati gli immobili – Abitazione(sub 10. Garage sub 15)

	F	Part	sub	Consist.	Cat.	Rendita
Dati catastali nell'atto di Pignoramento	8	5352	10	3,5	A/2	180,76
	8	5352	15	12 m2	C/2	25,41

CONFINI

F. 1 p.Ila 1994	Nord-	Sud	Ovest	Est
Confini contenuto Nell'atto di pignoramento	Altra proprietà P.Ile 151	Altra proprietà Strada	Altra proprietà Strada Marconi	Altra Prop. P.Ila 807
Confini attuali	Altra proprietà P.Ile 151	Altra proprietà Strada	Altra proprietà Strada Marconi	Altra Prop. P.Ila 807

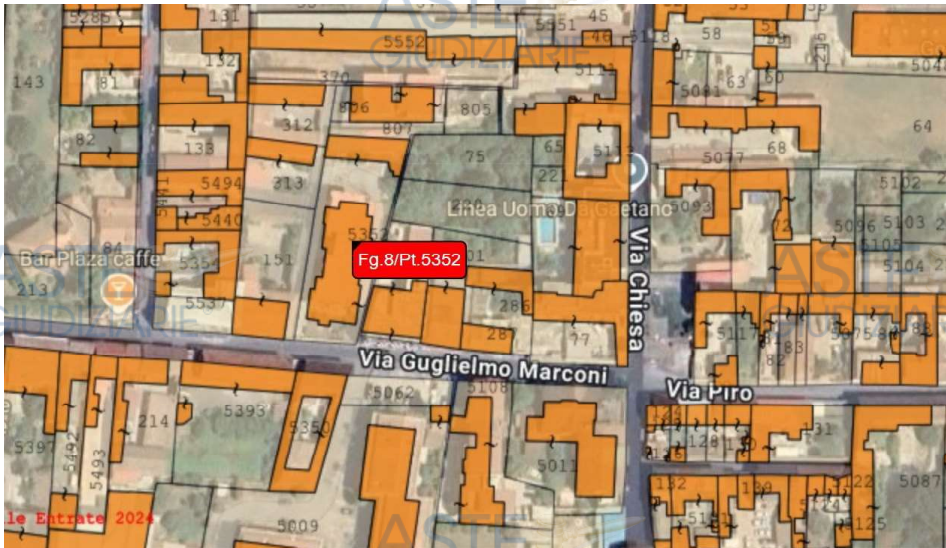
ESTRATTO MAPPALE F.8.PART. 5352 SUB 10-15

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it



Mappa catastale - F.8 - Part. 5352.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it



Vista da GOOGLE Via Marconi



Vista da GOOGLE Via Marconi ingresso all immobile

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it



2.2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene oggetto di pignoramento Identificativo con F.8 particella 5352 sub. 10 e sub. 15 ubicati nel Comune di Casaluce (CE) alla via Marconi n. 32 fanno parte di un immobile adibito prevalentemente ad abitazione, l'appartamento si trova al Secondo Piano scala A interno 8, con ascensore, mentre al piano seminterrato S1 si trova un garage-deposito, con accesso su via Marconi.

L'intero immobile è situato in zona semi centrale del Comune di Casaluce, la zona è abbastanza urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e di pubblica illuminazione, si trovano tutti i servizi primari.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COMPOSITE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati consta di un unico corpo di fabbrica, con accesso indipendente alle scala A .

L'edificio ,è articolato su tre piani fuori terra piu seminterrato , realizzato in struttura in c.a tompagnature in latero-cemento e rifinito per abitazioni civile , attraverso il passaggio carrabile si arriva nel cortile interno continuando si arriva al piano seminterrato ove si trovano i garage-(coperti) .

L'esterno dell'immobile risulta ben conservato pitturato con colori chiari, allo stato attuale presente una buona manutenzione nel tempo.

L'ingresso principale all "appartamento avviene su via Marconi attraverso la scala A, esso ha una superficie utile interna utile di mq. 67,00 e balcone cpn un superficie non residenziale di mq 12,00, il Garage posto al piano seminterrato di mq 14,00.

L' appartamento risulta ben rifinito con mattonelle in gres , le pareti perfettamente intonacate, tutti gli ambienti pitturati con colori chiari , dotato di impianto elettrico , idraulico e di riscaldamento (autonomo) , perfettamente funzionanti .

LOTTO 1 APPARTAMENTO

- Tipologia : Immobile Categoria A/2 ;
- Ubicazione: Casaluce (CE) via Marconi n. 32 ;
- Accessi: Pedonale e carrabile su Via Marconi n.32 ;
- Contesto 1 : Zona. B2 del PRG ;
- Contesto 2: posto al piano Secondo scala A interno 8 (con ascensore);

LOTTO 2 GARAGE - SEMINTERRATO

- Tipologia : Immobile Categoria C/2 ;
- Ubicazione: Gasaluce (CE) via Marconi n.32 ;
- Accessi: Carrabile da Via Marconi ;
- Contesto 1 : Zona B2 del PRG ;
- Contesto 2: posto al piano Seminterrato ;

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Foto 1-2 vista ingresso . corridoio

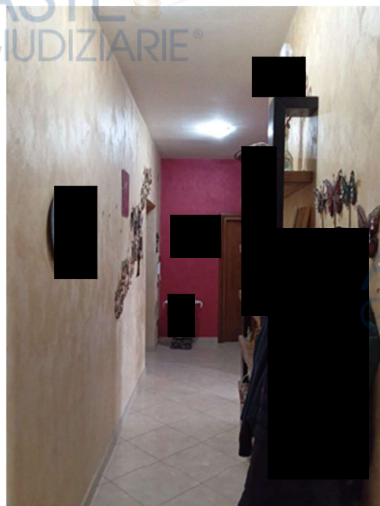


Foto 3- Camera letto 1

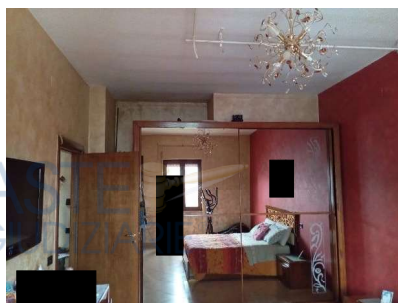


foto 4-Camera letto 1

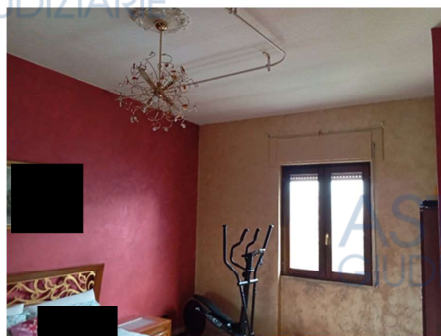
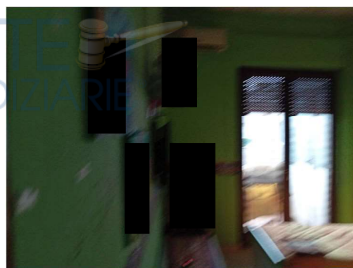


Foto 5 cucina



Foto 6 Casmera 2



Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Foto 7 camera 2



Foto 8 camera 2



Foto 9 bagno



foto 10 bagno



Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Foto 11 infissi cucina



foto 12 infissi cucina



Foto 13 balcone



foto 14 balcone



Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

2.3. Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

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

Presso l'Agenzia del territorio di Caserta sono state acquisite le planimetria e le visure storiche relative sui beni pignorati , ricostruendo in questa maniera l'intera storia catastale (all "L" pag..... 90).

L'appartamento al Piano Primo pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Casaluce (CE) con i seguenti dati :

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

Foglio 8, p.IIIa 5352, sub 10;

Categoria A/2 ;

classe 1;

Consistenza 3,5 vani ;

Rendita € 180,76;

Superficie catastale Totale 86 mq , esclusa aree scoperte 83 mq;

Secondo Piano ;

LOTTO 2 GARAGE seminterrato

Foglio 8, p.IIIa 5352 , sub 15;

Categoria C/2 ;

classe 2;

Consistenza 12 mq ;

Rendita € 25,41 ;

Superficie catastale Totale 13 mq ;

Piano S/1 ;

Tale identificativo , corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutato.

Dopo la trascrizione del pignoramento non è intervenuta alcuna variazione.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Data: 02/12/2024 - n. T418634 - Richiedente [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Dichiarazione protocollo n. CE0199437 del 21/03/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Casaluce Via Guglielmo Marconi civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 5352 Subalterno: 10	Compilata da: Della Volpe Isidoro Iscritto all'albo: Architetti Prov. Caserta N. 1239

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO H.=3.10
INT. 8

PLLE 312-313-151

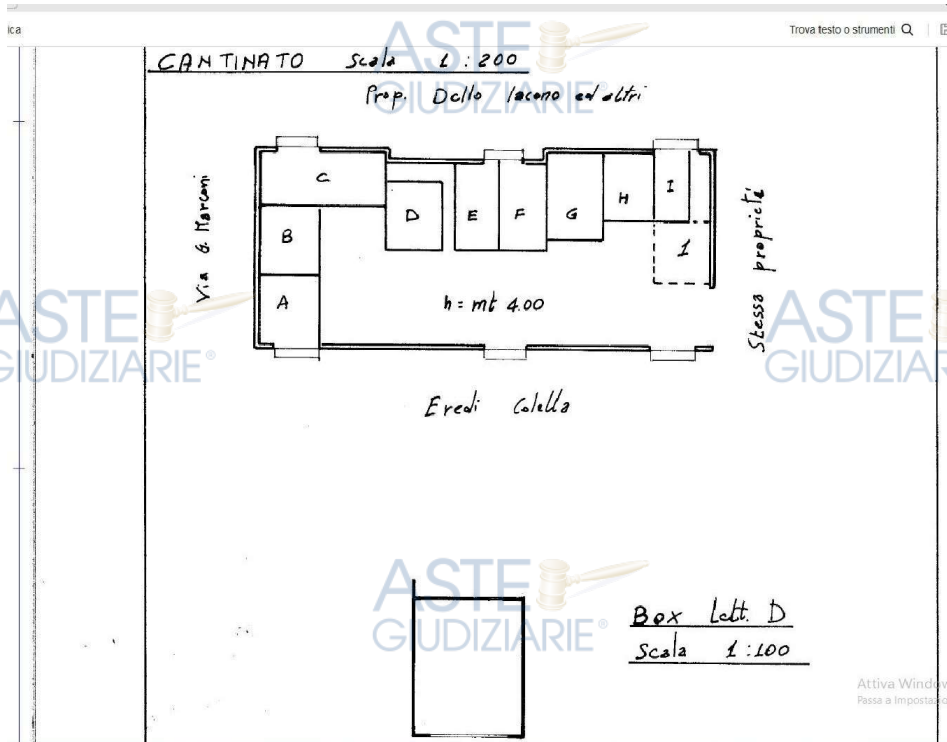
Ultima planimetria in atti [REDACTED]

Data: 02/12/2024 - n. T418634 - Richiedente [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2024 - Comune di CASALUCE (D916) -< Foglio 8 - Particella 5352 - Subalterno 10 ->
VIA G. MARCONI n. 32 Interno 8 Piano 2

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it



(Allegato : G – Planimetria Catastale appartam. sub 10 -garage sub 15ag. 81)

Analizzando il periodo antecedente il ventennio risulta che l'unità immobiliare appartamento riportato al F. 8 ,Part. 5352 , sub 10 E SUB 15 è così identificata dall 'impianto originario.

Situazione degli intestatari dal 06-05-2011

Atto del 06/05/2011 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA
CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 104003 - COMPRAVENDITA Nota presentata

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

con Modello Unico n. 12138.1/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal
13/05/2011

Situazione degli intestatari dal 10-10-2005

- 1) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al
06/05/2011.
- 2) [REDACTED] (1)
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al
06/05/2011.

Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale DONGIACOMO NICOLA Sede AVERSA (CE)
Repertorio n. 113475 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
36391.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 30/09/2004.

Situazione degli intestatari da 22/09/2004

- 1) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
fino al 10/10/2005
- 2) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino
al 10/10/2005.

Situazione degli intestatari dal 02-08-1984

- 1) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 fino al 22/09/2004.
- 2) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 fino al 22/09/2004.

DATI DERIVANTI DA Atto del 02/08/1984 Pubblico ufficiale FARINARO Sede CASAL DI
PRINCIPE (CE) Repertorio n. 19715 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 2866
registrato in data 20/08/1984 -

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

- 1) [REDACTED]
Proprieta' 333/1000 fino al 02/08/1984.
- 2) [REDACTED] Proprieta' 333/1000 fino
al 02/08/1984.
- 3) [REDACTED]
(1) Proprieta' 333/1000 fino al 02/08/1984

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione dell'unita immobiliare dal 19-12-2022 - SUB 10

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2022 Pratica n. CE0170892 in atti dal
19/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 170892.1/2022)

Situazione dell'unita immobiliare dal 09-11-2015

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unita immobiliare dal 21-03-2012

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2012 Pratica n.
CE0124278 in atti dal 21/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8535.1/2012).

Situazione dell'unita immobiliare dal 21-03-2011

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/03/2011 Pratica n. CE0199437
in atti dal 21/03/2011

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.15417.1/2011).

Situazione dell'unita immobiliare dal 10-10-2005

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/10/2005 Pratica n. CE0240915 in atti
dal 10/10/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO
MAPPE (n. 78460.10/2005)-

Situazione dell'unita immobiliare dal 19-12-2022 - SUB 15

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/06/2023 Pratica n. CE0070271 in atti dal
22/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70271.1/2023).

Situazione dell'unita immobiliare dal 09-11-2015 - SUB 15

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unita immobiliare dal 08-03-2011 - SUB 15

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. CE0165209 in atti dal
8/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
(n. 8071.1/2011)*

Situazione dell'unità immobiliare dal 10-10-2005 - SUB 15

*VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/10/2005 Pratica n. CE0240915 in atti
dal 10/10/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO
MAPPE (n. 78465.15/2005).*

Situazione dell'unità immobiliare dal 01-01-1992 - SUB 15

*VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
Impianto meccanografico del 30/06/1987*

*- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché
i dati catastali all'atto di acquisto corrispondono con le risultanze catastali.*

*- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste
dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla
trascrizione del pignoramento.*

- L'intestazione dell'immobile corrisponde al reale ed attuale titolare del bene.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

2.4. Schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 1 APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà dell'appartamento che si trova a via Marconi n 32 sito in Casaluce (CE) situato al piano secondo di circa mq 67,00 superficie utile e balcone di mq 12,70, l'accesso pedonale alla scala "A" avviene da Via Marconi n.32, distinto al N.C.E.U di Caserta al Foglio 8 P.lla 5352, sub 10 Categoria A/2 ,classe 1,consistenza 3,5 vani , superficie catastale totale mq 86 , Totale escluse aree scoperti 83 mq. , rendita € 180,76 .

- Piena ed intera proprietà (1000/1000) del BENE immobile ubicato in Casaluce (CE) alla Via Marconi n.32.

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L 'appartamento fa parte di un intero edificio realizzato a seguito della **Concessione Edilizia N.6 /1973** rilasciato dal Comune di Giugliano in data 20-02-1973 .

Non è stato possibile **verificare la conformità** tra lo stato dei luoghi e la Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Casaluce , in quanto nel fascicolo da me visionato presso il la sede Comunale , non era presente nessun Grafico , ne ritrovato negli successivi incontri ,alla richiesta del sottoscritto dove è possibile recuperare il grafico il Geom. Del Monaco, risponde : per l'ufficio è impossibile ritrovare il grafico dopo tanti anni , ma vengono solo rilasciati i seguenti Documenti:

- Richiesta di Licenza edilizia ;
- Domanda di agibilità ;
- Certificato di ultimazione lavori;
- Certificato di collaudo Statico;
- Certificato notaio Domenico Faarina ;
- Certificato del Sindaco inizio lavori;
- pagamento bollettino;
- Dichiarazione di abilita 6/73 ;
- Dichiarazione –si rappresenta che all'interno della pratica mancano i grafici e titolo edilizio.

(allegatorichiesta/ rilascio documenti..)

La conformità e rispondente tra la scheda catastale e lo stato dei luoghi.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

PREZZO BASE DELL'APPARTAMENTO € 57.000,00.

LOTTO 2 GARAGE SEMINTERRATO

Piena ed intera proprietà del GARAGE che si trova a via Marconi n. 32 sito in Casaluce (CE) costituito da un piano SEMINTERRATO di mq....., con accesso CARRABILE da via Marconi n. 32, distinto al N.C.E.U di Casaluce al Foglio 8 P.lla 5352, sub. 15, Categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 13, rendita € 25,41.

Al seminterrato si accede direttamente da via Marconi attraverso il cortile interno si accede al seminterrato. e

- Piena ed intera proprietà (1000/1000) del BENE immobile ubicato in Casaluce (CE) n. 32.

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il Piano Seminterrato è stato realizzato con la stessa Licenza edilizia n. 6 /1973 rilasciata dal Comune di Casaluce, in data 20 -02 1973.

Il garage allo stato de quo risulta non definito dalla tramezzatura corrispondente come riportato sulla scheda catastale, ma esiste solo l'ingombro della superficie di proprietà del bene.

PREZZO BASE DEL GARAGE S/1 € 7.780,00.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Stato del luoghi garage -non risulta divisa da tramezzature come riportato nella scheda catastale -al momento del sopralluogo i tramezzi sono inesistenti



Seminterrato garage



Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

L'esperto 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.

PIGNORAMENTO TRASCRITTO IL 17-07-2024 emesso dal Tribunale Napoli

Nord

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenute mediante ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate di Napoli .

**PROVENINZA DELL' IMMOBILE - LOTTO 1 APPARTAMENTO SUB 10-
SEMINTERRATO SUB 15.**

Dal 06-05-2011 –

[REDACTED] Atto del 06/05/2011 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 104003 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12138.1/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 13/05/2011.

- **Situazione degli intestati dal 10/10/2005**

1) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 06-05-2011

2) [REDACTED] Proprieta'
1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 06-05-2011.

DATI DERIVANTI DA Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale DONGIACOMO NICOLA Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 113475 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36391.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 30/09/2004.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Situazione degli intestati dal 30/06/1987(impianto meccanografico)

- 1) [REDACTED] (1)
Proprieta' 333/1000 fino al 02/08/1984
- 2) [REDACTED] (1) Proprieta' 333/1000 fino al
02/08/1984
- 3) [REDACTED] (1)
Proprieta' 333/1000 fino al 02/08/1984
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati dal 02/08/1984 (antecedente all 'impianto meccanografico)

- 1) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 fino al 22/09/2004
- 2) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 fino al 22/09/2004
DATI DERIVANTI DA Atto del 02/08/1984 Pubblico ufficiale FARINARO Sede
CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 19715 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n.
2866 registrato in data 20/08/1984 - VENDITA Voltura n. 1025.12/1985 in atti dal
28/06/1997
- (Allegato C – pag ...37- Atto Notaio Raffaele Orsi)

PROVENINZA DELL' IMMOBILE - LOTTO 2 GARAGE SUB 15-

Dal 06-05-2011 –

[REDACTED] **Atto del 06/05/2011 Pubblico**
ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 104003 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12138.1/2011 Reparto PI di CASERTA-
SMCV in atti dal 13/05/2011.

Situazione degli intestati dal 10/10/2005

- 1) [REDACTED] Proprieta'
1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 06-05-2011
- 2) [REDACTED] Proprieta' 1/2 in
regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 06-05-2011.

DATI DERIVANTI DA Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale DONGIACOMO NICOLA Sede
AVERSA (CE) Repertorio n. 113475 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
36391.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 30/09/2004.

Situazione degli intestati dal 30/06/1987(impianto meccanografico)

- 1) [REDACTED] (1) Proprieta'
333/1000 fino al 02/08/1984

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

- 2) [REDACTED] (1) Proprieta' 333/1000 fino al 02/08/1984
3) [REDACTED] 1) Proprieta'
333/1000 fino al 02/08/1984
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati dal 02/08/1984 (antecedente all 'impianto meccanografico)

- 1) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 fino al 22/09/2004

- 2) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 fino al 22/09/2004

DATI DERIVANTI DA Atto del 02/08/1984 Pubblico ufficiale FARINARO Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 19715 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 2866 registrato in data 20/08/1984 - VENDITA Voltura n. 1025.12/1985 in atti dal 28/06/1997

(Allegato C – pag . 68- Atto Notaio Orsi Raffaele)

IL suddetto titolo costituisce il primo atto inter vivos a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati.

L'esperto verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica. Del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella della originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuare per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Segnali a questa G.E. se l'immobile sia privo di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Il sottoscritto ha fatto richiesta presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Casaluce (CE) in data 19-12-2024 a mezzo PEC, per verifica la regolarità urbanistica e copiare le Licenza e/o Concessioni Edilizias e/o Concessione in Sanatoria rilasciate dal Comune di Casaluce in merito ai beni Pignorati .

(allegato D- Richiesta al Comune pag.77)

CERTIFICA

Che l'immobile riportato al F. 8 part. 5253 sub 10, 15 risulta ricadere nella zonizzazione del P.R.G. al seguente modo , **Zona B2.**

L'immobile risulta realizzato con C.E. n.6/1973 .

(all. "M" Licenza Edilizia 6/1973 pag. 99)

Tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi , l'appartamento e conforme, mentre non è stato possibile verificare la conformità con la Licenza edilizia n. 6/1973 , in quanto negli fascicolo della Licenza Edilizia non sono stati ritrovati i grafici della Licenza , ma sono stati rilasciati dal Comune altri documenti allegati alla pratica ,che certificano il rilascio della Licenza edilizia , in riferimento all'appartamento sito al Piano secondo , riportato al F.8, Part. 5352 , sub 10.

Lo stesso vale per il piano seminterrato riportato al F. 8 part. 5352 sub 15 , lo stato dei luoghi e conforme con la scheda catastale , mentre la conformità con la Licenza non è stato possibile verificarla, risulta dagli atti rilasciati che il piano seminterrato è stato richiesto in Licenza edilizia contestualmente .

Il garage al seminterrato allo stato attuale risulta senza muratura (completamente aperto probabile nel tempo demolita) .

Per il ripristino dello stato dei luoghi così come riportato nella scheda catastale occorre effettuare lavori previa procedura di autorizzazione amministrativa .

Ai fini della SCIA tardiva del bene si stimano :

€ 2.000,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

€ 516,00 quale sanzione per SCIA tArdiva al Comune di Casaluce .

€ 258,00 per diritti di segreteria al Comune di Casaluce .

Oltre lavori di completamento opere circa € 2.500,00 .

Complessivamente occorrono :

- € 2.000,00+ IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato;
- € 516,00 + € 258,00 = € 774,00
- € 2.500,00 lavori ;
- Totale € 5.274,00 (da sottrarre al valore complessivo)

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Copia certificato di agibilità rilasciato nel 1979.

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
4) Come avviene lo smaltimento delle acque reflue?	5) Gli impianti previsti ai precedenti numeri 2 e 4 avvengono in maniera da non inquinare il sottosuolo?	6) La costruzione è munita di latrine e di acqua? (indicare se gli scaricatori sono coperti e collocati in maniera da non inquinare l'ambiente ed infiltrazioni, e collegati a distese regolamentari dalle condutture fognarie).	7) La costruzione è munita di acqua potabile? (indicare se l'acqua nei pozzi e negli altri recipienti e nelle condutture è sufficientemente protetta da inquinamento).	8) Indicare come sono convogliate e condotte le acque piovane.	

PARERE DEL TECNICO COMUNALE

N. _____ prot. _____
Add. _____
Viso, si trasmette al Tecnico comunale Sig. _____ per il parere.

IL SINDACO

Viso, si restituisce all'Ufficio comunale esprimendo parere in quanto la costruzione _____ è stata eseguita in conformità del progetto approvato dall'Amministrazione comunale all'atto del rilascio della licenza per la esecuzione dei lavori, osservando le prescrizioni contenute nella stessa licenza N. _____ del _____, nelle vigenti disposizioni di legge e nei regolamenti comunali _____.

La costruzione stessa ha avuto inizio il _____ ed è stata ultimata il _____.

IL TECNICO COMUNALE

Add. _____

PARERE DELL'UFFICIALE SANITARIO

N. _____ prot. _____
Add. _____
Viso, si trasmette all'Ufficio sanitario per il parere.

IL SINDACO

SOPRALUOGO DELL'UFFICIALE SANITARIO

1) I muri si sono convenientemente preservati?	[Redacted]
2) La costruzione presenta difetti di aria o di luce?	[Redacted]
3) Come avviene lo smaltimento delle acque immonde?	[Redacted]

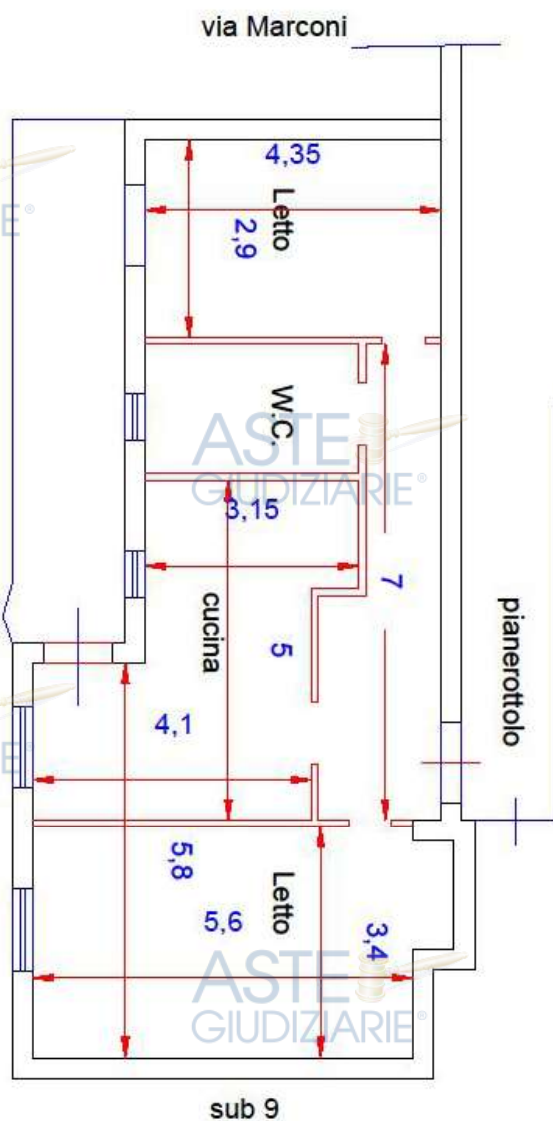
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

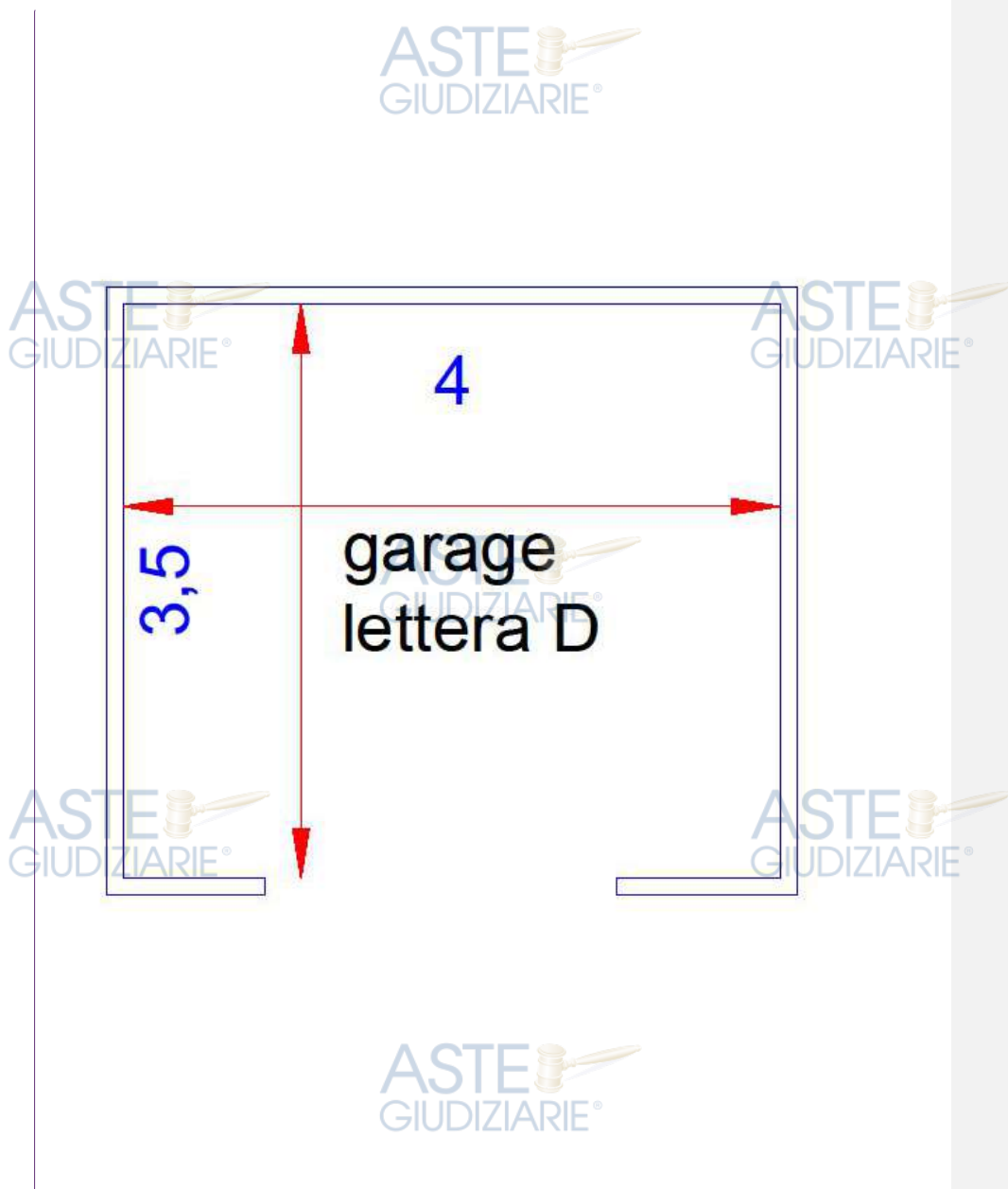
Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Rilievo dello stato dei Luoghi dei Beni Pignorati :



Commented [lv1]:

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it



Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Docuemnti rilasciati dal Comune di Casaluce Licenza Edilizia n. 6-1973.

(all.....)

2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

Dal sopralluogo effettuato, è emerso che il cespite pignorato è occupato da terzi in con regolare contratto di locazione.

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (gia Conservatoria dei RR.II), ed ispezione Ipotecarie da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati ed altre gia cancellate, in particolare , tali formalità sono:

ISCRIZIONE NN. 17798/2576 del 13-05-2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06-05-2011 n. repertorio 104004/63660 .

A favore

Contro

TRASCRIZIONE nn. 31083-25147 NASCENTE DA VERBAKE DI Pignoramento immobili del 17-07-2024 rep. N. 6718 emesso da uffici lae Giudiziario Tribunale napoli Nord .

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

A favore



Contro



Non esistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistico, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

(All. " I" – Ispezione Ipotecaria. Pg. 87)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Oneri condominiali :
- 2) Non ci sono oneri e vincoli a carico dell'acquirente .

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo

demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Dalle ricerche effettuate presso l' UTC di Casaluce (CE) è emerso che l'area su cui insiste il L'immobile non rientra tra i suoli demaniali, bensì si trova in zona B.

(pag. 14 – Zona Urbanistica B).

2.10 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 alcuno degli istituti richiamati.

Dalle ricerche effettuate presso l' UTC di Casaluce (CE) è emerso che l'area su cui insiste l'immobile **non è gravata da censo , livello o uso civico**

2.11 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 (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.

Nessuno.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

2.12 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 fornire ogni informazione concernente:

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca, del valore che ha più probabilità che si verifichi quando il locale Commerciale viene immesso nel mercato. Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa **sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare**, prevedendo il reperimento di un certo numero di dati forniti dal mercato Dal mercato locale dei beni in oggetto, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Tale tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ricercando prezzi storici certi e recenti verificandosi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, tutti i beni oggetti di questa stima.

Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un bene, quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

LOTTO 1-2- : Appartamento- Locale Garage Seminterrato-

Caratteristiche del Bene :

L appartamento sito al piano secondo con una superficie **utile abitabile 67,00 mq**,
con un balcone della superficie di mq 12,70 mq.

All' appartamento si accede da via Marconi n.32 con accesso pedonale ed passo
carrabile , esso fa parte di un immobile realizzato nell'anno 1973 con ampio cortile
intero dove ad ogni proprietario dell'appartamento dispone di un Garage a piano
seminterrato della **superficie di mq 12,70**.

L'intero immobile composto da TRE PIANI FUORI ed il piano seminterrato, è stato
realizzato con struttura in c.a , blocchi di pompagni in latero-cemento, allo stato
attuale risulta intonacato alle facciate esterne , gli interni risultano ben rifiniti , le
pareti pitturate con colori chiari, dotato di impianto elettrico, idraulico,
riscaldamento (autonomo) perfettamente funzionanti in tutti gli ambienti , il
pavimento risulta realizzato con da mattonelle in gres porcellanata, fornito di un
bagno ed un balcone con afafcio all'interno del cortile.

Allo stato attuale l'appartamento puo definirsi tipo per abitazioni civile, senza con
ascensore .

Al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su immobile
con le stesse caratteristiche intrinseche e ricadenti nel Comune di Casaluce in
Campania nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita relativi ad appartamenti siti in contesti analoghi a quello in
esame e con pari grado di appetibilità.

Tali dati non è stato possibile reperirli in quanto negli ultimi anni, non ci sono stati

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

atti di compravendite per abitazioni simili, soprattutto di dimensioni simili, e le condizioni intrinseche.

Si è proceduto a alla stima effettuando indagini di mercato presso le agenzie Immobiliari (su siti On Line), presenti sul territorio di Casaluce (CE) , con immobili con le stesse dimensioni , e le condizioni intrinseche.

- Da indagini esperite presso l'Agenzia Tecnorete Di Casaluce , si è accertato che i valori di mercato attuali degli immobili con caratteristiche simili , oscillano da €/mq 770,00 a €/mq 1.150,00 , (valore medio €/mq- 960,00).

Valore Box-Garage varia da €/mq 400,00 a €/mq 550,00

(valore medio €/mq- 475,00).

- Altra indagine è stata svolta presso La tecnocasa in Ccasaluce dove è stato confermato che il valore degli appartamento con garage al seminterrato e garage al piano terra (abusivo) similari varia

dai €/mq 750,00 ai €/mq 1.100, al mq. , (valore medio €/mq- 925,00)

Valore Box-Garage varia da €/mq 420,00 a €/mq 540,00

(valore medio €/mq- 480,00).

Inoltre secondo le quotazioni del Borsino immobiliare le valutazioni di Appartamento per civili abitazioni nella zona di Casaluce nella zona B1 i valori variano da con caratteristiche similari:

valori minimi € /mq 760,00 ; valori massimi € /mq 1.150,00 ;

(valore medio €/mq- 955,00).

Valore del box -Garage varia da €/mq 450,00 a €/mq 570,00

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

(valore medio €/mq- 510,00).

INFINE QUOTAZIONI OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE :

Tipol.	Stato Conserv	V.Mercato €/mq		S	Valori Loc		S
		Min					
Abitazioni civili	Normale	770,00	1.150,00	L	1,7	2,1	L
Abitazioni tipo eco.	Normale	700,00	1000	L	1,5	1,9	L
Box	Normale	650,00	800,0	L	1,5	3,00	L

Mediando i valori Indagini di Mercato e quelli presso Agenzie del posto si ha:

- valore medio unitario = €/mq 960,00 + €/mq 925,00) €/mq / 2 =

€/mq 942,50 €/mq

- Valore medio unitario Garage

€/mq 480,00+ €/mq 475,00 €/mq / 2 = €/mq 477,50

Mediando i valori minimi del Borsino ed i valore minimi dell'agenzia delle

Entrate OMI : **Mediando valore appartamento**

- Valore medio unitario €/mq 955,00 + €/mq 960,00 = €/mq 957,75

Il Prezzo unitario Assunto €/mq 942,50 + €/mq 957,75 /2 = €/mq 950,12

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it

Mediando valore del Garage:

Valore Medio €/mq 510,00+ €/mq 725,00 /mq / 2 = **€/mq 617,50 €/mq**

- Il valore venale dell'appartamento sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale per il **prezzo unitario assunto di €/mq 950,12** è pari: **$V = mq\ 67,00 \times €\ 950,12 = €\ 63.658,37$** ;

- Il valore venale del Garage -Box al Seminterrato sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale per il **prezzo unitario assunto di €/mq 617,50** è pari: **$V = mq\ 14,00 \times €\ 617,50 = €\ 8.645,00$** ;

*Al fine di considerare la mancata operatività della garanzia per vizi ed il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione , si ritiene riduce del 10% il valore sopra calcolato ottenendo il seguente Valore a base d'asta **$€\ 63.658,37 - 10\% = €\ 57.292,53 = 57.000,00$** .*

Lo stesso va considerato al Garage Seminterrato:

Valore a base d'asta $€\ 8.645,00 - 10\% = €\ 7.780,50$.

Valutazione totale $(€\ 57.000,00 + €\ 7.780,50) - €\ 5.274,00 = €\ 59.506,50$

2.13 Valutazione della quota indivisa per la sola quota.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa

Arch. Luca Vitale Studio in Caivano alla via Falluti 42
Cell. 3922179639 e-mail archvitale@libero.it PEC. luca.vitale2@archiworldpec.it



2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della camera di commercio, e precisare 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,



Presso gli uffici Comunale del Comune di Casaluce ho provveduto ad effettuare il certificato;

E presente il certificato di stato civile in regime di separazione dei beni.

(Allegato B – Certificato di Matrimonio pag.46)



A questo punto il sottoscritto rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n.81 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.



Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa 08-04-2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch Luca Vitale