

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 102/2023 R.G.E.

Promossa da: ANGERA SECURITISATION S.R.L.

Contro: SIG.RA OMISSIS

PERIZIA di STIMA

[LOTTO 1]

NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

½ della Piena proprietà, in capo alla sig.ra OMISSIS dei seguenti cespiti, catastalmente identificati al:

NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 1068 Natura A2 - Consistenza 11 vani Scala B Piano 4

NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 51 Natura C2 - Consistenza 6 mq - Piano S1

NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 112 Natura C6 - Consistenza 12 mq - Interno 47 Piano S2

NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 113 Natura C6 - Consistenza 12 mq - Interno 48 Piano S2

Il LOTTO 1 è costituito da più unità immobiliari e precisamente: un appartamento ubicato al piano quarto di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio denominato "Parco del Corso", da una cantinola posta al primo piano interrato e da due posti auto ubicati al secondo piano interrato. Nell'insieme i cespiti hanno una Superficie Commerciale Complessiva pari a **mq 285**.

Il fabbricato a cui afferiscono i cespiti in oggetto è stato costruito in virtù della L.E. n. 220/72 del 27/10/1972. La documentazione urbanistica è risultata irreperibile e non è stato possibile verificarne la conformità urbanistica. Lo stato di manutenzione generale è buono; lo stato di conservazione delle unità immobiliari sono buone. Lo stato dei luoghi dell'appartamento non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

PREZZO BASE

€ 468.000,00 (EURO quattrocentosessantottomila/00).

G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Prossima Udienza: 18/01/2024

Data Elaborato: 18/12/2023

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS



Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. n.102/23, promossa da ANGERA SECURITISATION S.r.l rappresentata e difesa dall'Avv. Francesca Strazzera (c.f. STRFNC67P66L331D) con studio in Napoli alla Piazza Nicola Amore n. 6, pec: francescastrazzera@avvocatinapoli.legalmail contro la sig.ra OMISSIS, tramite PEC in data 12/07/2023 ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Emiliano Vassallo, con provvedimento del 11/07/2023, di stimare i beni oggetto di pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 13/07/2023. Unitamente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario dell'immobile l'avv. FERDINANDO MANCINI, con il quale ho effettuato **due** accessi.

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da più unità immobiliari adibite a diverse destinazioni d'uso: abitazioni e locale commerciale; due di essi sono ubicati nel comune di Caserta ed un'altra nel comune di Curti, entrambi in provincia di Caserta.

Si è ritenuto opportuno redigere singole relazioni di stima distinguendole per i diversi lotti e la presente premessa costituisce introduzione comune ad ogni relazione di stima; mentre l'elenco degli allegati è suddiviso in uno generale, comune a tutto il compendio immobiliare che racchiude le informazioni per tutte le unità immobiliari costituenti i vari lotti, ed uno particolare relativo ai singoli lotti.

Svolgimento delle operazioni relative all'incarico

Preliminarmente, sia dall'esame della certificazione notarile, prodotta dal creditore procedente, che durante le verifiche condotte presso gli uffici preposti con riguardo ai beni oggetto di pignoramento, emerge che i beni sono di proprietà dell'esecutata per la

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





quota di ½, per i beni in Caserta alla Piazza Aldo Moro n. 17, e in esclusiva proprietà, per i beni in Curti in via Biagio Rosato n.86 e in Caserta in via Roma n.49.

Il creditore procedente provvedeva in data 09.05.23 al deposito della certificazione notarile per Notaio Giulia Barbagallo di Palermo ex art. 567, II comma, c.p.c.. nella quale non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità per l'immobile sito a Curti (CE), il quale perveniva all'esecutata per successione di morte di OMISSIS, nato a Curti il 19.09.1916 e deceduto in data 27.04.1989, registrata in data 27.10.1989 n. rep. 91/508 e trascritta in data 09.09.1991 ai nn. 21794/18870.



Inoltre, nel fascicolo non emerge la notifica dell'atto di pignoramento agli altri comproprietari del cespite di Caserta in Piazza Aldo Moro n. 17.

Successivamente al provvedimento del G.E. alla richiesta d'integrazione della documentazione ipocatastale, per colmare la lacuna evidenziata dal custode giudiziario, in ordine alla accettazione dell'eredità di OMISSIS per l'immobile in Curti, il creditore procedente ha integrato la certificazione notarile e l'ha depositata il 06/11/2023.



La certificazione inoltre, in riferimento alle trascrizioni degli altri cespiti, risale agli ultimi atti traslativi a titolo derivativo precedenti il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 20/04/2023, pertanto c'è continuità nelle trascrizioni.

Successivamente, in accordo con il custode avv. Ferdinando Mancini, si è stabilito un primo accesso in data **26/07/2023 alle ore 10.00**, in occasione del quale la sottoscritta ha eseguito il sopralluogo sui due cespiti ubicati a Caserta (CE), e precisamente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare ad uso abitativo e delle pertinenze ubicate in Piazza Aldo Moro n. 17 "Parco del Corso" e dell'unità immobiliare ad uso commerciale sito in Via Roma n.49.



Successivamente, sempre unitamente al custode giudiziario, si è stabilito un secondo accesso per il giorno **12/09/2023 alle ore 9.30** per poter procedere al rilievo metrico e

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





fotografico del restante cespite ubicato a Curti (CE) facente parte del compendio immobiliare soggetto a pignoramento.

Infine, le operazioni di stima sono proseguite regolarmente e, previo reperimento di tutta la ulteriore documentazione necessaria presso gli Enti ed uffici preposti, da ultimo è stata redatta la presente relazione, atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

Si premette che data la tipologia e la consistenza degli immobili sottoposti a pignoramento la sottoscritta ha provveduto alla formazione di più LOTTI per la vendita e riporta qui di seguito l'elenco completo delle Relazioni di Stima redatte per ogni Lotto e gli elenchi degli Allegati:

Relazioni di Stima

- ✓ Lotto 1 - Appartamento e pertinenze site in Caserta (CE);
- ✓ Lotto 2 - Locale Commerciale sito in Caserta (CE);
- ✓ Lotto 3 - Appartamento sito in Curti (CE)

Allegati Generali

- ✓ Allegato 1a - Verbali delle operazioni peritali
- ✓ Allegato 2a - Certificati Vari
- ✓ Allegato 3a - Ispezioni e Titoli
- ✓ Allegato 4a - Attestazione di invio Relazione alle parti
- ✓ Allegato 5a - Istanza di liquidazione e Notula delle spese

Allegati Particolari

- ✓ Allegato 1b - Rilievo Fotografico Lotto x
- ✓ Allegato 2b - Rilievo metrico Lotto x
- ✓ Allegato 3b - Documentazione Catastale Lotto x
- ✓ Allegato 4b - Documentazione Urbanistica Lotto x

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





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

½ piena proprietà in capo alla sig.ra **OMISSIS** dei seguenti cespiti, catastalmente identificati al:

- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 1068 Natura A2 - Consistenza 11 vani - Scala B Piano 4
- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 51 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 6 metri quadri - Piano S1
- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 112 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 12 metri quadri - Interno 47 Piano S2
- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 113 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza - Interno 48 Piano S2

Non si rilevano difformità formali dei dati di identificazione catastale, infatti gli stessi sono conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; sono state invece riscontrate difformità nei confronti della condizione catastale, nello specifico per quanto concerne la planimetria dell'appartamento a raffronto con lo stato di fatto dell'immobile. Per i dettagli in merito si rimanda al successivo quesito n.3.

Per concludere, ai fini della esatta identificazione dell'immobile è stata effettuata una individuazione del fabbricato su uno stralcio di Google Maps.



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



pag. 4 di 37



LOTTO n°1 – Caserta (CE)- Piazza Aldo Moro n. 17Fg. 500 part. 5145 subb1068/51/112/113

Stralcio da Google Maps



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

Avendo stabilito, al punto precedente, che gli immobili pignorati costituiscono diversi Lotti per la vendita, si prosegue alla dettagliata descrizione del LOTTO 1, mediante l'esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali, delle eventuali pertinenze, degli accessori, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.



- **Ubicazione – Accessi - Tipologia**

I cespiti che compongono il LOTTO 1 sono:

- una unità immobiliare residenziale corrispondente ad un appartamento ubicato al piano 4 scala B;
- una cantinola ubicata al primo piano seminterrato;
- due posti auto ubicati al secondo piano seminterrato;

tutti i cespiti fanno parte di un complesso edilizio denominato “P.co del Corso” ubicato su Piazza Aldo Moro n. 17.

L’accesso ai cespiti avviene sia da Corso Trieste, che da Via Daniele (Foto n. 1-2).



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

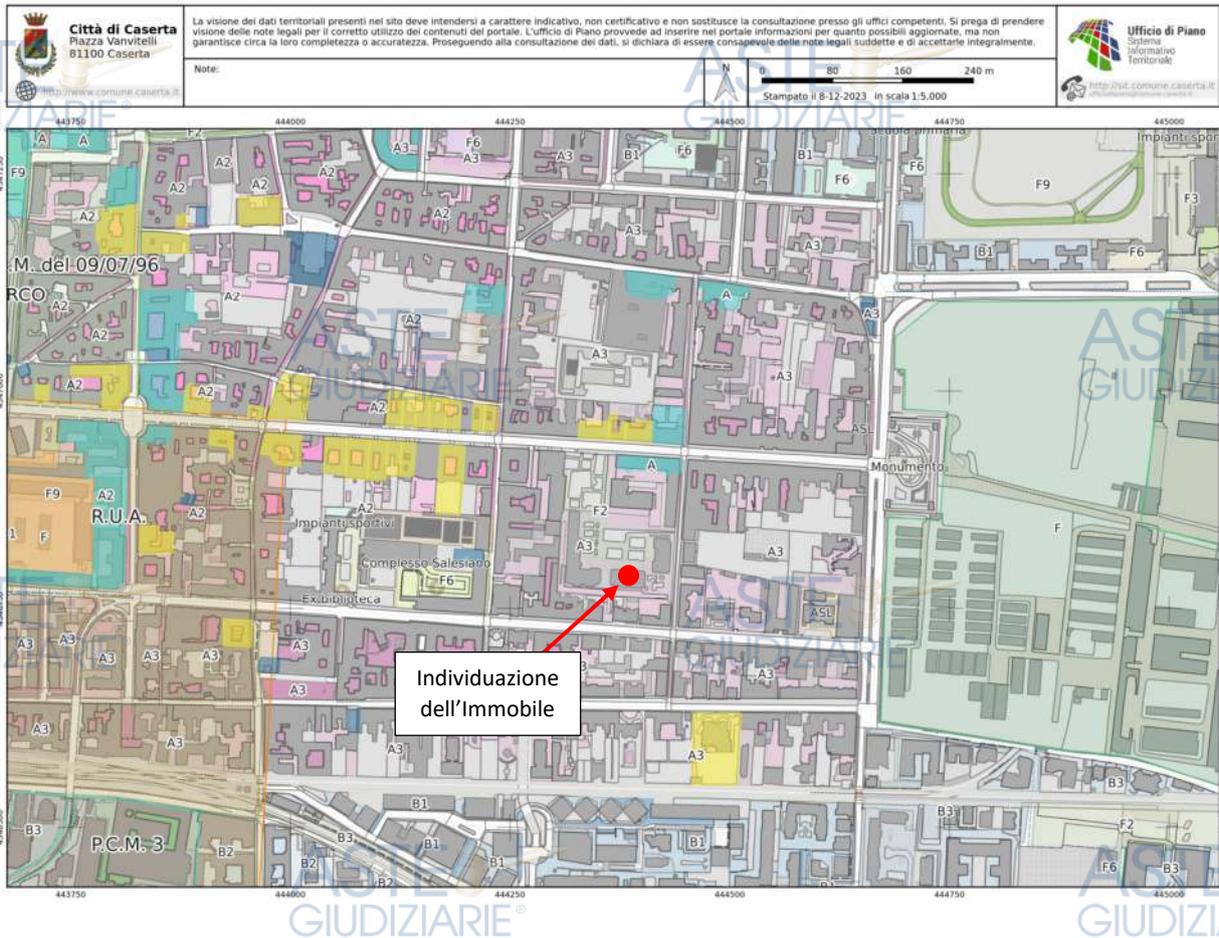
Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



C'è un ulteriore ingresso da Via Roma che accede ai garages (Foto n. 3).

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento è stato edificato in ZONA A3 – Centro Urbano (Area di interesse ambientale) come da PRG vigente; si evidenzia che l'area risulta interessata dalle seguenti prescrizioni – **Piano di Recupero** approvato con Delibera di Giunta n.129 del 11/10/2012, l'area è compresa nell'Unità di Progetto U.P. denominata "U.P. 19- Daniele" e nelle Unità minime d'intervento U.M.I. 19.19, così



come riportato da CDU rilasciato dal U.T. del Comune di Caserta ed allegato alla presente relazione.

- **Contesto - Caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti**

Il contesto in cui è ubicato il fabbricato contenente il cespite pignorato, classificato urbanisticamente dal PRG vigente, come già detto precedentemente, ricade in zona "A3" – Centro Urbano (Area di interesse ambientale) e corrisponde ad un'area centrale di Caserta (CE). L'intera zona si presenta altamente edificata, caratterizzata da insediamenti di pregio e prevalentemente residenziali, ed è servita da attrezzature e servizi (banche, negozi, supermercati, ecc.)

La zona, sviluppantesi lungo le principali vie comunali, si presenta collegata con le altre diramazioni stradali locali e dista circa 2 km dalla variante SS 700, 1,5 km da Viale Carlo III e 1 km dalla stazione ferroviaria.

- **Esposizione**

L'esposizione del fabbricato è nord-sud. I vani della zona notte sono esposti a sud, mentre quelli della zona giorno (cucina, soggiorno, salone) hanno esposizione nord-est.



Foto 4



Foto 5

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

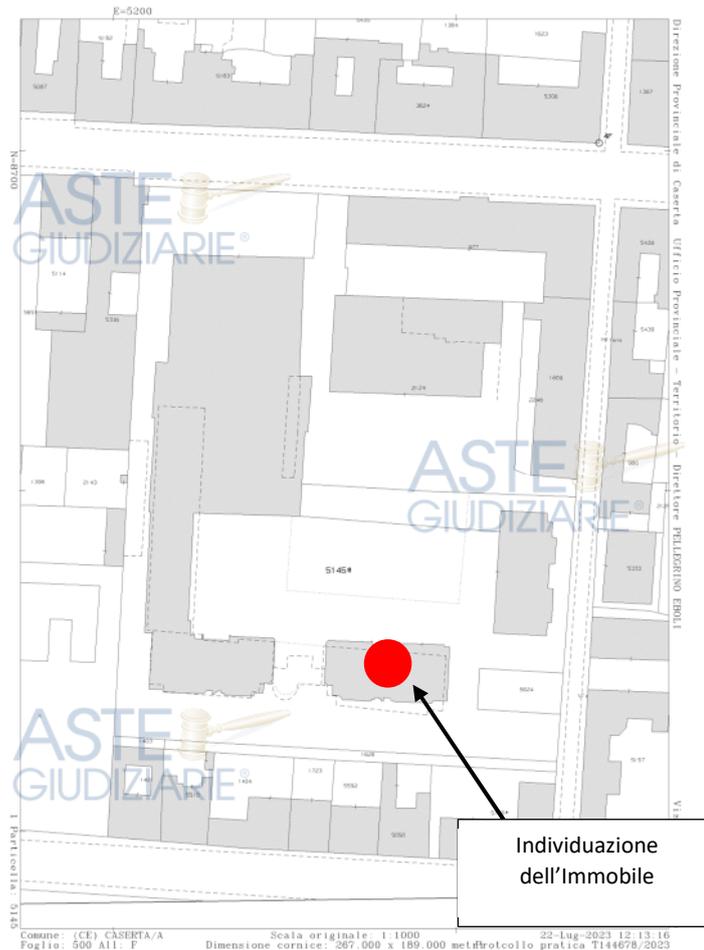
PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



L'illuminazione e l'areazione sono buone (Foto n. 4-5).

- **Confini**

Per quanto concerne gli attuali confini, inerenti il fabbricato e la relativa area a cui afferisce l'unità immobiliare, pertinente alla p.lla 5145, in base alle visure effettuate ed a quanto riscontrato sia sullo stralcio del Foglio di mappa n.500 del Comune di Caserta (CE), nonché sui luoghi in sede di accesso, si precisa che la stessa risulta confinante a **sud** con p.lla 1628, a **nord** con Corso Trieste, ad **ovest** con p.lla 5336 ad **est** con Via Daniele. Il tutto salvo se altri.



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

- ***Distribuzione funzionale - Altezza interna utile - Superficie netta***

Il **Lotto 1**, corrisponde alle unità immobiliari identificate catastalmente al Fg. 500 P.Ila 5145 subb 1068/51/112/113.

Il fabbricato, in cui sono ubicati i cespiti oggetto di pignoramento, fa parte di un complesso edilizio formato da più corpi di fabbrica ed è indicato con la lettera B; esso si sviluppa su 6 piani fuori terra e due interrati, presenta un vano ascensore e un'ampia scala di collegamento tra i diversi piani (Foto n. 6-7).

L'unità immobiliare residenziale è costituita da 11 vani e l'altezza interna utile risulta essere pari a 3.00 m., anche se alcune zone dell'appartamento sono controsoffittate.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso tre ingressi: uno conduce ad un corridoio distributivo, un altro al disimpegno del salone, mentre il terzo attualmente non è accessibile perché vi è stata addossata una parete di cartongesso (Foto n. 8-9-10-11).



Foto 6

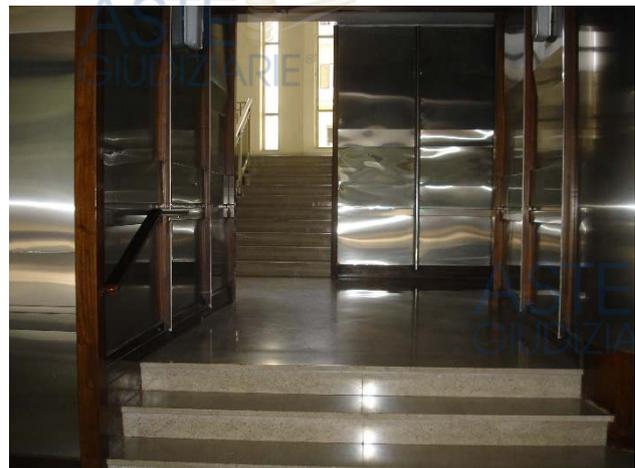


Foto 7

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Esecuzione Immobiliare RGE 102/2023



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



pag. 11 di 37





L'unità residenziale ha una *Superficie interna utile* pari a 232 mq.

Calcolo Superfici Commerciali

I dati metrici dell'immobile sono riportati nella tabella che segue, tenendo presente che per il calcolo della superficie commerciale, ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero 100%;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, corpi scala e simili, è computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 25% qualora non comunicanti;
- c) la superficie dei balconi, terrazze porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare è computata nella misura del 25% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero, mentre quelli in comunione al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- e) la superficie dell'area scoperta o dei giardini di uso esclusivo dell'appartamento a questa assimilabile, è computata nella misura del 15%.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato; pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva** del Lotto n. 1 è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un valore finale pari a mq **285,20** ~ mq **285** così calcolato:



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Piano	Ambienti	Superficie mq	Coeff. %	Sup.Comm. mq
P. S1	Cantina	6	25	1,5
P. S2	Posti auto	24	35	8,4
P. Quarto	Appartamento	67	263	263
Balcone	Lato sud	11,50	25	2,90
Balcone	Lato est	4,86	25	1,20
Terrazzi	Lato nord	43,60	25/10	8,20
Superficie Commerciale Complessiva				285,20

• **Condizioni di manutenzione - Tipologie di finitura esterne ed interne**

Esternamente la facciata del fabbricato in cui sono situati i cespiti si presenta intonacata di colore chiaro; le condizioni esterne sono abbastanza buone, sono presenti dei dilavamenti sui parapetti murari dei balconi (Foto n. 12-13).



Foto 12



Foto 13

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



I serramenti esterni dell'appartamento nella zona giorno (salone, cucina) sono in legno di colore bianco; mentre nella zona notte sono in alluminio con doppio vetro, sempre di colore bianco; altresì, si rileva che gli oscuranti sono tapparelle in plastica e che alcune finestre sono protette da inferriate esterne (Foto n. 14-15).



Foto 14



Foto 15

All'interno l'appartamento presenta finiture buone; le porte interne hanno un telaio in legno scuro tipo noce e pannello in vetro di cui alcune sono scorrevoli e altre sono a battente; la pavimentazione della zona giorno è costituita da una piastrella in gres porcellanato di forma quadrata color cotto; invece nella zona notte è presente una piastrella quadrata di colore azzurro. I bagni sono rifiniti con pavimento in gres porcellanato di colore chiaro e rivestimento abbinato con decoro in tinta.

Il salone presenta un rivestimento murale in stoffa e ha degli elementi divisorii in legno e vetro (Foto n.16-17-18-19).

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Esecuzione Immobiliare RGE 102/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

pag. 15 di 37

ASTE
GIUDIZIARIE®



- ***Caratteristiche strutturali***

La struttura del fabbricato, afferente le unità immobiliari periziate, risulta essere realizzata in c.a. La copertura del tetto a falda spiovente.

- ***Rispondenza degli impianti alle vigenti norme ed eventuali costi per l'adeguamento***

Il complesso edilizio a cui afferiscono le unità immobiliari facenti parte del LOTTO 1 è stato costruito nei primi anni '70 e l'appartamento è dotato di impianto termico autonomo che serve sia il riscaldamento sia l'impianto di ACS, con radiatori tradizionali. L'impianto elettrico presenta un quadro elettrico con differenziali e salvavite e risulta adeguato alla vigente normativa (Foto n.20-21-22-23).



Foto 20



Foto 21





Foto 22



Foto 23

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

1/2 della Piena proprietà, in capo alla sig.ra OMISSIS dei seguenti cespiti, catastalmente identificati al:

- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 1068 Natura A2 - Consistenza 11 vani - Scala B Piano 4
- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 51 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 6 metri quadri - Piano S1
- ✓ NCEU- Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 112 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 12 metri quadri - Interno 47 Piano S2



✓ NCEU – Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 113 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza - Interno 48 Piano S2

• *Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati*

Per quanto riguarda il **terreno** sul quale si è andato ad edificare il complesso edilizio del quale fanno parte i cespiti oggetto della presente stima, le variazioni catastali significative sono le seguenti:

- dal 30/08/2004 al 27/06/2019

TIPO MAPPALE del 30/08/2004 Pratica n. CE0227544 in atti dal 30/08/2004 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 469.1/2004) Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 13.839 m

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CASERTA (B963A) (CE) Foglio 500 Particella 1516 Foglio 500 Particella 1921 Foglio 500 Particella 1610 Foglio 500 Particella 1922

- dal 04/04/2013 al 27/06/2019

Tipo Mappale del 04/04/2013 Pratica n. CE0065092 in atti dal 04/04/2013 presentato il 04/04/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 65092.1/2013)

- dal 27/06/2019

FRAZIONAMENTO del 27/06/2019 Pratica n. CE0078049 in atti dal 27/06/2019 presentato il 27/06/2019 (n. 78049.1/2019)

- dal 27/06/2019 al 05/12/2022

VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/06/2019 Pratica n. CE0078121 in atti dal 27/06/2019 TF N.78049/2019 (n. 78049.1/2019)

- dal 05/12/2022

VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/12/2022 Pratica n. CE0164681 in atti dal 05/12/2022 ISTANZA DI PARTE PROT.N.230989/2022 (n. 164681.1/2022)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CASERTA

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Esecuzione Immobiliare RGE 102/2023



(B963A) (CE) Foglio 500 Particella 1404 Foglio 500 Particella 5510 Foglio 500 Particella 1628 Foglio 500 Particella 1403

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto della presente stima le variazioni catastali significative sono:

APPARTAMENTO (sub 1068)

Dati di classamento

- dall'impianto al 21/09/1993

Immobile predecessore Foglio CU Particella 1619 Subalterno 9

- dal 21/09/1993 al 05/10/2005

VARIAZIONE del 21/09/1993 in atti dal 22/09/1993 RENUMERAZIONE FOGLIO : DA CU A 500 (n.107869.1/1993)

- dal 05/10/2005

Immobile attuale Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 1068 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2005 Pratica n. CE0236631 in atti dal 05/10/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 76554.24/2005

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 1068 Totale: 302 m2

Totale escluse aree scoperte: 289 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/06/1976, prot. n. 000004381

CANTINOLA (sub 51)

Dati di classamento

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





- dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore Foglio CU Particella 1516 Subalterno 51 Rendita: Lire 43 Zona censuaria 1 Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 6 m2 Partita: 15106

- dal 01/01/1992 al 21/09/1993

Immobile predecessore Foglio CU Particella 1516 Subalterno 51 Rendita: Lire 40.800 Zona censuaria 1 Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 6 m2 Partita: 15106

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal 21/09/1993 al 02/09/2004 Foglio 500 Particella 1516 Subalterno 51 Rendita: Euro 21,07 Rendita: Lire 40.800 Zona censuaria 1 Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 6 m2 Partita: 1008812

VARIAZIONE del 21/09/1993 in atti dal 22/09/1993 RENUMERAZIONE FOGLIO : DA CU A 500 (n. 107363.1/1993)

dal 02/09/2004

Immobile attuale Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 51 Rendita: Euro 21,07 Zona censuaria 1 Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 6 m2

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/09/2004 Pratica n. CE0231530 in atti dal 02/09/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 54175.1/2004)

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 51 Totale: 7 m2 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/06/1976, prot. n. 000004396

POSTI AUTO

Dati di classamento (sub 112)

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 20 di 37



G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Esecuzione Immobiliare RGE 102/2023



dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore Foglio CU Particella 1516 Subalterno 112 Rendita: Lire 57 Zona censuaria 1 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 12 m2 Partita: 15106

dal 01/01/1992 al 21/09/1993

Immobile predecessore

Foglio CU Particella 1516 Subalterno 112 Rendita: Lire 69.600 Zona censuaria 1 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 12 m2 Partita: 15106

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 21/09/1993 al 03/09/2004

Immobile predecessore Foglio 500 Particella 1516 Subalterno 112 Rendita: Euro 35,95 Rendita: Lire 69.600 Zona censuaria 1 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 12 m2 Partita: 1008812

VARIAZIONE del 21/09/1993 in atti dal 22/09/1993 RINUMERAZIONE FOGLIO : DA CU A 500 (n. 107424.1/1993)

dal 03/09/2004

Immobile attuale Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 112

Rendita: Euro 35,95 Zona censuaria 1 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 12 m2

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/09/2004 Pratica n. CE0233009 in atti dal 03/09/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.54429.1/2004)

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 112 Totale: 13 m2 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione

26/06/1976, prot. n. 000004520



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



pag. 21 di 37





Dati di classamento (sub 113)

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore Foglio CU Particella 1516 Subalterno 113 Rendita: Lire 57 Zona censuaria 1 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 12 m2 Partita: 15106 dal 01/01/1992 al 21/09/1993

Immobile predecessore Foglio CU Particella 1516 Subalterno 113 Rendita: Lire 69.600 Zona censuaria 1 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 12 m2 Partita: 15106 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 21/09/1993 al 03/09/2004

Immobile predecessore Foglio 500 Particella 1516 Subalterno 113 Rendita: Euro 35,95 Rendita: Lire 69.600 Zona censuaria 1 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 12 m2 Partita: 1008812

VARIAZIONE del 21/09/1993 in atti dal 22/09/1993 RENUMERAZIONE FOGLIO: DA CU A 500 (n. 107425.1/1993)

dal 03/09/2004

Immobile attuale Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 113 Rendita: Euro 35,95 Zona censuaria 1 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 12 m2

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/09/2004 Pratica n. CE0233011 in atti dal 03/09/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.54430.1/2004)

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 113 Totale: 13 m2 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/06/1976, prot. n. 000004521



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





- ***Difformità tra la situazione reale e quella catastale.***

Lo stato dei luoghi NON risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite. La difformità confrontata tra il catastale originario e lo stato dei luoghi è stata rilevata solo sull'appartamento posto al 4° piano, dove è stata riscontrata una diversa distribuzione interna.

La difformità è costituita essenzialmente dalla realizzazione di un corridoio distributivo che conduce dall'ingresso secondario alla zona notte e alla cucina; inoltre, vi è una diversa distribuzione degli spazi della zona notte che ha consentito l'allargamento della lavanderia e la realizzazione di un altro bagno rispetto alla planimetria catastale; invece nel salone sono state realizzate delle pareti in legno e delle armadiature a muro.

Riguardo alle difformità riscontrate si presume che le opere dissimili dalla planimetria catastale siano state realizzate in fase di costruzione del fabbricato.

All'esito delle incongruenze accertate è necessario eseguire, per la loro correzione, delle istanze urbanistiche e catastali, procedendo con una CILA in sanatoria e un nuovo accastamento; per tali procedure si valuta un costo orientativo pari a € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00) comprensivo di onorario professionale, IVA e Tributi catastali.



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



pag. 23 di 37

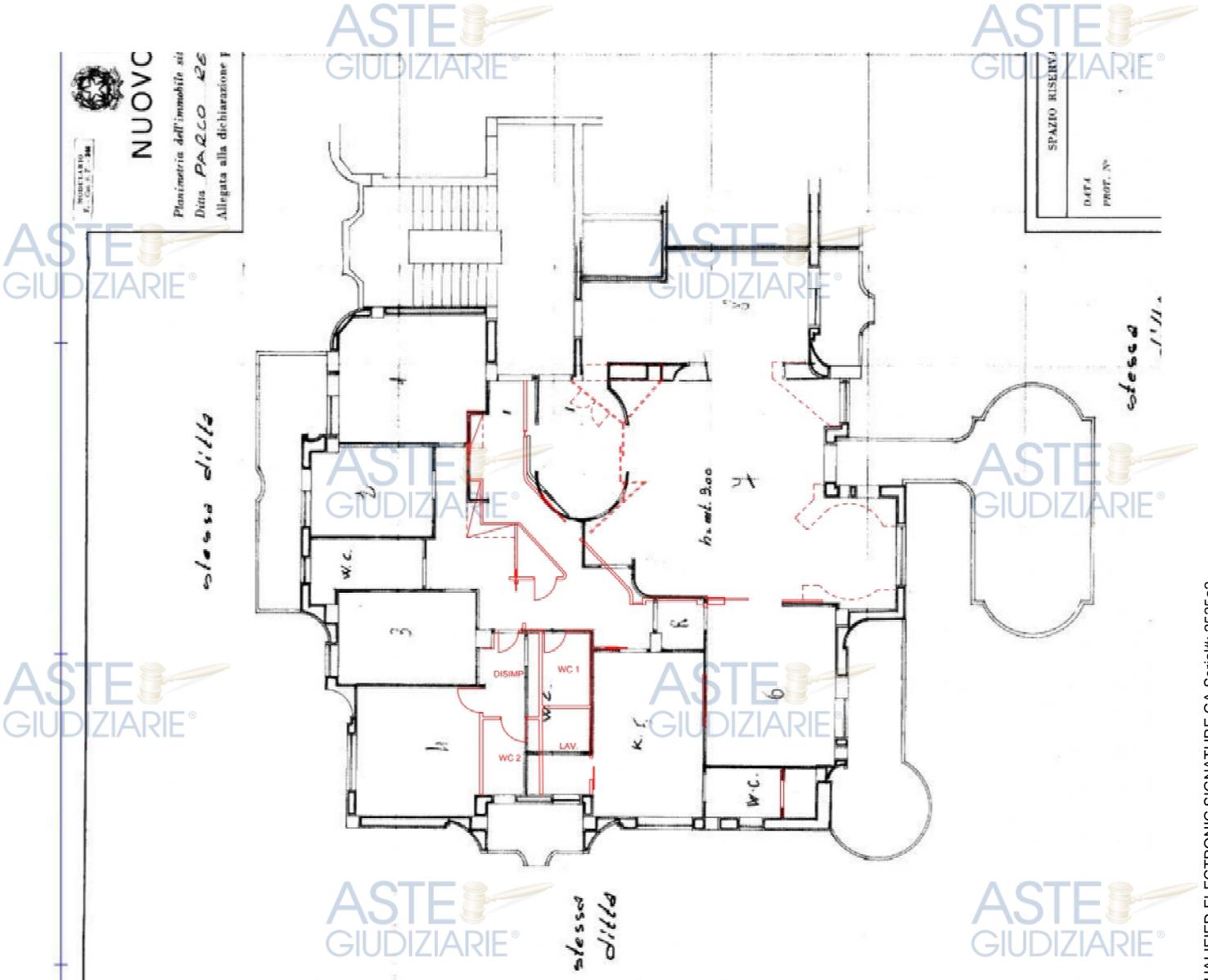


G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Esecuzione Immobiliare RGE 102/2023



Planimetria Catastale con difformità- LOTTO 1



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



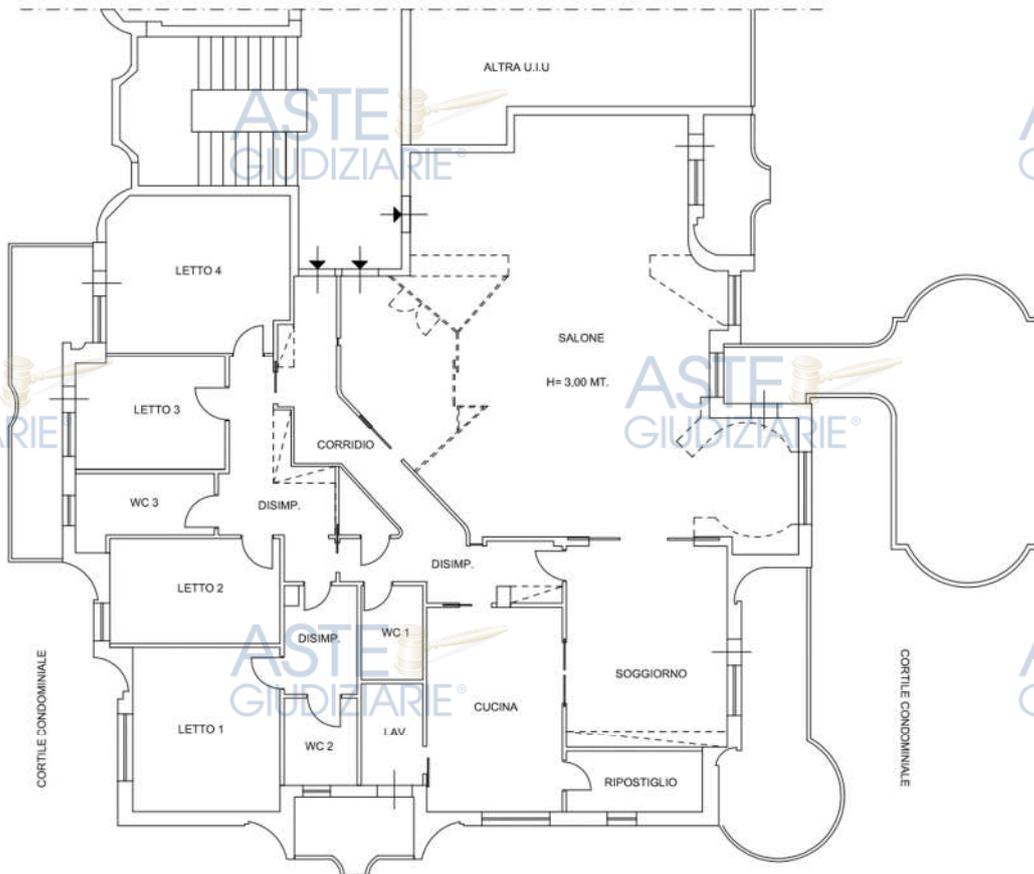
pag. 24 di 37



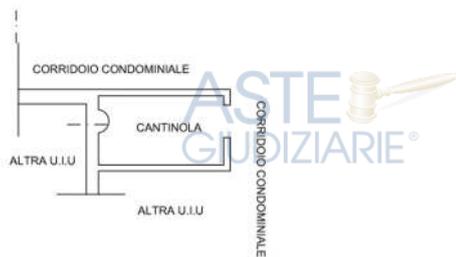
G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Esecuzione Immobiliare RGE 102/2023

Rilievo dello Stato di Fatto - LOTTO 1



PIANTA STATO DI FATTO APPARTAMENTO
QUARTO PIANO



PIANTA STATO DI FATTO CANTINOLA
PRIMO PIANO INTERRATO



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



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

lotto

LOTTO n.1 ½ della Piena proprietà, in capo alla sig.ra OMISSIS dei seguenti cespiti, catastalmente identificati al:

- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 1068 Natura A2 - Consistenza 11 vani - Scala B Piano 4
- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 51 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 6 metri quadri - Piano S1
- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 112 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 12 metri quadri - Interno 47 Piano S2
- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5145 Subalterno 113 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza - Interno 48 Piano S2

Il LOTTO è costituito da più unità immobiliari e precisamente: un appartamento ubicato al piano quarto di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio denominato “Parco del Corso”, da una cantinola posta al primo piano interrato e da due posti auto ubicati al secondo piano interrato. Nell’insieme i cespiti hanno una Superficie Commerciale Complessiva pari a **mq 285**.

Lo stato dei luoghi dell’appartamento non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

Il fabbricato a cui afferiscono i cespiti in oggetto è stato costruito in virtù della L.E. n. 220/72 del 27/10/1972 e successive varianti ma la documentazione urbanistica è irreperibile e non è stato possibile verificarne la conformità urbanistica.

Lo stato di manutenzione generale è buono; lo stato di conservazione dell’unità immobiliare e delle pertinenze sono buone.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 26 di 37



PREZZO BASE

€ 468.000,00 (EURO quattrocentosessantottomila/00).

QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 24/04/2023 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini, relative al debitore esecutato presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Caserta. L'esito delle quali è di seguito riportato (Allegato 3a – Ispezioni e Titoli):

- ✓ Atto di CESSIONE del 10/10/1972 Notaio G.B. Musto in Cervino (CE) registrato a Maddaloni il 30/10/1972 Repertorio n. 1176 – trascritto in S. Maria C.V. il 12/10/1972 ai numeri 32319/29386 ing. Giuseppe Noviello in favore di società “Parco Residenziale del Corso S.p.A.”.
- ✓ Atto di COMPRAVENDITA del 30/10/1976 Notaio Onorato Battista in Alife (CE) Repertorio n. 28544 – trascritto in S. Maria C.V. il 27/11/1976 ai numeri 24219/21026 «(...) La società “Parco Residenziale del Corso S.p.A.”, come sopra rappresentata, con tutte le garanzie di legge sia per fatti di evizione che di semplice molestia, vende e trasferisce ai coniugi OMISSIS Raffaele e OMISSIS che in buona fede accettano ed acquistano la piena proprietà della pozione immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Caserta fra le vie: Corso Trieste, via Daniele e via Roma, denominato “Parco Residenziale del Corso (...)».
- ✓ Atto di DIVISIONE del 30/12/1988 Notaio RONZA in MARCIANISE (CE) Repertorio n. 32150 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 552 registrato in data 19/01/1989 - Voltura n. 2447/1989 in atti dal 23/01/1990

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 27 di 37

QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Riguardo alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, relativa ai cespiti oggetto del pignoramento, Fg. 500 p.lla 5145 subb 1068/51/112/113, ubicati a Caserta (CE) in Piazza Aldo Moro n. 17, ed urbanisticamente ricadente secondo il PRG vigente in zona "A3" Centro Urbano, si precisa che, a seguito di richiesta di accesso agli atti, inoltrata in data 12/10/2023 prot. 0118639 all'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta, si è attestato che: *"la documentazione in oggetto specificata, al momento risulta irreperibile presso l'archivio del Settore Urbanistica"* (vedi Allegato 4b – Documentazione Urbanistica Lotto 1).

Non avendo recuperato alcuna documentazione urbanistica per confrontare lo stato di fatto con quello assentito, si è proceduto alla sola sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e si sono riscontrate alcune difformità.

Riguardo alle difformità riscontrate si presume che le opere siano state realizzate in fase di realizzazione del fabbricato; e si definisce che vi è la possibilità di sanatoria per tali opere, considerando la redazione di una **CILA in sanatoria** e di un nuovo accastamento si prevede un costo, comprensivo di oneri professionali, diritti e sanzioni, pari ad € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).

Infine, durante l'accesso agli atti è stata verificata anche l'assenza della Certificato di Agibilità e di Collaudo. Inoltre, l'immobile non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** (APE).

QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile

I cespiti pignorati sono: un appartamento ubicato al piano quarto di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio denominato "Parco del Corso", una cantinola posta al primo piano interrato e due posti auto ubicati al secondo piano interrato. Essi si trovano

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



in buono stato di conservazione è sono ubicati in Piazza Aldo Moro n. 17 in Caserta (CE).

Come verbalizzato in sede di accesso del giorno **26/07/2023**, si definisce che l'appartamento è occupato dall'esecutata e dal figlio OMISSIS (vedi Allegato n°1a - Verbali delle operazioni peritali), ed è attualmente occupato da arredi ed effetti personali.

QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

• A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 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.

• A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

La sottoscritta, relativamente ai beni in oggetto, non ha riscontrato vincoli ed oneri giuridici che possano gravare a carico dell'acquirente, relativamente ai punti da 1) a 5).

• B) Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie;
- 4) Difformità Catastali.

• B) Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura:

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



1) ISCRIZIONI CONTRO

ISCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 6162 Registro Generale 37503
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1092 del 28/07/2010 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato
elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 331 del 22/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4219 del 02/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE del 20/04/2023 - Registro Particolare 12432 Registro Generale 15748
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio
1623/2023 del 15/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

3) DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

Tale ipotesi ricorre. Al riguardo, si specifica che il bene è stato costruito in virtù della
L.E. n. 220/72 del 27/10/1972 e successive varianti; a seguito dell'irreperibilità degli
atti urbanistici si è potuto riscontrare la consistenza planimetrica e volumetrica riportata
esclusivamente dalle planimetrie catastali con l'attuale stato dei luoghi, e si sono
evidenziate delle difformità per la loro correzione, a tal fine si valuta un costo di €
3.000,00 (euro Tremila/00) per la redazione di CILA in Sanatoria comprensiva di
onorario professionale, IVA e tributi urbanistici

4) DIFFORMITA' CATASTALI

Tale ipotesi ricorre, in quanto il bene (appartamento) non corrisponde alle planimetrie
catastali acquisite; all'esito delle incongruenze accertate è necessario eseguire una
variazione degli atti catastali con un nuovo accastamento per la loro correzione, a tal

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 30 di 37



fine si valuta un costo di € 1.500,00 (euro Millecinquecento/00) comprensivo di onorario professionale, IVA e tributi catastali

QUESITO n.9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta (CE), a seguito di chiarimenti intercorsi congiuntamente con l'U.T relativamente al Fg. 500 di tale comune e, nello specifico, sulla particella su cui è stato edificato il fabbricato oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che la stessa ricada su suolo demaniale, né che appartenga al patrimonio indisponibile del Comune.

QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni reperite presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, relativamente al fg. 500 del Comune di Caserta, su cui è stato edificato il cespite oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che lo stesso sia gravati da usi civici, così come dichiarato a seguito di richiesta formale inviata via mail in data 06/10/2023 si comunica che: *“nel Decreto del R° COMMISSARIO Per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 20 Gennaio 1937 e nel Decreto del COMMISSARIO per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 26 Ottobre 1956, relativi al Comune di CASERTA, si può leggere che non risultano indicati terreni distinti in catasto al Foglio 500 per cui gli stessi non sono gravati da usi civici”*.

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

L'ipotesi ricorre. In seguito alla mail inviata in data 18/10/2023 all'amministratore Dott. Luigi Simeone nella quale si richiedeva l'importo medio annuo delle spese condominiali e all'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente relativamente all'immobile di proprietà dell'esecutata, si è riscontrato un importo condominiale mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione che

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





ammonta a € 195,00 ed un conguaglio dell'anno 2022 pari a € 288,58. Tale somma insieme ai costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale saranno detratti dal valore finale dell'immobile.

QUESITO n.12: Valutazione dei beni

Il criterio di stima più idoneo da adottare per ricavare il **valore di mercato** dei cespiti in oggetto che, secondo gli standards internazionali (IVS 1-3.1), è definito: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato (market comparison approach – MCA) il quale “si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo”. (Def.2.1.1 – C.V.I. Tecnoborsa), prendendo come termine di confronto le caratteristiche tecnico – economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, etc.) oltre alla rilevazione di dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'indagine esperita si fonda ancora sulla ricerca del prezzo “oggettivo” di mercato, per la zona omogenea, per immobili con caratteristiche tecnico – costruttive, qualitative e di conservazione simili al bene oggetto di valutazione. Si esclude il ricorso ad atti di alienazione recente, poiché a parte le difficoltà nel reperire tali fonti, è noto che in Italia, a causa degli squilibri degli estimi catastali a cui si sembra sempre volere ovviare, ma non lo si è ancora fatto, nella stragrande maggioranza di essi, per motivi fiscali, è dichiarato il valore catastale (notoriamente inferiore a quello reale di compravendita) fornendo dati fuorvianti. Si sono allora presi in considerazione i valori dei **prezzi al metro quadro** forniti: a) dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, oggi abbastanza attendibili, sia in quanto sono

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



ricavati ponderando valori desunti da compravendite reali con dati acquisiti dagli operatori del mercato immobiliare, sia perché la pesante fase recessiva che attraversa il nostro mercato immobiliare ha fatto diminuire di molto il gap con i prezzi reali di mercato; **b) dal canale commerciale delle agenzie immobiliari professionali** operanti sul territorio, quindi profondamente conoscitrici dello stesso e dal nuovo canale dell'Immobiliare on –line sia commerciale (Immobiliare.it – Idealista.it- Gabetti) che privato (subito.it).

Per quanto riguarda i valori reperiti al punto a): Si riportano di seguito i dati relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, con riferimento al Comune di Caserta(CE) zona centro urbano. Dati OMI. Al primo semestre del 2023 per abitazioni civili, a destinazione residenziale, oscilla tra €/mq 1.300,00 (min) ed €/mq 1.900,00 (max)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO A SUD DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1900	L	5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,6	3,9	L
Box	NORMALE	850	1250	L	3	4,5	L

Dati Borsino Immobiliare – Quotazione residenziale si assesta su una media di circa **€/mq. 1.400,00.**

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 33 di 37

G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Esecuzione Immobiliare RGE 102/2023



Quotazioni Immobiliari di Zona

The screenshot shows a navigation menu with categories: 'Abitazioni & Ville', 'Uffici & Negozi', 'Box & Posti auto', and 'Locali & Capannoni'. Below this, there are tabs for 'Quotazioni di Vendita' (selected) and 'Quotazioni di Affitto'. The main content area is titled 'Abitazioni in stabili di 1° fascia' and includes a sub-header 'Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona'. A table displays three price metrics: 'Valore minimo' at Euro 1.106, 'Valore medio' at Euro 1.410, and 'Valore massimo' at Euro 1.713. A green button labeled 'Valuta subito questo immobile' is also visible.



al punto b):

L'indagine svolta interpellando agenzie immobiliari, che operano sul territorio locale ha permesso l'individuazione dei prezzi medi per tipologia abitativa assimilabile; e per quanto riguarda i valori reperiti si premette che l'unità immobiliare in oggetto è ubicata in zona centrale del Comune di Caserta.

I prezzi medi forniti dalle Agenzie immobiliari esaminate per la zona in analisi si assestano su un valore pari a **€/mq 1.800,00**.



Trilocale corso Trieste 178, Corso Trieste, Caserta
Caserta • Corso Trieste • Corso Trieste

€ 165.000 3 locali 92 m² superficie 1 bagno 3 piano



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



pag. 34 di 37



G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Esecuzione Immobiliare RGE 102/2023



Attico piazza Aldo Moro 26, Corso Trieste, Caserta

Caserta • Corso Trieste • Piazza Aldo Moro

€ 198.500

3 locali 110 m² superficie 1 bagno 6 piano



Pertanto, sulla base di quanto desunto dalle indagini esperite applicando i suddetti parametri tecnico-economici, si ritiene di poter applicare come prezzo unitario €/mq **1600,00**, rettificandolo con *coefficienti correttivi* sulla base delle effettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione.

- Ubicazione-centrale coeff. 1,15;
- Piano – quarto coeff. 0,95;
- Stato manutentivo e finiture interne coeff. 0,95;



La superficie commerciale è stata già calcolata nel quesito 2) ed è pari a **mq 285**.

Valore Immobile = mq 285 x 1,15 x 0,95 x 0,95 x €/mq 1600,00 = € 473.271,00

Valore Immobile = € 473.300,00

A questo punto rimangono da valutare le opportune detrazioni: il bene necessita di una pratica in sanatoria comprensiva di spese fisse pari a € **3.000,00** (onorario professionale, spese comunali - istruttoria e segreteria urbanistica) e la redazione del Docfa per variazione planimetrica catastale pari a circa € **1.500,00**; oltre ciò è mancante anche la



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 35 di 37





Certificazione Energetica – APE, che si stima per una cifra pari a € 300,00 e le spese condominiali a conguaglio per l'anno 2022 pari a € 288,00.

$$V_{\text{finale}} = \text{Val.Imm.} - \text{Detr.} = € 473.300,00 - € 5.088,00 = € 468.212,00$$

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

Dalla disamina dei documenti inerenti ai beni pignorati ed appartenenti al compendio immobiliare ed indicato come LOTTO n.1 per la vendita, si conferma che il soggetto esecutato risulta proprietario ½ piena proprietà dei beni pignorati. Allo stato attuale nel suo complesso i beni non risultano frazionabili fisicamente senza oneri e spese aggiuntivi, non economicamente perseguibili rispetto ad una vendita per l'attuale consistenza unitaria.

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

- 1) Dal Certificato di Residenza storico del 10/10/2023, rilasciato dal Comune di Caserta (CE) – Ufficio Anagrafe, risulta che il debitore esecutato sig.ra **OMISSIS** in qualità di comproprietario dei cespiti oggetto di pignoramento, risiede dal 17/01/2007 in Caserta alla Piazza Aldo Moro n.17 scala B piano 4.
- 2) Dal Certificato di stato libero, rilasciato dal Comune di Caserta (CE), risulta che il debitore esecutato sig.ra **OMISSIS**, è vedova e non ha fino ad oggi contratto nuovo matrimonio. (Allegato 2a – Certificati Vari)

CONCLUSIONI

Il valore finale di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e delle decurtazioni è pari a: € 468.000,00 (EURO quattrocentosessantottomila/00).

Alla presente relazione sono allegati i seguenti files su supporto digitale:

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Esecuzione Immobiliare RGE 102/2023

- Copia della relazione (in formato word e pdf);
- Copia della relazione senza riferimenti (in formato word e pdf);
- Allegati Generali (in formato pdf);
- Allegati particolari - LOTTO 1 (in formato pdf);
- ✓ Allegato 1b - Rilievo Fotografico Lotto 1
- ✓ Allegato 2b - Rilievo metrico Lotto 1
- ✓ Allegato 3b – Documentazione Catastale Lotto 1
- ✓ Allegato 4b – Documentazione Urbanistica Lotto 1

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata a mezzo mail all'avvocato Ferdinando Mancini (Custode giudiziario) alla pec: studiolegalemancini@pec.it, e all'avvocato del creditore procedente avv. Francesca Strazzera alla pec: francescastrazzera@avvocatinapoli.legalmail.it, ed infine alla sig.ra OMISSIS tramite raccomandata A/R. il tutto come da ricevute allegate.

Caserta, 18/12/2023

*L'Esperto Stimatore
arch. Teresa Alois*



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 37 di 37