

G.E. dott.ssa L. CATAGNA

RELAZIONE DI STIMA R.G.E. 108/2024

BANCA MEDIOLANUM S.P.A.

c/

LOTTO UNICO: Immobile in via Nazionale 1 Traversa Parco Mediterraneo s.n.c.
Frazione Cascano – Sessa Aurunca – (CE)
F.116, p.lla 5007, sub 34, cat. A/2, piano S1-T



Inquadramento generale



Foglio di mappa



Vista del fabbricato



Ingresso dell'edificio



Ingresso privato dell'immobile

Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Stefania Florino

Iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Napoli al n. 10307

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli settore civile al n. 1107 (ex 11861);

P.IVA IT07852131213

email: stely.florino@gmail.com

pec: stefaniaflorino@archiworldpec.it

Tel. +39 3477402914

PREMESSA

Nella causa civile **BANCA MEDIOLANUM S.P.A. /**

notata al **n.108/2024**, il G.E., **dott.ssa Linda Catagna**, nominava in data 16/08/2024 come E.S. l'arch. Stefania Florino, con studio in Napoli alla via Arco Mirelli n. 33/C, iscritta all' Ordine degli Architetti di Napoli al n. 10307, e all'albo dei periti del Tribunale di Napoli al n.11861 dal 2008 e al nuovo Albo CTU telematico con numero di iscrizione 1107 dal 04/03/2024.

La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento, accettava l'incarico in data 19/08/2024. In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base degli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti, l'Esperto Stimatore redigeva la presente relazione che per comodità espositiva veniva divisa nei capitoli che seguono corrispondenti ai quesiti posti dal mandato.

Incarico dell'Esperto Stimatore

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

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

Oppure

*Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.***

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

*se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

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

*Nel secondo caso **certificazione notarile sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati e la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale [...]*

*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**.*

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

In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso [...]

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo [...] deve acquisire certificato di matrimonio

L'esperto risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

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

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

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

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

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

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

- QUESTO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
QUESTO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
QUESTO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su susto demaniale.
QUESTO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.
QUESTO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
QUESTO n. 12: procedere alla valutazione dei beni
QUESTO n. 13: procedere alla valutazione di questa indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
QUESTO 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.

CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEI BENI

adempimenti ex **art. 173 bis disp. Att. c.p.c.** e di seguito indicati:

La provenienza dell'unità in oggetto si ricava dalla allegata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del dott. Antonino Ferrara, Notaio in Saronno, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, che in relazione alla procedura esecutiva a carico di:

In virtù di **pignoramento trascritto** presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di **Caserta**, con nota in data **20 maggio 2024** ai numeri 19848/16245, notificato in data 3 aprile 2024.

Esaminati i competenti Registri Immobiliari e catastali, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato e fino alla data di aggiornamento del giorno 21 maggio 2024

ATTESTA CHE

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

a) descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento

"... sito in Sessa Aurunca (CE) Frazione Casciano alla via Nazionale I Traversa Parco Mediterraneo snc così descritto:

"(...) - appartamento per civile abitazione posto al piano terra distinto con il numero di interno 1 della scala B, Edificio B, con annesso giardino esclusivo ed annesso locale ripostiglio al piano seminterrato, il tutto per una consistenza catastale di vani 6, confinante con cassa scale, con vano ascensore, con strada di lottizzazione, (quanto all'appartamento), e con terrapieno, con arca comune, con ripostigli annessi agli appartamenti sub 10 e sub 35, (quanto al locale ripostiglio) salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 116, particella 5007, subalterno 34, edificio B, scala B, piano S1-U, interno 1, zona censuaria 2, categoria A2, classe 1, vani 6, rendita catastale Euro 464,81".

b) descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali

Unità Immobiliare sita in Comune di Sessa Aurunca (Frazione Casciano) facente parte del fabbricato avente accesso dalla via Nazionale I Traversa Parco Mediterraneo s.n.c. dell'edificio contraddistinto con la B, edificato su terreno individuato nella mappa catastale con la particella 5007, e precisamente:
- appartamento con annessa arca adibita a giardino al piano terra, della scala B, interno n. 1, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, due camere e due terrazzi, e con annesso un vano ad uso ripostiglio al piano seminterrato.



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 07/09/2024
Ora: 14:23:00
Numero Protocollo: T224/29/2024
Pag: 1 - Segua

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'Impianto messo in servizio al 07/09/2024



Immobile di casale o fabbricato

Operazioni di aggiornamento ad autosostegno

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2024

Dati identificativi: Comune di SESSA AURUNCA (0118) (CC)
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 24
Particella: 1002914

Particella con le pendenti al catasto terreni
Comune di SESSA AURUNCA (0118) (CC)
Foglio 116 Particella 3007

Classamento:

Rendita: Euro 494,81

Rendita: Lire 300.000

Zona censuaria 2

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani

Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 24

Indirizzo: PARCO MEDIOFERRANCO n. 54/C Lato A Caffaro 5 Scala B Interno 1 Piano F-31

Dati di superficie: Totale: 101 m² Totale esclude aree scoperte: 99 m²

Innessati censuati

Dati identificativi

dal 2004/1997

Immobile attuale

Comune di SESSA AURUNCA (0118) (CC)

Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 24

VARIANTE DEL 2004/1997 in atti dal 2004/1997
FUSIONE AGRARIA (URBANISMI) n. 600223/1/1997
Per ulteriori verifiche richiedete la visura storica
dei seguenti immobili appesati, originali del
precedente:
Comune: SESSA AURUNCA (0118) (CC)
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 24
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 24



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 07/09/2024
Ora: 14:23:00
Numero Protocollo: T224/29/2024
Pag: 2 - Segua

Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 8
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 22
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 24
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 25
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 26
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 27
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 28
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 29
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 30
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 31
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 32
Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 33

Indirizzo

dal 2004/1997

Immobile attuale

Comune di SESSA AURUNCA (0118) (CC)

Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 24

PARCO MEDIOFERRANCO n. 54/C Lato A Caffaro 5

Scala B Interno 1 Piano F-31

Particella: 1002914

VARIANTE DEL 2004/1997 in atti dal 2004/1997
FUSIONE AGRARIA (URBANISMI) n. 600223/1/1997

Dati di classamento

dal 2004/1997

Immobile attuale

Comune di SESSA AURUNCA (0118) (CC)

Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 24

Rendita: Euro 494,81

Rendita: Lire 300.000

Zona censuaria 2

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,0 vani

Particella: 1002914

VARIANTE DEL 2004/1997 in atti dal 2004/1997
FUSIONE AGRARIA (URBANISMI) n. 600223/1/1997

Ammissioni di accampamento a rendita validi

Dati di superficie

dal 02/11/2015

Immobile attuale

Comune di SESSA AURUNCA (0118) (CC)

Foglio 116 Particella 3007 Subalterno 24

Totale: 101 m²

Totale esclude aree scoperte: 99 m²

Superficie di impianto pubblico (i) 02/11/2015

Dati relativi alla pianimetria: data di pianificazione
2004/1997, poi n. 600223



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 07/09/2024
Ora: 14:23:00
Numero Protocollo: T224/29/2024
Pag: 3 - Fine

Storia degli innessati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SESSA AURUNCA (0118) (CC) - Foglio 116 Particella 3007 Sub. 24

dal 2004/1997 al 14/07/1997

Diretta da Proprietari (derivata dalla 1)

1. Area innessata:
Dalle di "Proposta" per 500/1000 (derivata dalla 2)

2. Area innessata:
Dalle di "Proposta" per 500/1000 (derivata dalla 2)

Area innessata

Area speciale: Quota 0,20

1. VARIANTE DEL 2004/1997 in atti dal 2004/1997
FUSIONE AGRARIA (URBANISMI) n. 600223/1/1997

2. Atto del 14/07/1997 Pubblico Ufficio L. 110/55/55
Sede NAPOLI (NA) - Reparto n. 50/B - Via Sede
NAPOLI (NA) - Reg. n. 222/920 registrato in
data 2004/1997 - V. n. 11/92/1997, Volume n. 5236/1/1997 f.
Particella n. 3007 in atti dal 02/07/2003

Agente

AIAP - Associazione di Agenti
di Scelta del Tribunale, iscritta al Registro degli Agenti di Scelta del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 108/2024
- cf. Provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 25 marzo 2012

L'E.S., sottolinea che come si rileva dalla visura storica sopra riportata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta alla data del 07/09/2024 intestata a:

L'E.S inoltre, per completezza, per l'allineamento della proprietà riporta le visure ipotecarie richieste per l'immobile e per i nominativi del sig.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata il 09/12/2024 per l'immobile censito al catasto fabbricati al F.116, p.IIa 5007, sub 34 si ricava:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CASERTA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 03305** del: **09/12/2024** Importo addebitato: **€ 30,00**
 Note individuate: **6**
 Annotamenti in calce individuati: **1**
 Comune di: **SESSA AURUNCA(CE)**
 Catasto: **F Foglio: 116 Particella: 5007 Subaltano: 34**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	ISCRIZIONE del 16/07/1997 - Registro Particolare 1602 Registro Generale 16925 Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 5039 del 14/07/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 994 del 02/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 04/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)	
2	TRASCRIZIONE del 16/07/1997 - Registro Particolare 13092 Registro Generale 16926 Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 5040 del 14/07/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico	
3	ISCRIZIONE del 16/09/2016 - Registro Particolare 3913 Registro Generale 29959 Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 13350/8921 del 14/09/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 4516 del 21/11/2017 (SUFROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.LGS,385/1993) 2 - Comunicazione n. 2332 del 26/08/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2019. Cancellazione totale eseguita in data 27/09/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)	
4	ISCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 2998 Registro Generale 24996 Pubblico ufficiale SORGENTI DEGLI UBERTI LUIGI Repertorio 38500/22105 del 17/07/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 2729 del 07/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2020. Cancellazione totale eseguita in data 08/09/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)	
5	ISCRIZIONE del 21/07/2020 - Registro Particolare 2271 Registro Generale 20188 Pubblico ufficiale SORGENTI DEGLI UBERTI LUIGI Repertorio 35970/23212 del 20/07/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico	
6	TRASCRIZIONE del 20/05/2024 - Registro Particolare 16245 Registro Generale 19848 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 2581 del 03/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico	

Dall' ispezione ipotecaria per l'immobile su indicato si evidenziano:

La nota n.2: TRASCRIZIONE del 16/07/1997 Registro Particolare 13092 Registro Generale 16926

Pubblico ufficiale Ufficio Limosani Alfredo rep. 5040 del 14/07/1997

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

La nota n.6: TRASCRIZIONE del 20/05/2024 Registro Particolare 16245 Registro Generale 19848

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - rep. 2581 del 03/04/2024

Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla ispezione ipotecaria per **nominativo di**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: **CASERTA**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 78336 del: 09/12/2024 Imposto accreditato: 6,30 euro
 Note individuali: 8
 Annotazioni in calce individuali: 1
 Cognome:

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

Ordini per tipo nota	Ordini per data
1	TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/1997 - Registro Particolare 15062 Registro Generale 16926 Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 5010 del 16/07/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2016 - Registro Particolare 3913 Registro Generale 29959 Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 133008821 del 14/09/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 4518 del 21/11/2017 (SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993) 2 - Comunicazione n. 2332 del 25/08/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avverzata in data 16/07/2019. Cancellazione totale eseguita in data 27/06/2019 (Art. 13, comma 8-bis del DL 72007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2019 - Registro Particolare 12703 Registro Generale 15315 Pubblico ufficiale SESSA AURUNCA-TRIANO Repertorio 1109583588 del 29/04/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili sit in CARINOLA (CE), TRIANO (CE) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2019 - Registro Particolare 2988 Registro Generale 24895 Pubblico ufficiale SCRIGNENTI DEGLI UBERTI LUGI Repertorio 385022106 del 17/07/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 2729 del 07/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avverzata in data 21/07/2020. Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2020 (Art. 13, comma 8-bis del DL 72007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
5	ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2020 - Registro Particolare 2271 Registro Generale 20189 Pubblico ufficiale SCRIGNENTI DEGLI UBERTI LUGI Repertorio 3997523212 del 20/07/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2024 - Registro Particolare 18245 Registro Generale 19848 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 2581 del 03/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico

Dalla ispezione ipotecaria per **nominativo di**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: **CASERTA**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 88721 del: 09/12/2024 Imposto accreditato: 6,30 euro
 Note individuali: 8
 Annotazioni in calce individuali: 1
 Cognome:

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

Ordini per tipo nota	Ordini per data
1	TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/1997 - Registro Particolare 13202 Registro Generale 16626 Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 5010 del 16/07/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/2013 - Registro Particolare 19030 Registro Generale 21566 Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 91973824 del 10/05/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/2013 - Registro Particolare 19340 Registro Generale 21167 Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 91973824 del 10/05/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2016 - Registro Particolare 3913 Registro Generale 29959 Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 133008821 del 14/09/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 4518 del 21/11/2017 (SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993) 2 - Comunicazione n. 2332 del 25/08/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avverzata in data 16/07/2019. Cancellazione totale eseguita in data 27/06/2019 (Art. 13, comma 8-bis del DL 72007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
5	ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2019 - Registro Particolare 2988 Registro Generale 24895 Pubblico ufficiale SCRIGNENTI DEGLI UBERTI LUGI Repertorio 385022106 del 17/07/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 2729 del 07/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avverzata in data 21/07/2020. Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2020 (Art. 13, comma 8-bis del DL 72007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
6	ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2020 - Registro Particolare 2271 Registro Generale 20189 Pubblico ufficiale SCRIGNENTI DEGLI UBERTI LUGI Repertorio 3997523212 del 20/07/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
7	TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2022 - Registro Particolare 796 Registro Generale 1622 Pubblico ufficiale SCRIGNENTI DEGLI UBERTI LUGI Repertorio 4229824933 del 11/01/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
8	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2024 - Registro Particolare 18245 Registro Generale 19848 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 2581 del 03/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili sit in SESSA AURUNCA (CE) Nota disponibile in formato elettronico

L'E.S. precisa che dall'ispezione ipotecaria effettuata per nominativo sia per il sig. _____ che per la sig.ra _____, non sono risultate ulteriori note da indicare.

Firmato Da: FLORINO STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9ce054fa0e6b5b918a8b960dda50805

CAPITOLO I

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

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati emergenti dall'atto di pignoramento sono:

La **"BANCA MEDIOLANUM S.p.A."**, (P.IVA n. 10540610960), con sede legale in (20080) Basiglio (MI), via Ennio Doris n. 15, capitale sociale (interamente versato) di euro 600.000.090,00, codice fiscale e iscr. Registro Imprese - Ufficio di Milano n.02124090164, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta nell'albo di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 385/1993 e capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum, iscritta nell'albo di cui all'articolo 64 del medesimo decreto legislativo [...]

rappresentata e difesa, dall'Avv. Vincenzo d'Ambra (C.F. DMBVCN77L15F839S - vincenzo.dambra@legalmail.it) elettronicamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Maria Luigia Lanna (C.F. LNN MLC77A49D769A - pec: marialuigia.lanna@avvocatismc.it) con studio in (81040), Francolise (CE), Via Roma n.204.

Ha sottoposto a pignoramento:

Il seguente immobile di proprietà dei signori

in regime di comunione legale dei beni.

* appartamento per civile abitazione posto al piano terra distinto con il numero di interno 1 della scala B, Edificio B, con annesso giardino esclusivo ed annesso locale ripostiglio al piano seminterrato, il tutto per una consistenza catastale di vani 6, confinante con cassa scale, con vano ascensore, con strada di lottizzazione, (quanto all'appartamento), e con terrapieno, con area comune, con ripostigli annessi agli appartamenti sub 10 e sub 35, (quanto al locale ripostiglio) salvo altri, riportato nel N.C.F.U. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 116, p.lla 5007, subalterno 34, edificio B, scala B, piano SI-T, interno 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, vani 6, rendita catastale Euro 464,81.

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI (accesso)

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

- SOPRALLUOGO

Il giorno 16/09/2024 come da accordi presi a mezzo raccomandata inviata dal custode giudiziario, avv. Cioffi, mi sono recata sui luoghi di causa, alle ore 16.00. Sul luogo sono presenti il custode giudiziario, avv. Federica Cioffi, i proprietari dell'immobile il signor _____ identificato con carta di identità _____ identificata con carta di identità n. _____ . La proprietaria fornisce i dati dell'amministratore di condominio con tel _____

I proprietari dell'immobile acconsentono al rilievo metrico e fotografico dell'immobile da parte dell'Esperto Stimatore. Si rileva l'occupazione dell'immobile da parte della sola sig.ra

La signora chiede che copia della perizia sia inviata alla mail

Alle ore 18:00 si chiude il verbale.

DESCRIZIONE EDIFICIO DI CUI È PARTE IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio si trova a Cascano, Frazione del comune di Sessa Aurunca, comune situato nella regione Campania e precisamente nella provincia di Caserta.

Il complesso edilizio, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, si trova in via Nazionale I Traversa Parco Mediterraneo s.n.c. e fa parte del Condominio denominato "Palazzo Suaviter". La costruzione risale agli anni '90 è in cemento armato ed ha 3 piani fuori terra e uno seminterrato dove sono ubicati il garage e i locali ripostiglio annessi agli appartamenti.

Al palazzo si accede mediante un ingresso pedonale con portone in alluminio e vetro, dotato di citofoni esterni, posto di qualche metro ricentrato rispetto alla strada. Entrando vi è una piccola rampa di scale, composta da 4 gradini, che immette su un pianerottolo dove sulla destra vi è l'ingresso dell'appartamento oggetto di pignoramento.

L'edificio è dotato di vano ascensore che però non risulta attivo.

Al garage dove sono ubicati i posti auto e i ripostigli, di pertinenza agli appartamenti, si accede dal fronte laterale dell'edificio mediante una rampa che termina con un cancello in ferro costituito da due parti, una per consentire l'accesso pedonale e l'altra elettronica per le auto.



RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'EDIFICIO



Ingresso pedonale



Vista dell'edificio



Rampa di accesso ai garage



Ingresso al vano scala



Ingresso al Garage e ai ripostigli



Vista dei posti auto

DESCRIZIONE DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO UNICO

L'immobile ad uso abitazione indicato al catasto fabbricati F.116 p.lla 5007 sub 34 (A/2)

fa parte di un complesso immobiliare edificato negli anni '90 dalla società

vi si accede mediante la "scala B" il cui ingresso è posto leggermente arretrato rispetto alla strada comunale. L'unità immobiliare è sita al piano rialzato (indicato catastalmente come piano T dovuto al fatto che il dislivello è minimo). La scala, ben rifinita con gradini ricoperti in marmo e ringhiera in ferro, conduce ad un pianerottolo di forma rettangolare dove a destra (per chi sale) vi è la porta di accesso all'appartamento in questione. Il corpo di fabbrica ha la predisposizione per l'ascensore ma attualmente ne è privo.

Dalla porta di ingresso si entra direttamente nel soggiorno munito di terrazzino. Entrando sulla sinistra vi è una porta che dà accesso ad una cucina abitabile dotata anch'essa di un terrazzino che dà luce e aria all'ambiente. Nel soggiorno posto frontalmente all'ingresso vi è un vano porta, che immette in un piccolo disimpegno di forma rettangolare dove vi sono gli accessi del bagno, della camera da letto dei ragazzi e della camera da letto matrimoniale. Il bagno, munito di vasca, prende luce ed aria da una finestra, la camera da letto dei ragazzi ha una porta finestra

che dovrebbe aprire sul terrazzino della cucina ma attualmente accede ad una parte di questo che è stata chiusa con una veranda in alluminio, mentre la camera da letto matrimoniale ha una porta finestra che immette sul terrazzino del soggiorno.

Il terrazzino della cucina affaccia su una piccola area di terreno di pertinenza dell'appartamento, accessibile dal retro dell'edificio. Sul terrazzino del soggiorno è stata creata un'apertura nella ringhiera ed una scala di 10 gradini per permettere l'accesso diretto dall'appartamento ad un'altra area esterna anch'essa di pertinenza.

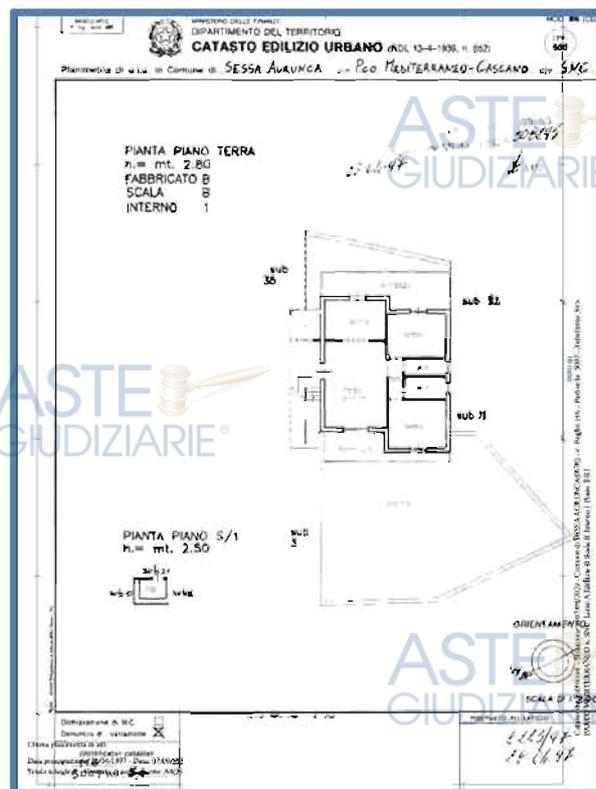
Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Alfredo Limosani quali accessori di detto immobile vi sono un locale ripostiglio, al piano cantinato, di circa mq 3 al quale è possibile accedere esternamente dall'area garage, e diritti pari ad 1/12 sul locale garage al piano interrato sottostante l'intero fabbricato, di circa mq 350.

All'appartamento sono annesse anche due zonette di giardino di circa mq 150 complessivi.

L'appartamento ha una superficie totale al netto delle mura di circa mq. 101 mq di cui di S.r. (superficie residenziale) mq. 85 riferiti all'appartamento + mq. 3 riferiti al locale ripostiglio posto al piano seminterrato e mq. 13 di S.n.r. (superficie non residenziale) riferiti ai due terrazzini e agli spazi esterni. (considerando che le aree scoperte sono state rapportate alla superficie mediante correttivi del DPR 138/98).

SUPERFICIE TOTALE DELL'IMMOBILE

pari a circa **MQ. 101.00**



Planimetria catastale

RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'IMMOBILE



Ingresso sul pianerottolo



Ingresso nel soggiorno



Soggiorno: vista porta della cucina



Soggiorno: vista ingresso al disimpegno



Soggiorno: vista balcone



Soggiorno: vista balcone



Cucina



Cucina





Cucina

Terrazzino dalla cucina



Disimpegno

Il Bagno



Camera da letto ragazzi



Balconata/ veranda della camera da letto dei ragazzi





camera da letto matrimoniale



Area esterna lato cucina



Terrazzino soggiorno e camera da letto



Area esterna fronte strada



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Area esterna fronte strada

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Area esterna fronte strada

ASTE
GIUDIZIARIE®



Accessi all'area esterna dalla strada

ASTE
GIUDIZIARIE®



Accesso al garage e ai ripostigli



Ingresso ripostiglio



interno ripostiglio



CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

QUESTO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignoralo

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 20/05/2024 corrispondono con quelli riportati presso il Catasto Urbano, Comune di Sessa Aurunca (CE), per i beni pignorati e sono i seguenti: Catasto Fabbricati comune di **Sessa Aurunca (CE), Foglio 116, part. 5007, sub 34, piano T - S1, cat. A/2, cl. 1, vani 6, R.C. 464,81.**

L'E.S. precisa che per quanto concerne la conformità catastale, al momento del sopralluogo, la planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi presenta alcune difformità:

- un bagno è stato eliminato per allargare la camera da letto e la relativa finestra è stata chiusa internamente mentre è stata lasciata visibile sulla facciata esterna dell'edificio;
- sulla balconata posta sul fronte est, in corrispondenza della porta finestra della camera dei ragazzi, è stata costruita una veranda adibita a ripostiglio;
- è stato creato un accesso all'area esterna, di pertinenza, dal terrazzino del soggiorno e dato il dislivello con la strada, è stata costruita una scalinata esterna (2 rampe costituite da 10 gradini in totale) munita di sottoscala chiuso e adibito a ripostiglio;
- l'area esterna di pertinenza è stata chiusa da un'inferriata munita di cancello pedonale e cancello elettronico carrabile.

Per quanto concerne i confini:

L'unità immobiliare confina a Nord, con pianerottolo e vano ascensore, a Sud con sub 22 e sub 23 di proprietà aliena ad Est con rampa di accesso al piano cantinato e ad Ovest con la strada.

CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

QUESTO n. 1: procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO 1

Immagine ad uso abitazione indicato al catasto fabbricati al F. 116 p.lla 5007 sub 34 (A/2)

è sito nel Comune di Cascano, Frazione di Sessa Aurunca, via Nazionale I Traversa Parco Mediterraneo s.n.c. all'interno del Condominio "Palazzo Suaviter" al piano T, senza ascensore. Risulta composto da: un soggiorno, una cucina abitabile, un piccolo disimpegno, una camera da letto dei ragazzi, una camera matrimoniale, un bagno, due terrazzini, due aree esterne e da un locale ripostiglio di circa 3 mq posto al piano seminterrato.

L'immobile appartiene ad un complesso immobiliare che è stato costruito con concessione edilizia n. 205/95 del 5 luglio 1995. Si segnala che la planimetria del piano rialzato allegata alla domanda di concessione edilizia presenta lievi difformità rispetto a quanto poi è stato realizzato. L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta non del tutto conforme alla planimetria catastale presente in atti, data l'eliminazione di uno dei due bagni con relativa

chiusura del vano finestra, la costruzione di una veranda in alluminio su parte del terrazzino della cucina, la creazione di un cancelletto nella ringhiera del terrazzino del soggiorno e la costruzione di una scalinata esterna il cui sottoscala è stato adibito a ripostiglio.

La superficie commerciale del lotto data dalla somma della S.r. + S.n.r. è pari a circa mq 101. L'unità immobiliare confina a Nord, con pianerottolo e vano ascensore, a Sud con sub 22 e sub 23 di proprietà aliena ad Est con rampa di accesso al piano cantinato e ad Ovest con la strada.

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETÀ

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

- Agli esecutati

coniugi in regime di comunione, il bene è pervenuto per atto di Compravendita del 14 luglio 1997 a rogito del Notaio Alfredo Limosani, notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola.

Con tale atto la società , con sede in _____, dove domiciliata per la carica, iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.L.A.A. di Caserta al n. _____ vende ai coniugi Spaziano Bruno e Passaretti Lucia che acquistano in regime di comunione dei beni la piena proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato in Sessa Aurunca (CE), Frazione Cascano, Parco Mediterraneo, fabbricato "B", scala "B" e precisamente:

a) Appartamento al piano terra, distinto con l'interno 1, cui si accede dalla porta a destra del ballatoio, composto da soggiorno-pranzo, cucina, due camere, disimpegno e due bagni, con annesse due zonette di giardino di circa mq 150; confinante con vano ascensore, cassa scale, strada di lottizzazione, rampa di accesso al piano cantinato e restante proprietà società SUAVITER s.a.s;

b) quali accessori di detto immobile:

- locale ripostiglio ivi, al piano cantinato, di circa mq tre; confinante con terrapieno, arca comune, locali ripostigli annessi agli appartamenti sub 10 e sub 35; il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, alla partita 1009514, al foglio 116 - mappale 5007 - subalterno 34 - Parco Mediterraneo -Cascano snc - scala B - piano T-S1 - interno 1 - Z.c. 2 - Cat. A/2 - Cl. 1 - vani 6 - R.C. 900.000.

- diritti pari ad 1/12 diritti sul locale garage al piano interrato sottostante l'intero fabbricato, di circa mq 350; confinante con terrapieno per tre lati, locali cantinole; riportato al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca alla partita 1009514, al foglio 116 - mappale 5007 - subalterno 21 -

Parco Mediterraneo -Cascano snc - scala B - piano S1 - interno 1 - Z.c. 2 - Cat. C/6 - Cl. 1
mq. 350 - R.C. 840.000.

L'immobile venduto si intende trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, e gli obblighi relativi, così come pervenuto e posseduto fino ad oggi dalla parte venditrice e suoi danti causa, compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento di condominio.

- A norma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice, ai sensi dell'art.4 della legge 4/1/1968 n. 15, dichiara che il fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 205/95, rilasciata dal Sindaco del Comune di Sessa Aurunca il 5 luglio 1995. La parte venditrice, dichiara che non vi sono state, relativamente all'immobile in oggetto, modifiche che comportino il rilascio di licenze, autorizzazioni, o concessioni a edificare.

- La Società s.a.s. con atto di compravendita del notaio Vincenzo Di Caprio di Casapulla del 23 settembre 1992, registrato a Caserta il 9 ottobre 1992 al numero 6373, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 25 settembre 1992 ai nn. 24994/21136, ha acquistato la zona di terreno sulla quale è stato realizzato il fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto, dalla società

CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

QUESTO n. 6: verificare la regolarità del bene e dei beni pignori, sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, alla Via Nazionale I traversa Parco Mediterraneo s.n.c., e riportato in Catasto al foglio 116, con la p.lla 5007, ha la seguente destinazione urbanistica:

- Secondo il vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con decreto 10/Bis, rientra in **Zona C 5**

"Per questa zona valgono i seguenti parametri urbanistici: - Indice Fondiario = 2,00 mc/mq - Indice Territoriale = 1,21 mc/mq - H max = 11,00 mt - Numero Piani max = 3 - Rapporto di copertura = 3,5/10 - Lotto Minimo = 800,00 mq - Distanze dai confini = 0-5 mt - Distanze dai fabbricati = 10,00 mt - Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza - Unità fabbricabile soggetta a lottizzazione unitaria".

- Secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.G.C. n.122 del 19/06/2023, con successiva D.G.C. n. 131 del 23/06/2023, con successiva D.G.C. n.209 del 02/11/2023, con successiva D.G.C. n.49 del 01/03/2024 e successiva D.G.C. n.166 del 08/07/2024 di Accoglimento Osservazioni, ricade in **Zona B Saturata**

"Le zone B sono saturate sia per l'elevata densità territoriale, sia per altri fattori che non consentono ulteriori edificazioni; pertanto è stato confermato il riscontrato. Tuttavia ove esistono le condizioni: lotto minimo, distanze, parametri urbanistici è consentito realizzare un nuovo corpo di fabbrica applicando il della zona B3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

residenze, commercio, turistico-ricettive servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar. Servizi pubblici di standard. La zona comprende aree edificate caratterizzate da eterogeneità edilizia.

Interventi sugli edifici esistenti: mediante intervento diretto, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie lorda; mediante piani e/o programmi di recupero e riqualificazione che precedono il riallineamento e il livellamento allometrico; ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei profili regolatori. È consentita, altresì, la demolizione - ad eccezione degli edifici confinanti con la zona A - sia per creare spazi liberi pubblici e/o privati, per realizzare attività collettive, sia per ricostruzione in loco. È consentito il cambio di destinazione d'uso per attività commerciali di corpi di fabbrica costituenti pertinenze (depositi e simili con esclusione delle tettoie) di edifici commerciali esistenti al fine di realizzare ampliamenti e adeguamenti del manufatto commerciale stesso. Gli interventi diretti e le prescrizioni di eventuali Piani Attualizzati di recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione sia degli edifici tradizionali che degli orti e giardini urbani. È consentito incremento volumetrico non superiore al 5% del volume esistente per servizi e adeguamenti igienico-sanitari."

Il tutto è accertato e documentato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca, che si riporta di seguito per completezza.

CITTA' DI SESSA AURUNCA
Comune di Sessa Aurunca
SETTORE I

Prot. n. 39253 del 22/10/2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE X

Letta l'istanza protostipula generale n. 37800 del 04/07/2024 e successive modificazioni con l'aver del 14/10/2024 e prot. 38401 del 16/10/2024, presentata da 03/08/1979 e residente in [redacted] iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli n. 1000, con la seguente istanza:

- Vista il D.P.R. 380/2001 art. 31 comma 3;
- Vista il D. Lgs. 29/7/2000 art. 107 co. 1 lett. h);
- Vista il Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania data 12/04/1972 con decreto 10/Bis;
- Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 19/06/2023 di Adozione del Piano Urbanistico;
- Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 131 del 23/06/2023 Approvazione di Adozione Urbanistico Comunale;
- Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 02/11/2023 di Accoglimento Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale;
- Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 01/03/2024 di Adozione del Piano Urbanistico Comunale, revisionato a seguito di alcune correzioni apportate;
- Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 144 del 08/07/2024 di Accoglimento Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale;
- Vista il Regio Decreto n. 3267 Legge del 30 Dicembre 1923;
- Vista il Regio Decreto n. 523 del 25/07/1904 art. 56 lettera f);
- Vista il D.M. 28/03/1983;
- Vista il D. Lgs. n. 42/2004;
- Vista il Piano Stralcio per Assesto Mitologica - Aurerta di Bacini;
- Vista la legge quadro in materia di incendi boschivi n.353 del 21 novembre 2002;
- Viste gli atti allegati all'istanza;

Premesse

- Che il Comune di Sessa Aurunca ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n.122 del 19/06/2023 il Piano Urbanistico Comunale, pertanto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/2004 si è in regime di Norme di Salvaguardia;
- Che il presente Atteato non costituisce titolo, precondizione o altro istituto da parte dell'autorità comunale per le attività di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

A T T E S T A

che l'immobile ubicato nel territorio di Sessa Aurunca sito in catasto al Foglio 116 - Particella 5067, ha la seguente destinazione urbanistica:

- Secondo il vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con decreto 10/Bis, ricaduta in Zona CS;
- Secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.G.C. n. 122 del 19/06/2023, con successiva D.G.C. n. 131 del 23/06/2023, con successiva D.G.C. n. 209 del 02/11/2023, con successiva D.G.C. n. 49 del 01/03/2024 e successiva D.G.C. n. 166 del 08/07/2024 di Accoglimento Osservazioni, ricaduta in Zona E Satura.

Parametri urbanistici come da Programma di Fabbricazione:

- Zona CS**
- Indice Fondiario = 2,00 mq/mq
 - Indice Territoriale = 1,21 mq/mq
 - Hmax = 11,60 mt
 - Numero Piani max = 3
 - Rapporto di copertura = 3,5/10
 - Lotta Minimo = 800,00 mq
 - Distanza dai confini = 0-5 mt
 - Distanza dai fabbricati = 10,00 mt
 - Demolizioni ammesse; ricostruzione consentita nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.
 - Unità fabbricabile soggetta a ionizzazione unitaria.

Parametri urbanistici come da Piano Urbanistico Comunale:

Zona E Satura.

Le zone E sono saturate sia per l'elevata densità territoriale, sia per altri fattori che non consentono ulteriori edificazioni; pertanto è stato confermato il riscontro. Tuttavia ove esistono le condizioni (lotto minimo, distanza, parametri urbanistici e consentite realizzate un nuovo corpo di fabbrica applicando il della Zona B3). Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, turistico - ricettive servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar, Servizi pubblici di standard. La zona comprende aree edificate caratterizzate da eterogeneità edilizia. Interventi sugli edifici esistenti: mediante intervento diretto, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie lorda; mediante piani e/o programmi di recupero e riqualificazione che precedono il riallineamento e il livellamento allometrico; ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei profili regolatori. È consentita, altresì, la demolizione - ad eccezione degli edifici confinanti con la zona A - sia per creare spazi liberi pubblici e/o privati, per realizzare attività collettive, sia per ricostruzione in loco. È consentito il cambio di destinazione d'uso per attività commerciali di corpi di fabbrica costituenti pertinenze (depositi e simili con esclusione delle tettoie) di edifici commerciali esistenti al fine di realizzare ampliamenti e adeguamenti del manufatto commerciale stesso. Gli interventi diretti e le prescrizioni di eventuali Piani Attualizzati di recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione sia degli edifici tradizionali che degli orti e giardini urbani. È consentito incremento volumetrico non superiore al 5% del volume esistente per servizi e adeguamenti igienico - sanitari.

Sono fatti salvi eventuali vincoli e vincoli derivanti dall'approvazione del redigendo P.P.R. Campania.

Il presente atteato è rilasciato ai sensi dell'articolo 107 comma 3 lettera h) del D. Lgs 26/2000, conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Sessa Aurunca (CE), il 22/10/2024



L'E.S. sottolinea che dall'esame della documentazione fornita dall'ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca risulta che:

L'immobile identificato al foglio 116, p.lla 5007, fa parte di un complesso residenziale che è stato edificato con **Concessione Edilizia n. 205/95 del 5/07/1995** in cui:

"Vista la domanda presentata da [redacted] in data 11/05/1995 residente in Casciano di Sessa Aurunca, via Piazza Roma n.10, registrata il 11/05/1995 prot. 11070 diretta ad ottenere in questo Comune

Firmato Da: FLORINO STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Sema#: 9ce054fa0e6b5b918a8b950dd6a50805

COMUNE DI SESSA AURUNCA
CANTIERE
Data del 21/11/2021
Data per

REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PER CIVILI ABITAZIONI - VARIANTE (Concessione edilizia n. 180/20)

PROGETTO ARCHITETTONICO

PIANTE

I FABBRICATI A - C

CONNETTENTE

SUAVITER srl

DATA

SCALA 1:100

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

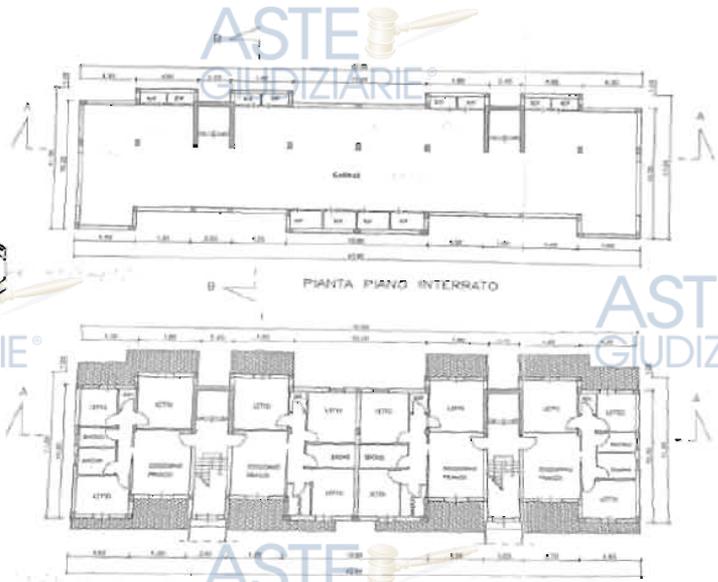
COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile

Data del 21/11/2021

COMUNE DI SESSA AURUNCA

Consorzio Edile



- **La planimetria degli appartamenti al piano rialzato** riporta 1 soggiorno pranzo, tre camere da letto alle quali si accede dal disimpegno e 1 ripostiglio. Confrontando il grafico con la planimetria catastale si riscontrano lievi difformità: 1 camera da letto è diventata cucina alla quale si accede dal soggiorno-pranzo e non vi è la presenza del ripostiglio.

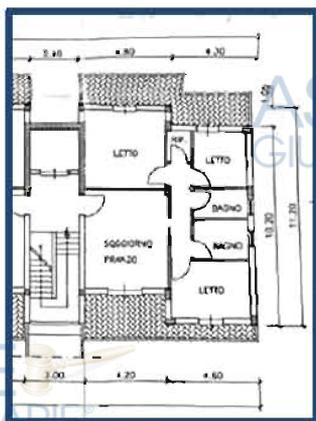
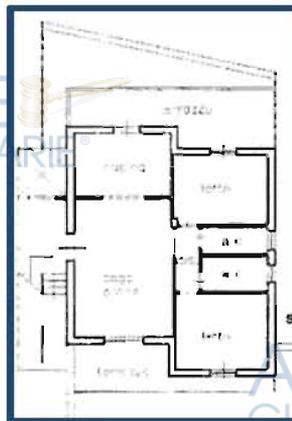
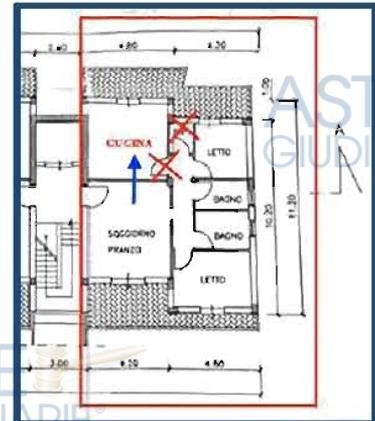


Grafico di Progetto-Pianta p.T



Planimetria catastale p.T

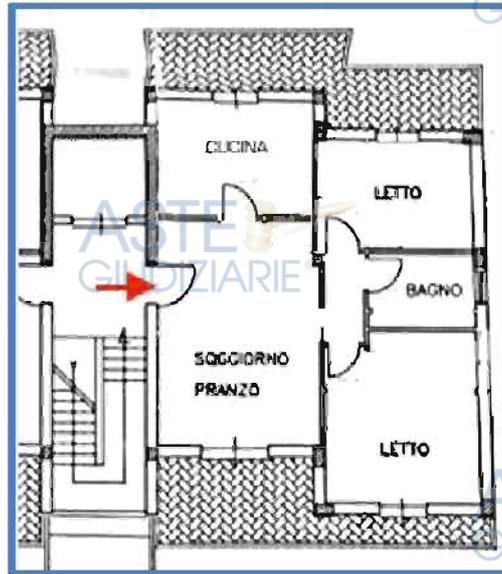


Difformità riscontrate

- **La planimetria relativa allo stato dei luoghi** presenta ulteriori difformità rispetto alla distribuzione degli spazi interni in quanto è stato eliminato uno dei due bagni per ampliare una camera da letto ed all'interno è stata murata la relativa finestra che compare solo sulla facciata esterna. Inoltre si segnala una veranda sul terrazzino della cucina e un'apertura sulla ringhiera del terrazzino del soggiorno dalla quale si accede ad una scala esterna (anch'essa abusiva) che immette nell'area esterna di pertinenza dell'appartamento.



Planimetria catastale - p.T



RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

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

L'immobile ad uso abitativo è di proprietà 500/1000 dell'esecutato il sig. _____ c per i restanti 500/1000 della moglie, anch'essa esecutata, la sig.ra _____ che attualmente lo occupa da sola, in virtù di quanto stabilito al punto 2 delle condizioni di separazione della sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 15/04/2024.

CAPITOLO VIII VINCOLI ONERI GRAVANTI SUL BENE

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

Come si evince dalla certificazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca (CE), Parca, in cui si trova l'immobile, attualmente non è soggetta a vincoli.

Sono fatti salvi eventuali vincoli derivanti dall'approvazione del redigendo P.P.R. Campania.

CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

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

Il bene pignorato non risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e non ricade su suolo demaniale.

CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

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

L'immobile non è gravato dal censo, livello o d'uso civico.

CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

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

Il bene pignorato si trova all'interno di un edificio facente parte del Condominio "Palazzo Suaviter", in cui vi è un'Amministrazione Condominiale esterna, gestita dalla dott.ssa

la quale ha riferito a mezzo pec all'E.S. che la sig.ra alla data del 10/12/2024 risulta aver versato regolarmente le quote condominiali ordinarie.

Condominio "Palazzo Suaviter"

Giudice Amministrativo
Palazzo Suaviter

Per

Lo sottoscritto, nella qualità di amministratore p.p. del Condominio in oggetto

DICHIARO

Che alla data odierna, nulla pagando, sono al passo con il Condominio di cui trattasi, ed a ogni sua richiesta, nonché in quanto la signora, in ogni caso, versare le quote condominiali ordinarie.

Dati personali

Sessa Aurunca 10/12/2024

L'Amministratore

Via Nazionale Appia 1 Tron Cascano
81037 Sessa Aurunca CE

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

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

L'immobile sito a Cascano, Frazione del Comune di Sessa Aurunca (CE) alla via Nazionale I Traversa Parco del Mediterraneo s.n.c., risulta pignorato per intero (1000/1000) in quanto sono state pignorate le quote di entrambi i proprietari.

CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

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.

Il regime patrimoniale dei sig.ri al momento della compravendita dell'immobile, risultava essere di comunione dei beni.

Attualmente i coniugi sono separati in virtù di sentenza di separazione giudiziale del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 15/04/2024.

CAPITOLO XIV PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

QUESTIO n. 12: *L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo recollato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli argomentanti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali argomentanti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".*

A questo riguardo l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del esperte pignato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del esperte pignato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che **alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. come segue:**

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

nella eventuale mancata immediata disponibilità ...;

nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità ...;

nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato

nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criteri di valutazione

La disciplina estimativa si sviluppa in molteplici e differenti procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le differenti metodologie adottate. I vari criteri di valutazione, basati quindi sulla tipologia degli immobili, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare vanno pertanto opportunamente individuati dall'estimatore che deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dell'oggetto specifico. Uno stesso bene, infatti può essere valutato sotto aspetti economici diversi riferibili alla vendibilità, al tipo di costruzione, alla tipologia delle rifiniture e alla tipologia edilizia, che differenziano conseguentemente i criteri di stima.

Tra i vari criteri di stima se ne distinguono due:

1. Metodo del Valore di Capitalizzazione o Metodo Analitico

Consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta permettendo così di determinare il suo più probabile valore di capitalizzazione, cui si perviene calcolando al momento della stima tutti i futuri redditi che il bene è in grado di produrre.

2. Metodo del Valore di Mercato o Metodo Diretto Comparativo

Consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il suo più probabile valore di mercato, cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima.

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi al Metodo Analitico, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

Sulla base di tali considerazioni si è ritenuto più opportuno utilizzare il Metodo Comparativo in quanto la comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta determinando un prezzo certo.

Tale Metodo prevede la rilevazione diretta, che viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Le schede sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo/valore.

La stima quindi è stata effettuata attraverso un'accurata indagine conoscitiva dei valori praticati nel territorio del Comune di Caserta ove sono ubicati gli immobili, confrontati con valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con il Listino Ufficiale dei Valori del Mercato del Borsino Immobiliare e con quelli reperiti presso le locali agenzie immobiliari.

Considerando che i prezzi rilevati dal mercato si riferiscono in genere ad un parametro unitario che consente una più agevole comparazione e che per i fabbricati il parametro più adoperato è il m² (metro quadro). Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali.

La stima del bene, alla luce dei novelli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis. at., è stata aggiornata conseguentemente alla attenta valutazione degli articoli citati che richiedono il dovuto deprezzamento della presenza o meno da parte del proprietario della "garanzia sui vizi occulti",

e la opportuna valutazione del decremento economico scaturente dalla presenza di eventuali abusi edilizi. L'art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell'immobile recita:

“Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per “vizi” del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

L'art. 173 bis dis. at. recita:

*“Al primo comma dopo il numero 6j, sono inseriti i seguenti:
7j in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.*

L'E.S., presa visione degli articoli citati precisa che al momento del sopralluogo:

-l'immobile -uso abitazione indicato al catasto fabbricati al F.116 p.Ila 5007 sub 34 (A/2) risulta conforme alla planimetria catastale, fatta eccezione per l'eliminazione di uno dei due bagni, la chiusura solo internamente della relativa finestra (che è ancora presente in facciata), la presenza di una veranda ad uso ripostiglio sul terrazzino della cucina, la presenza di una scala esterna di 10 gradini che serve da collegamento tra il terrazzino del soggiorno e l'area esterna di pertinenza dell'appartamento.

Tali lievi difformità all'interno dell'immobile possono essere sanabili con una pratica catastale, mentre per quanto concerne la scala esterna e la veranda sono da ritenersi abusi da dover eliminare che comportano una spesa per demolizione e smaltimento.

Per quanto concerne la conformità urbanistica, la planimetria presenta lievi difformità con i grafici di progetto allegati alla domanda di Concessione Edilizia n. 205/95, infatti nei grafici la planimetria riporta: 1 soggiorno pranzo, tre camere da letto alle quali si accede dal disimpegno e 1 ripostiglio.

LOTTO 1

Per il bene con categoria catastale A/2, con la quale si indicano le abitazioni di tipo civile, i valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, con riferimento a compravendite di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima provincia, sulla base dei valori presi dalle agenzie immobiliari, sulla base di valori rinvenuti presso il Borsino immobiliare e sulla base dei valori OMI.

Appartamento In Vendita Di 145 M² In Via Nazionale
Cascano, Sicilia Azzurra, Provincia di Caserta, Campania **100.000 €**

Sceca Azzurra, fraz. Cascano: con accesso dalla strada Nazionale (Statale Appia) disponiamo di soluzione indipendente che si sviluppa su tre...

7 camere 2 bagni 146 m² Posto auto

26 giorni fa
CASA.IT

Visualizza proprietà

ASTE GIUDIZIARIE

Appartamento In Vendita Di 180 M² In Via Nazionale, 163
Casciano, Sessa Aurunca, Provincia di Caserta, Campania

Casciano- Appartamento primo piano composto da: cucina, salone, tre camere matrimoniali e due bagni. Completata la soluzione un garage di 30 mq...

6 camere 1 bagni 180 m² Posto auto

12 giorni fa
CASA.IT

Visualizza proprietà

ASTE GIUDIZIARIE

Appartamento in Vendita in zona Casciano a Sessa Aurunca
80.000 € 89.000 € 249 m² 180 mq 10 locali 1 bagno piano terra

Visualizza proprietà

ASTE GIUDIZIARIE

Appartamento In Vendita A Sessa Aurunca Ca
Casciano, Sessa Aurunca, Provincia di Caserta, Campania

Casciano, sessa aurunca, appartamento in vendita di 305 mq, ottime condizioni, riscaldamento autonomo, classe energetica: a, sviluppato su tr...

6 camere 3 bagni 305 m²

30+ giorni fa
IMMOBILIARE.IT

Visualizza proprietà

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > SESSA AURUNCA

Sessa Aurunca (CE)
Via Parco Mediterraneo, 81037 Sessa Aurunca Ce, Italia

ZONA CASCANO, GIUSTI, S. FELICE

Posizione Zona

Periferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo: Euro 595 | Valore medio: Euro 769 | Valore massimo: Euro 942

Valuta subito questo immobile

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

Valore minimo: Euro 450 | Valore medio: Euro 581 | Valore massimo: Euro 711

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo: Euro 335 | Valore medio: Euro 413 | Valore massimo: Euro 491

Valuta subito questo immobile

ASTE GIUDIZIARIE

agenzia entrate

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CASERTA
Comune: SESSA AURUNCA
Frazione/area: Scurierara (CASCANO, GIUSTI, S. FELICE)
Codice di zona: E17
Mittente catastale: n.d.
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Localione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economica	NORMALE	350	500	L	1	1,5	L

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Alla luce delle indagini fatte anche presso le Agenzie Immobiliari della zona (il cui range varia da un min. di €/mq 444,00 ad un max 689 €/mq) presso il Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di fascia media (il cui range varia da un min. di €/mq 450,00 ad un max 711 €/mq) presso i Valori OMI riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili (il cui range varia da un min. di €/mq 500,00 ad un max 750,00 €/mq), date le condizioni discrete in cui versa l'immobile, date le arce esterne di cui è dotato, si ritiene congruo considerare il valore unitario di stima pari a €/mq 650,00.

Considerato che la superficie totale dell'immobile è pari a mq 101

Si perviene alla Stima Totale del bene pari a (euro sessantacinquemilaseicentocinquanta,00) € 65.650,00

LOTTO E PREZZO BASE PER LA VENDITA

decurtato delle correzioni legge 132/2015 e arrotondato di cui alla tabella sottostante
(cinquantacinquemila,00) € 55.000,00

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€	65.650,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 15%	€	9.847,50
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	1.000,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
STIMA FINALE	€	54.802,50

Nel consegnare la presente relazione l'E.S. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, e ringraziando per la fiducia accordata, si dichiara fin da ora disponibile per ulteriori chiarimenti qualora si rendessero necessari.

Esperto Stimatore Arch. Stefania Florino

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

ALLEGATI PARTE 1

- 1) Relazione notarile del Notaio dott. Antonino Ferrara;
- 2) Atto di Fignoramento;
- 3) Atto di compravendita Notaio Alfredo Limosani;

ALLEGATI PARTE 2

- 4) Visure Ipotecarie con relative note;
- 5) Visure Storiche catastali;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Foglio di Mappa;
- 8) Verbale di Sopralluogo;

ALLEGATI PARTE 3

- 9) Rilievi fotografici dell'edificio e dell'appartamento e del locale ripostiglio;

ALLEGATI PARTE 4

- 10) Documentazione reperita all'ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca;
- 11) Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico - Comune di Sessa Aurunca;
- 12) Schemi di studio: difformità grafici di progetto - planimetrie catastali - stato attuale;

ALLEGATI PARTE 5

- 13) Pec Amministratore di Condominio dott.ssa T. Saraniero;
- 14) Sentenza di separazione;
- 15) Ricevute di invio relazione alle parti;
- 16) Documentazione spese;