

causa RUOLO GENERALE n.25/2018 \_ G.O.T. Avv. EMILIO CAPUTO

BANCA POPOLARE PUGLIESE SCpA (attore) vs [...omissis] (convenuto)

Esperto Stimatore Arch. PASQUALE IASELLI

## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto arch. PASQUALE IASELLI [...omissis], iscritto all'ORDINE degli ARCHITETTI P.P.C. di CASERTA col n.607, con studio in Caserta Via Picazio 1, ha ricevuto conferimento dell'incarico di Esperto Stimatore da parte del GOT Dr. Emilio Caputo nell'udienza del 23/04/2018.

La causa in intestazione verte sull'Atto di Precetto della BANCA POPOLARE PUGLIESE SCpA contro [...omissis] per il mancato pagamento di cambiale di € 5031,36 con scadenza 31/05/2016, a sua volta emessa per il recupero del mancato pagamento di n.13 rate di mutuo.

L'incarico conferito nella detta udienza prevede tutte le attività e le prescrizioni operative contenute nell'allegato "Esperto Stimatore - accettazione incarico e giuramento" (allegato 1).

Dalla data di nomina, venuto in possesso dei fascicoli delle produzioni delle parti, il sottoscritto ha analizzato puntualmente tutta la documentazione contenuta nei fascicoli delle produzioni, oltre a verificare la produzione depositata nel fascicolo elettronico, per semplificare e velocizzare le operazioni sui luoghi riducendo i tempi per i sopralluoghi, trattandosi di opere consistenti e complesse.

Si precisa che nel corso delle operazioni non sono state acquisite ulteriori documentazioni dalle parti, rispetto a quelle già depositate secondo le prescrizioni di legge, che potessero evidenziare rilievi diversi da quelli già riportati nelle produzioni delle parti. Ciò per il divieto da parte dell'Esperto Stimatore di acquisire aliunde documenti e dati che non sono entrati nel processo per non essere stati prodotti dalle parti nei termini decadenziali previsti dal codice di procedura civile, nel rispetto della norma di cui all'art.183 VI comma c.p.c. che prevede precise scansioni temporali per la produzione di documenti.

La presente relazione consta di 29 pagine con il presente sommario:

CONTROLLO PRELIMINARE _____	3
ACCESSI AI LUOGHI e PRESSO GLI ENTI _____	3
RISPOSTE AI QUESITI _____	4
<b>QUESITO n.1: BENI PIGNORATI, DIRITTI REALI e FORMAZIONE DEI LOTTI</b> _____	4
<b>BENI PIGNORATI E DIRITTI REALI</b> _____	4
<b>FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA</b> _____	5
▶ LOTTO DI VENDITA n.1 - APPARTAMENTO e DEPOSITO _____	5
▶ LOTTO DI VENDITA n.2 - NEGOZIO _____	6
▶ LOTTO DI VENDITA n.3 - LABORATORIO ARTIGIANALE _____	6
▶ LOTTO DI VENDITA n.4 - TERRENO _____	6
<b>QUESITO n.2: ELENCO E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO - DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO?</b> _____	
<b>CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO</b> _____	7
<b>DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA</b> _____	7
▶ LOTTO DI VENDITA n.1 - APPARTAMENTO e DEPOSITO _____	7
▶ LOTTO DI VENDITA n.2 - NEGOZIO _____	9
▶ LOTTO DI VENDITA n.3 - LABORATORIO ARTIGIANALE _____	10
▶ LOTTO DI VENDITA n.4 - TERRENO _____	11
<b>QUESITO n.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b> _____	11
▶ LOTTO DI VENDITA n.1 - APPARTAMENTO e DEPOSITO _____	12
▶ LOTTO DI VENDITA n.2 - NEGOZIO _____	12
▶ LOTTO DI VENDITA n.3 - LABORATORIO ARTIGIANALE _____	13
▶ LOTTO DI VENDITA n.4 - TERRENO _____	15
<b>QUESITO n.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO</b> _____	15
<b>QUESITO n.5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO</b> _____	17
<b>QUESITO n.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE</b> _____	18
▶ LOTTO DI VENDITA n.1 e n.2 - APPARTAMENTO e DEPOSITO e NEGOZIO _____	18
▶ LOTTO DI VENDITA n.3 - LABORATORIO ARTIGIANALE _____	21
▶ LOTTO DI VENDITA n.4 - TERRENO _____	22
<b>QUESITO n.7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE</b> _____	22
<b>QUESITO n.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b> _____	22
▶ SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente _____	22
▶ SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura _____	23
<b>QUESITO n.9: VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE</b> _____	23
<b>QUESITO n.10: VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO</b> _____	23
<b>QUESITO n.11: INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</b> _____	23
<b>QUESITO n.12: VALUTAZIONE DEI BENI</b> _____	23
▶ LOTTO DI VENDITA n.1 - APPARTAMENTO e DEPOSITO _____	27
▶ LOTTO DI VENDITA n.2 - NEGOZIO _____	27
▶ LOTTO DI VENDITA n.3 - LABORATORIO ARTIGIANALE _____	27
▶ LOTTO DI VENDITA n.4 - TERRENO - quota proprietà 1/2 _____	28
<b>QUESITO n.13: VALUTAZIONE DI EVENTUALE QUOTA INDIVISA</b> _____	28
<b>QUESITO n.14: CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO</b> _____	28
ALLEGATI _____	28

## CONTROLLO PRELIMINARE

Come previsto dal mandato del GOT e come previsto dalle norme ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c., è stata depositata la nota nell'allegato "Esperto Stimatore - controllo documentazione" (**allegato 2**) il 28/05/2018.

Dalla nota si evince che non sono stati depositati il certificato di stato civile dell'esecutato e l'estratto di matrimonio con note a margine dai quali si evince il rapporto di coniugio con [...omissis] residente in [...omissis] e il regime di comunione dei beni. Per tale circostanza i beni acquistati dal matrimonio sono in proprietà di 1/2 per ciascuno e pertanto tutti gli atti formali relativi a tali beni devono essere notificati ad entrambi i coniugi. Così non è avvenuto per l'immobile n.5 terreno.

## ACCESSI AI LUOGHI e PRESSO GLI ENTI

Il primo accesso è avvenuto il 24/05/2018 alle ore 15.00, dopo le rituali comunicazioni (**allegato 3**) in compagnia [...omissis] in qualità di CUSTODE GIUDIZIARIO nel Procedimento in epigrafe. Durante il sopralluogo, avvenuto con difficoltà data la iniziale difficoltà a reperire l'esecutato, e data la evidente insofferenza dell'esecutato pur disponibile ad accompagnarci sui luoghi, ho proceduto ad una ricognizione fotografica e ad una misurazione dei luoghi. Durante il sopralluogo è stato redatto verbale da parte del Custode Giudiziario. Non è stato necessario procedere ad ulteriore accesso ai luoghi.

Il 19/07/2018 alle ore 16.00 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Sannitica e ho consegnato la richiesta della documentazione relativa ai beni dell'esecutato, inoltrata anche via PEC in pari data (**allegato 4**). Dopo aver effettuato le ricerche presso i propri archivi, l'Ufficio Tecnico del Comune mi consegnava a mano i documenti il 27/07/2018 alle ore 12.30. Successivamente operavo un terzo sopralluogo presso il Comune il 01/08/2018 alle ore 12.30 per ottenere dall'Anagrafe il Certificato Storico di Residenza, il Certificato di Stato Civile e l'Estratto di Matrimonio con note (**allegato 5**). Nella stessa circostanza richiedevo verbalmente all'Ufficio Tecnico le modalità per la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni, e mi venivano date le informazioni per poter procedere alla richiesta tramite PEC. Ho pertanto inoltrato la richiesta e ricevuto il CDU il 07/08/2018 via PEC (**allegato 6**). Intanto, dall'inizio delle operazioni e per tutta la durata della redazione, ho operato numerosi accessi online all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni e Fabbricati, sia per acquisire la documentazione necessaria relativa ai beni dell'esecutato, sia per verificare la situazione catastale storica di molti altri lotti di terreno limitrofi ai fini della ricostruzione della storia catastale. Si allega tutta la documentazione catastale prodotta (**allegato 7**).

**QUESITO n.1: BENI PIGNORATI, DIRITTI REALI e FORMAZIONE DEI LOTTI**

**BENI PIGNORATI E DIRITTI REALI**

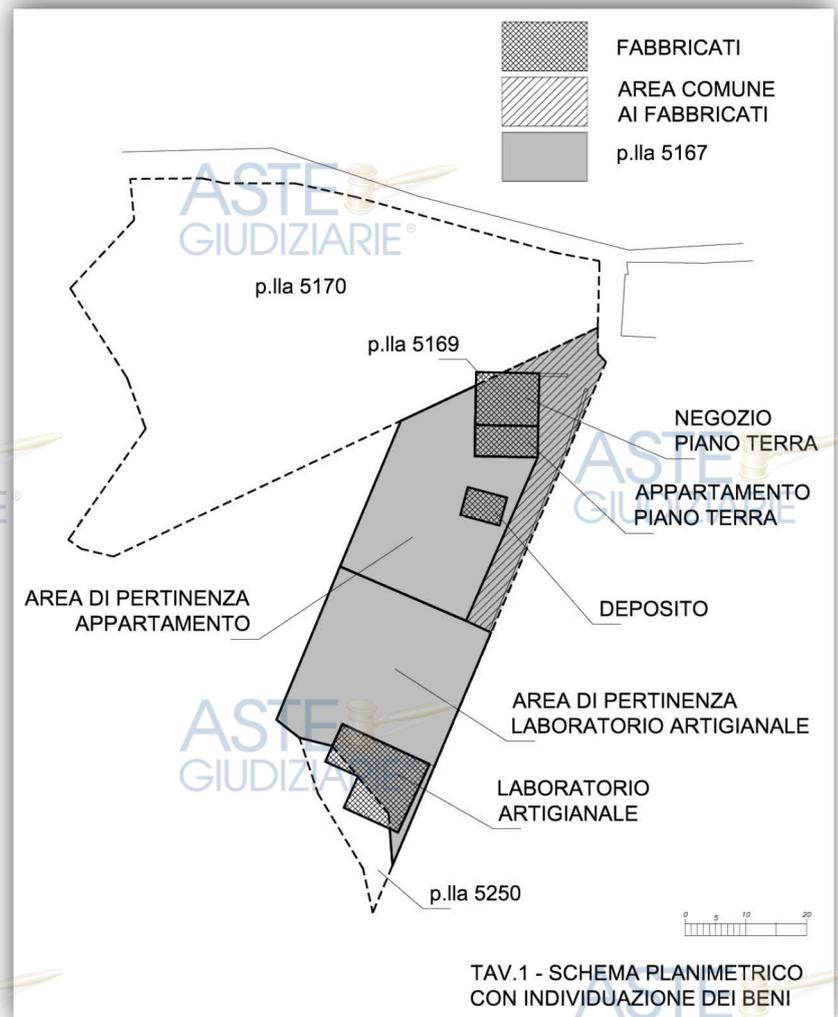
I beni da stimare consistono in fabbricati e terreni siti in Gioia Sannitica (CE), Via Cervarano n.8, di seguito identificati e descritti.

1. PIENA PROPRIETA' di **APPARTAMENTO RESIDENZIALE** su due livelli collegati da scala interna, composto al piano terra da ingresso/ soggiorno e cucina, e al primo piano da soggiorno doppio e cucina, tre camere da letto, bagno, corridoio e balcone (per complessivi mq.54 lordi al piano terra e mq.145 lordi al primo piano con mq.19 di balconi), dotato di area esterna di circa mq.680 destinata a giardino e piano sottotetto non abitabile e non praticabile. In C.F. [...omissis], categoria A3 "ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO", vani 9,5.

2. PIENA PROPRIETA' di **NEGOZIO** (macelleria) composto da due vani vendita, ampio locale retrobottega con n.3 celle frigo, e vano lavorazione con predisposizione bagno (per complessivi mq.92 lordi). In C.F. [...omissis], categoria C1 "NEGOZIO", mq.67.

3. PIENA PROPRIETA' di **LOCALE DEPOSITO** composto da unico vano di mq.32 lordi. In C.F. [...omissis], categoria C2 "DEPOSITO O MAGAZZINO", mq.24.

4. PIENA PROPRIETA' di **LABORATORIO ARTIGIANALE** (salumificio) composto da ingresso, ampio locale laboratorio, disimpegno, n.5 locali celle frigo, ufficio e n.2 bagni con antibagno (per complessivi



mq.164 lordi), dotato di area esterna destinata a piazzale e a giardino per complessivi mq.715. In C.F. [...omissis], categoria C2 "DEPOSITO O MAGAZZINO", mq.102.

5. QUOTA PROPRIETÀ DI 1/2 di **LOTTO DI TERRENO** di superficie mq.3355 catastali. In C.T. [...omissis] di mq 3355.

## FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

### ► LOTTO DI VENDITA n.1 - APPARTAMENTO e DEPOSITO

Piena proprietà di **APPARTAMENTO RESIDENZIALE** sito tra il piano terra e il primo piano, di complessivi mq.199 lordi e mq.19 di balconi, dotato di area esterna di mq.680 destinata a giardino e piano sottotetto di mq.145 non abitabile, e **LOCALE DEPOSITO** ad unico piano fuori terra composto da unico vano di mq.32 lordi.

L'appartamento è confinante a Nord al piano terra con porzione di edificio destinata a negozio macelleria (distinto con [...omissis]) e al primo piano con affaccio su lotto di terreno verso Via Cervarano (distinto con [...omissis]), e successivamente, proseguendo nel senso orario, a Est al piano terra con area pavimentata in comunione con detto negozio macelleria e laboratorio lavorazione carni (distinto con [...omissis]) e al primo piano con affaccio su detta area pavimentata comune, a Sud con area esterna di pertinenza del laboratorio lavorazione carni (distinto con [...omissis]), e a Ovest con lotto di terreno distinto con [...omissis] e lotto di terreno verso Via Cervarano distinto con [...omissis].

Il deposito è confinante a Nord, a Est, a Sud e a Ovest con area

scoperta destinata a giardino di pertinenza dell'appartamento (distinto con [...omissis]).



TAV.2 - SCHEMA PLANIMETRICO  
sovrapposizione su Google Maps

**▶ LOTTO DI VENDITA n.2 - NEGOZIO**

Piena proprietà di **NEGOZIO** (macelleria) sito al piano terra, di complessivi mq.92 lordi.

Il bene è confinante a Nord con lotto di terreno verso Via Cervarano (distinto con [...omissis]), e successivamente, proseguendo nel senso orario, a Est con area pavimentata (in comunione con appartamento distinto con [...omissis] e laboratorio lavorazione carni distinto con [...omissis]), a Sud con detto appartamento, e a Ovest con lotto di terreno distinto con [...omissis] e lotto di terreno verso Via Cervarano distinto con [...omissis].

**▶ LOTTO DI VENDITA n.3 - LABORATORIO ARTIGIANALE**

Piena proprietà di **LABORATORIO ARTIGIANALE** (salumificio) ad unico piano fuori terra di complessivi mq.164 lordi, dotato di area esterna di mq.715 destinata a piazzale e a giardino.

**▶ LOTTO DI VENDITA n.4 - TERRENO**

Quota di proprietà di 1/2 di **TERRENO** costituito da unica particella catastale dell'estensione complessiva di mq.3355 catastali in zona E1 agricola.

Per la formazione dei lotti di vendita dei beni pignorati si è tenuto conto delle seguenti circostanze:

1. Non si è ritenuto indispensabile procedere al frazionamento della porzione di terreno comune ai lotti di vendita 1, 2 e 3, consistente nel piazzale di accesso e porzione di stradina da cui hanno accesso i singoli lotti (vedi Tav.1). Tale porzione è la parte che risulta dalla sovrapposizione delle singole planimetrie catastali censite al C.F. sulla [...omissis] censita al C.T. (la originaria p.lla su cui sono stati edificati i fabbricati). Si potrà in futuro regolare la comunione di tale porzione di terreno, non essendo oggi necessaria la costituzione di servitù di passaggio.
2. Si è ritenuto indispensabile mantenere l'attuale distinzione dei singoli cespiti (tranne l'accorpamento dell'appartamento e del piccolo deposito) al fine di una migliore appetibilità per la vendita.
3. Il lotto di terreno costituisce oggetto di lotto di vendita n.4, distinto dagli altri lotti di vendita, perché la proprietà è di [...omissis] in comunione dei beni con il coniuge mentre l'atto di pignoramento invece è stato notificato al solo esecutato (già segnalato a suo tempo nel "controllo documentazione"). Ciò per poter procedere eventualmente alla vendita degli altri lotti (che costituiscono sicura garanzia di soddisfacimento dei debiti ai creditori) nel frattempo che si operino le opportune e corrette formalità relative al lotto n.4.

## **QUESITO n.2: ELENCO E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO - DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

### **CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO**

Gioia Sannitica è un centro collinare inserito nel Parco Regionale del Matese. L'ente "Parco Regionale del Matese" è stato istituito nel 2002, e la superficie del Parco, per la provincia di Caserta, interessa 15 Comuni. L'Ente di gestione del Parco ha sede proprio nel comune in questione.

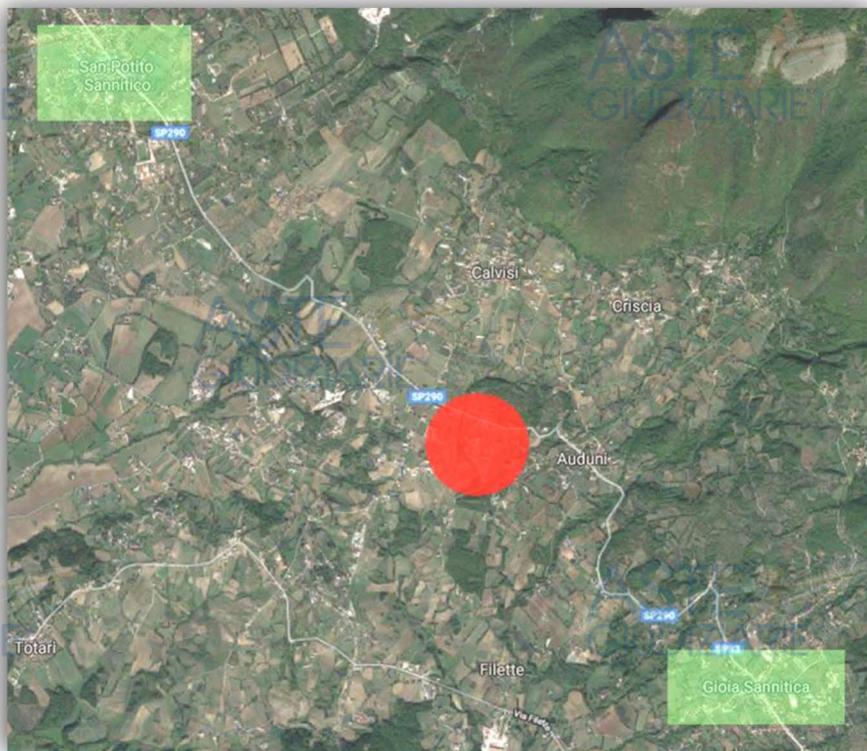
Le prospettive di sviluppo sono costituite dalla salvaguardia del territorio e dall'innescare di iniziative di supporto al turismo e alla fruizione del Parco del Matese.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è periferica, all'interno del territorio

collinare a ridosso della strada provinciale che collega San Potito Sannitico con Gioia Sannitica. Si tratta di un tessuto urbanizzato di rada edificazione, costituito da tipologie prevalentemente agricole o industriali e rari edifici residenziali con piani terra sulla strada destinati ad attività commerciale. Presenti tipologie unifamiliari mutate da edifici di tipo rurale di epoca remota.

Sono distanti i servizi (trasporti e servizi di vicinato), configurandosi la zona come prevalentemente agricola.

L'immobile in oggetto costituisce un complesso immobiliare mutuato da preesistente fabbricato rurale, poi ampliato ed adattato alla lavorazione della carne e alla vendita, con annessa residenza.



### **DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

#### **► LOTTO DI VENDITA n.1 - APPARTAMENTO e DEPOSITO**

L'APPARTAMENTO è ad uso civile abitazione, sito tra il piano terra e il primo piano collegati con scala interna, dotato di area scoperta al piano terra di mq.680 destinata a giardino e tettoia e piano sottotetto non abitabile e non praticabile, con accesso al piano terra a Est da area pavimentata (in comune al negozio

e al salumificio), composto al piano terra da ampio ingresso/soggiorno con scala di collegamento e cucina (benché tali ambienti siano destinati urbanisticamente a deposito), e al primo piano da tre vani comunicanti destinati a soggiorno doppio e cucina, tre camere, bagno, corridoio e balcone.

L'appartamento fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra con sottotetto non abitabile e non praticabile, e occupa una porzione del piano terra e l'intera superficie del primo piano. La forma del fabbricato è rettangolare, misura m.14 x m.10.40 all'esterno, ed è orientato con il lato lungo in direzione Nord-Sud. Il



TAV.3  
 APPARTAMENTO p.lla 5167/6 - 5169/4  
 NEGOZIO p.lla 5167/5 - 5169/3  
 PIANO TERRA

sottotetto corrisponde all'intera superficie del primo piano, e presenta una copertura a due falde sfalsate. E' accessibile da botola interna, e l'altezza interna varia da 0 a m.1.90 circa (misura desunta da misurazione all'esterno). La superficie lorda dell'appartamento è di mq.54 al piano terra, e di mq.145 al primo piano (complessivi mq.199 lordi) con mq.19 di balcone al primo piano. La superficie netta dell'appartamento (esclusi i muri perimetrali e i varchi delle porte) è di mq.40 al piano terra, e di mq.114 al primo piano. L'altezza interna al piano terra è di m.2.81, e al primo piano di m.2.77. Gli ambienti al piano terra sono disposti sul lato Sud del fabbricato, e sono esposti a Est e a Ovest (a Est è ubicata la porta di ingresso), mentre al primo piano gli ambienti hanno esposizioni a Est e a Ovest, sono sufficientemente illuminati e areati. Le condizioni dell'immobile sono in medio stato di manutenzione, e presenta finiture di medio pregio. Sono presenti un caminetto nella cucina al piano terra, una cucina in muratura al primo piano e decorazioni con pietra e mattoncini in alcuni ambienti del piano terra e del primo piano. L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, la scala con lastre di pietra. Le cucine sono rivestite con piastrelle. Il bagno si trova al primo piano ed è rivestito con piastrelle e dotato di lavabo, doccia, bidet e tazza. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera, il portoncino di ingresso in legno massello e specchiature in vetro. Gli impianti elettrici e idraulici sono a norma (da esame a vista), e l'impianto di riscaldamento è a caldaia e radiatori alimentata a gas GPL in bombole, con integrazione del

caminetto al piano terra. La struttura è in muratura di mattoni tufo con cordoli in cemento armato. I solai e la copertura sono in laterocemento, e la copertura è rivestita con tegole e coppi.

L'immobile non è dotato di APE. I costi di acquisizione stimati sono di € 300,00 + IVA.

Il **DEPOSITO** costituisce un piccolo fabbricato ad unico piano fuori terra, composto da unico vano di mq.32 lordi. E' ubicato a poca distanza dal fabbricato, nell'area scoperta di pertinenza dell'appartamento, è realizzato in muratura di pietra e presenta una copertura a doppia falda rifinita con tegole e coppi, e con altezza interna da min. m.2.40 a max m.2.68. Il pavimento è in cemento e gli infissi sono costituiti da semplici battenti in

legno. E' dotato di impianto elettrico. Le condizioni dell'immobile sono in medio stato di manutenzione. L'immobile non necessita di APE.

► **LOTTO DI VENDITA n.2 - NEGOZIO**

Il **NEGOZIO** (macelleria) è sito al piano terra del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto del lotto di vendita n.1. Ha accesso a Est da area pavimentata comune mediante una sola apertura, ed è composto da vano doppio destinato a locale vendita, vano retrostante destinato a lavorazione carni dotato di n.3 celle frigorifero, e piccolo vano per laboratorio di preparazione con predisposizione bagno. Il negozio occupa la porzione a Nord del piano terra. La superficie lorda è di mq.92, la superficie netta (esclusi i muri perimetrali e i varchi delle porte) è di mq.67. L'altezza interna è di m.2.81. Gli ambienti sono sufficientemente illuminati e areati. Le condizioni dell'immobile sono in medio stato di manutenzione (anche se si presenta sporco e ingombro di masserizie per la mancanza di attività), tranne per la zona bagno che deve essere ristrutturata poiché attualmente dispone di solo impianto e di una vasca. Il locale vendita è dotato di banco vendita fisso e rivestimenti con piastrelle e con pietra e mattoncini. Il negozio è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, e le zone lavorazione sono rivestite in klinker come per legge. Il bagno è rivestito con



piastrelle. Le celle frigorifero si presentano in buono stato. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera, dotati di grate metalliche fisse o di cancelli metallici apribili. Gli impianti elettrici e idraulici sono a norma (da esame a vista), e non è presente impianto di riscaldamento. La tipologia strutturale è mista, in muratura di mattoni tufo con cordoli in cemento armato. I solai e la copertura sono in laterocemento, e la copertura è rivestita con tegole e coppi.

L'immobile non è dotato di APE. I costi di acquisizione stimati sono di € 300,00 + IVA.

### ► LOTTO DI VENDITA n.3 - LABORATORIO ARTIGIANALE

Il **LABORATORIO ARTIGIANALE** (salumificio e lavorazione carni) è costituito da un fabbricato ad un piano fuori terra, con accesso a Nord da area pavimentata di pertinenza, dotato di area esterna destinata in parte a piazzale e in parte a giardino per complessivi mq.715 circa. E' composto da ingresso, ampio locale laboratorio, disimpegno, n.5 locali celle frigo, ufficio e n.2 bagni con antibagno.

Il fabbricato occupa la porzione a Sud della [...omissis], ed è accessibile tramite stradina di proprietà. L'accesso alla stradina avviene da area comune ai beni facenti parte del lotto di vendita n.1 e n.2. La superficie lorda è di mq.164, la superficie netta (esclusi i muri perimetrali e i varchi delle porte) è di mq.146. L'altezza interna è variabile, al min m.2.80 e max m.3.48. Gli ambienti sono sufficientemente illuminati e areati. Le condizioni dell'immobile sono in buono stato di manutenzione, e sembra che l'attività di lavorazione sia in corso. L'intero laboratorio è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, e le zone

lavorazione sono rivestite in klinker come per legge. I bagni sono rivestiti con piastrelle. Le celle frigorifero si presentano in buono stato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetrocamera. Gli impianti elettrici e idraulici sono a norma (da esame a vista), e non è presente impianto di riscaldamento. E' presente un impianto di collettori solari per la produzione di acqua calda. La tipologia strutturale è mista, con muratura in mattoni di tufo e porzioni di struttura metallica. La copertura è con pannelli sandwich in alluminio, e



ARCH. PASQUALE IASELLI

architetto libero professionista

CASERTA \_ 81100 \_ Via Picazio 1 \_ P.IVA 03161720614

TEL/FAX \_ MOBILE

0823 328 124

335 447 991

EMAIL \_ PEC

pasqualeiaselli@gmail.com

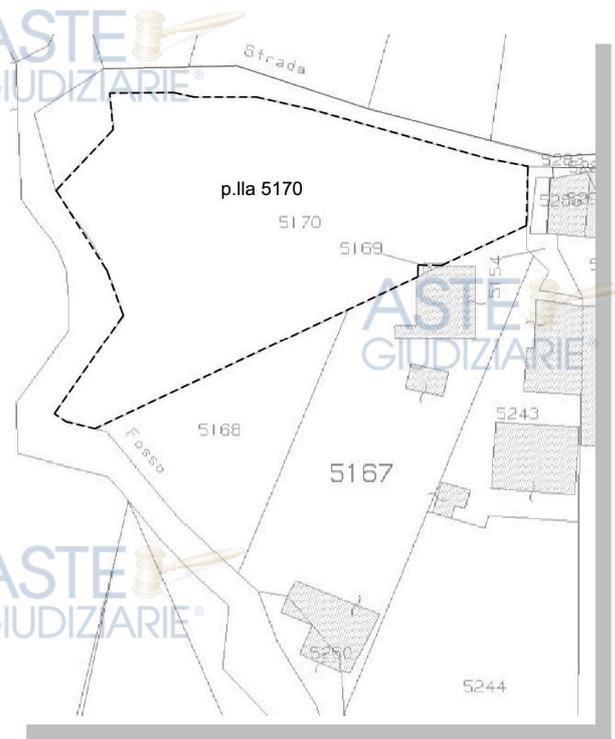
pasquale.iaselli@archiworldpec.it

presenta una doppia falda. Le celle frigo poste a sud sono delimitate anche perimetralmente con pannelli sandwich in alluminio, e protette superiormente dalla struttura metallica che sorregge la copertura.

L'immobile non è dotato di APE. I costi di acquisizione stimati sono di € 400,00 + IVA.

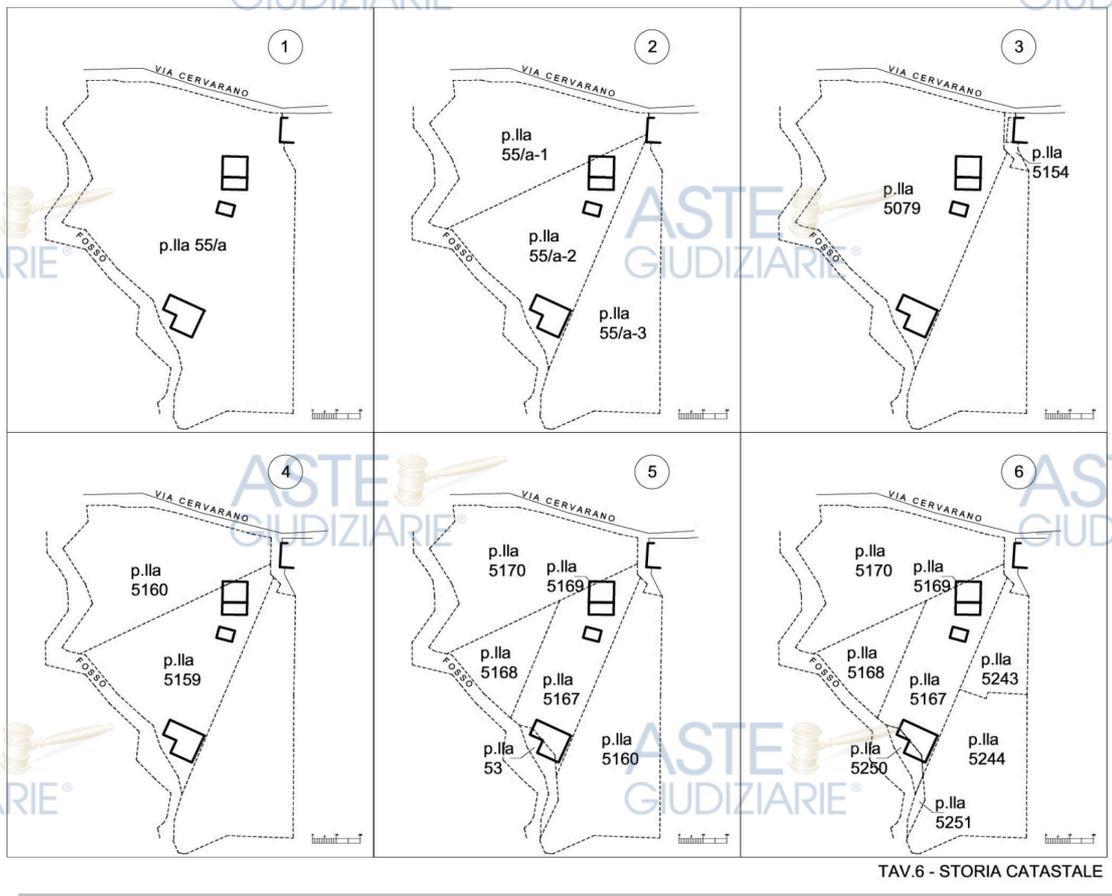
► **LOTTO DI VENDITA n.4 - TERRENO**

**TERRENO AGRICOLO** ubicato sulla Via Cervarano, costituito da unica particella catastale di forma pressoché triangolare, dell'estensione complessiva di mq.3355 catastali.



**QUESITO n.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per tutti i beni, ai fini di una ricostruzione della storia catastale, si riporta una sequenza dei vari frazionamenti al Catasto Terreni e le identificazioni succedutesi.



TAV.6 - STORIA CATASTALE

► **LOTTO DI VENDITA n.1 - APPARTAMENTO e DEPOSITO**

L'APPARTAMENTO è censito al C.F. del Comune di Gioia Sannitica, intestato a [...omissis], Via Cervarano n.8, piano T-1:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONS.	SUP.	RENDITA
[...omissis]	[...omissis]	[...omissis]	-	A/3	2	9,5 vani	227 mq (190 mq)*	€ 564,23

\* escludendo le aree scoperte

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi tranne che per tramezzature interne e aperture esterne. Il sottotetto non è censito poiché non accessibile.

Deriva dall'originaria [...omissis] (oggi soppressa) per "fusione" avvenuta il 26/01/2011. La "graffatura" è presente perché una piccolissima porzione dell'immobile (spigolo del fabbricato) ricade in una piccola particella di terreno n.5169.

Il DEPOSITO è censito al C.F. del Comune di Gioia Sannitica, intestato a [...omissis], Via Cervarano n.8, piano T:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONS.	SUP.	RENDITA
[...omissis]	[...omissis]	[...omissis]	-	C/2	2	24 mq	33 mq	€ 26,03

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto a lievi differenze per aperture verso l'esterno, tramezzature interne ed esatta misurazione. Si consiglia di aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi. I costi di tale adempimento stimati sono di € 600,00 + IVA.

La stessa p.lla è stata accatastrata il 14/01/2011 quale "unità afferenti edificate su aree di corte"



► **LOTTO DI VENDITA n.2 - NEGOZIO**

E' censito al C.F. del Comune di Gioia Sannitica, intestato a [...omissis], Via Cervarano n.8, p. T:



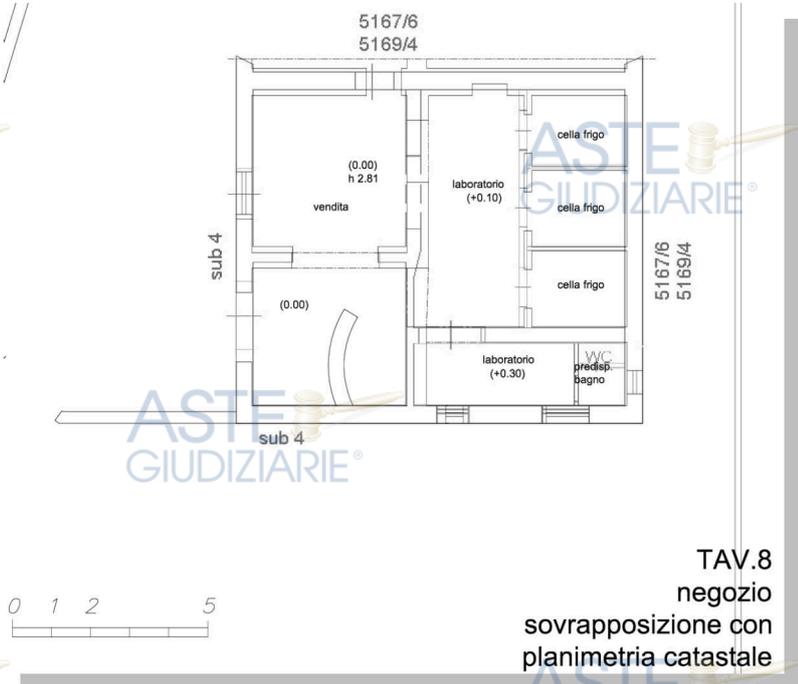
TAV.7  
appartamento  
sovrapposizione con  
planimetria catastale

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONS.	SUP.	RENDITA
--------	------------	------	------	-----------	--------	-------	------	---------

[...omissis]	[...omissis]	[...omissis]	-	C/1	2	67 mq	92 mq	€ 844,30
--------------	--------------	--------------	---	-----	---	-------	-------	----------

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto a lievi differenze per aperture verso l'esterno, tramezzature interne ed esatta misurazione. Si consiglia di aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi. I costi di tale adempimento stimati sono di € 600,00 + IVA.

Deriva dall'originaria [...omissis] (oggi soppressa) per "fusione" avvenuta il 26/01/2011. La "graffatura" è presente perché una piccolissima porzione dell'immobile (spigolo del fabbricato) ricade in una piccola particella di terreno n. [...omissis].



► **LOTTO DI VENDITA n.3 - LABORATORIO ARTIGIANALE**

E' censito al C.F. del Comune di Gioia Sannitica, intestato a [...omissis], Via Cervarano snc, p. T:

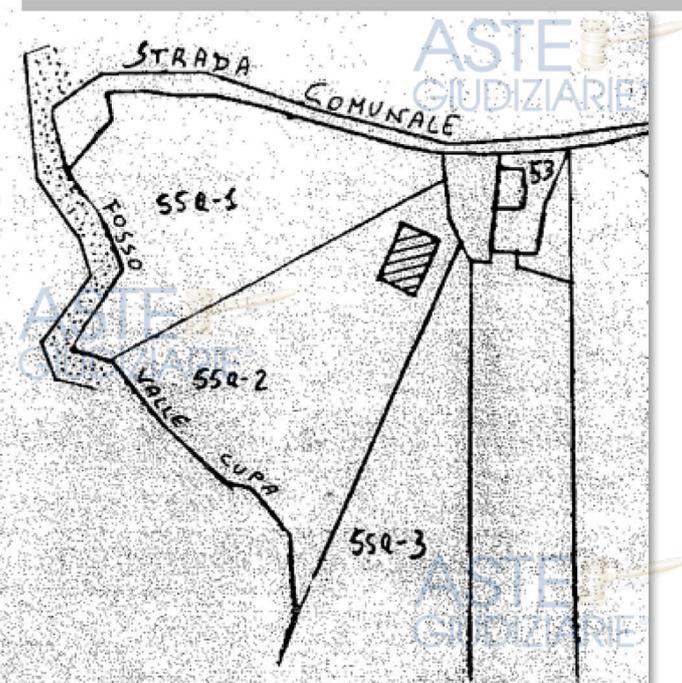
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONS.	SUP.	RENDITA
[...omissis]	[...omissis]	[...omissis]	-	C/2	1	102 mq	177 mq	€ 94,82

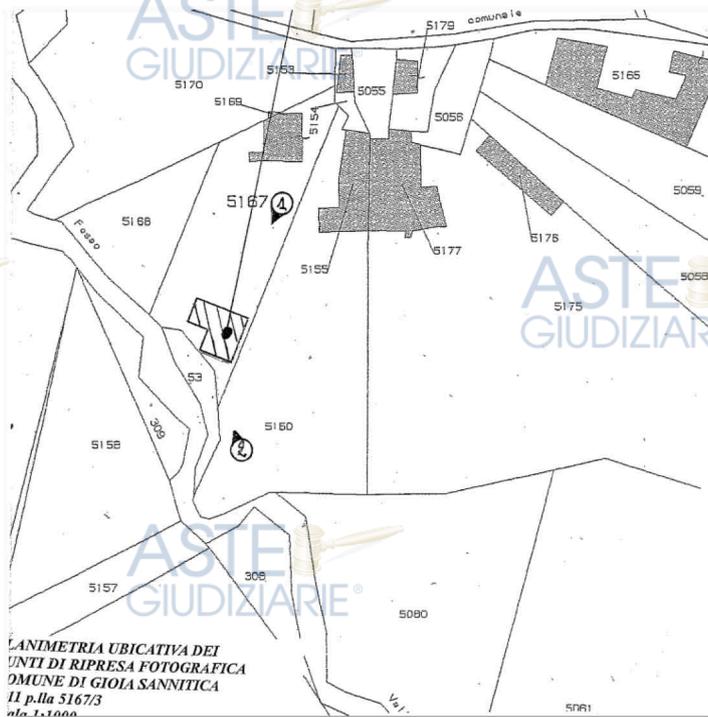
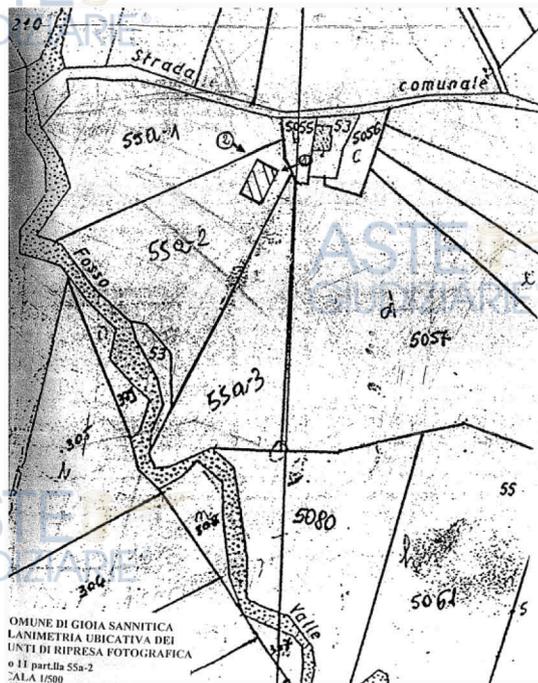
Deriva dall'originaria [...] di mq.45 (oggi soppressa) per "variazione della destinazione da deposito a laboratorio per arti e mestieri" avvenuta il 14/01/2011. La stessa [...] è stata accatastata il 23/03/2006.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi perché non è stata aggiornata: si riferisce infatti alla situazione dei luoghi precedente l'ultima ristrutturazione edilizia assentita con SCIA prot.8159 del 05/12/2014.

Inoltre una porzione dell'immobile insiste sulla [...] al CT, e nella planimetria si riporta tale impronta del fabbricato con linea tratteggiata. Da una visura storica e dalla ricostruzione catastale si evince che oggi tale [...] al CT è riportata in "ENTE URBANO", e pertanto oggi fa parte della [...] in CF. Secondo la visura storica catastale della [...], essa deriva dalla originaria [...], e in tal caso molto probabilmente trattasi della [...] frazionata di mq.169 riportata nell'atto del 1969 in proprietà di Pascale Luigi, padre dell'esecutato. Tale p.lla non è presente tra i beni trasferiti a Pascale Antonio nell'atto 2006, ma è presente la [...] in CF che contiene l'originario deposito di mq.45 poi divenuto laboratorio artigianale. Secondo invece quanto si evince dalle planimetrie catastali riportate nelle autorizzazioni edilizie succedutesi (alcune trascritte dal tecnico dichiarante e altre allegate da estratto di mappa catastale) si evidenzia che tale p.lla fosse in precedenza denominata [...], e pertanto trattasi probabilmente del residuo della originaria particella [...] via via negli anni frazionata in numerose porzioni, e tra queste la [...] (della quale planimetricamente sembra far parte). Anche in tal caso il bene risulterebbe essere oggi di proprietà dell'esecutato.

**E' necessario aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.** I costi di tale adempimento stimati sono di € 600,00 + IVA.





► **LOTTO DI VENDITA n.4 - TERRENO**

E' censito al C.T. del Comune di Gioia Sannitica, intestato a [...omissis]:

FOGLIO	PARTICELLA	SUP.	QUALITA'	CLASSE	REDD. DOM.	REDD. AGR.
[...omissis]	[...omissis]	[...omissis]	Semin irrig	3	€ 34,65	€ 18,19

L'intestazione del bene è errata poiché trattasi di bene posseduto in comunione dei beni con il coniuge [...omissis].

Deriva dall'originaria [...omissis] (oggi soppressa), originariamente nel 1984 di mq.62.922, che ha successivamente dato luogo alla [...omissis] di mq.10.020 (comprendente le future [...omissis]) per frazionamento del 26/03/1997, quindi alla [...omissis] di mq.3.359 per frazionamento del 03/04/1997, e infine l'attuale [...omissis] di mq.3.355 per tipo mappale del 01/03/2006.

**QUESITO n.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO n. 1:** - Piena proprietà di **APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Cervarano n.8, sito tra il piano terra e il primo piano collegati con scala interna, dotato di area scoperta al piano terra di mq.680 destinata a giardino e piano sottotetto non abitabile, con accesso al piano terra a Est da area pavimentata comune, composto al piano terra da ingresso/soggiorno con scala di collegamento e cucina, e al primo piano da tre vani comunicanti destinati a soggiorno doppio e

cucina, tre camere, bagno, corridoio e balcone, e **LOCALE AD USO DEPOSITO** sito al piano terra, composto da unico vano;

il tutto confina a Nord al piano terra con porzione di edificio destinata a negozio macelleria (distinto con [...omissis]) e al primo piano con affaccio su lotto di terreno verso Via Cervarano (distinto con [...omissis]), e successivamente, proseguendo nel senso orario, a Est al piano terra con area pavimentata in comunione con detto negozio macelleria e laboratorio lavorazione carni (distinto con [...omissis]) e al primo piano con affaccio su detta area pavimentata comune, a Sud con area esterna di pertinenza del laboratorio lavorazione carni (distinto con [...omissis]), e a Ovest con lotto di terreno distinto con [...omissis] e lotto di terreno verso Via Cervarano distinto con [...omissis];

è riportato nel C.F. del Comune di Gioia Sannitica al foglio [...omissis] (l'appartamento) e al foglio [...omissis] (il locale deposito);

il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'apertura di una finestra al piano terra e lievi modifiche di tramezzature interne al primo piano dell'appartamento;

per l'appartamento vi è licenza edilizia n.489 del 1974, concessione edilizia n.78 del 19/06/1991, concessione edilizia in sanatoria n.244 del 27/06/1995 e DIA prot.1468 del 25/02/2005, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'apertura di una finestra al piano terra e lievi modifiche di tramezzature interne al primo piano; per il locale deposito l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ex art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985, e ex art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985); non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 143.190,00**

**LOTTO n. 2:** – Piena proprietà di **LOCALE AD USO NEGOZIO** (macelleria) ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Cervarano n.8, sito al piano terra con accesso a Est da area comune mediante due aperture, composto da vano doppio destinato a locale vendita, vano retrostante destinato a lavorazione dotato di n.3 celle frigorifero, e piccolo vano per laboratorio di preparazione con bagno e antibagno;

confina a Nord con lotto di terreno verso Via Cervarano, a Est con area comune, a Sud con appartamento ad uso civile abitazione, e a Ovest con lotti di terreno verso Via Cervarano;

è riportato nel C.F. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 11 [...omissis];

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

vi è licenza edilizia n.489 del 1974, concessione edilizia n.78 del 19/06/1991, concessione edilizia in sanatoria n.244 del 27/06/1995 e DIA prot.1468 del 25/02/2005, cui è conforme lo stato dei luoghi.

**PREZZO BASE euro 55.200,00**

**LOTTO n. 3:** – Piena proprietà di **LOCALE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE** (salumificio) ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Cervarano s.n.c., sito al piano terra con accesso da area di pertinenza, composto da composto da ingresso, ampio locale laboratorio, disimpegno, n.5 locali celle frigo, ufficio e n.2 bagni con antibagno;

confina a Nord area scoperta destinata a giardino di pertinenza dell'appartamento (in C.F. [...omissis]) e con stradina da cui ha accesso (in comunione con appartamento in C.F. [...omissis] e negozio macelleria in C.F. [...omissis]), e successivamente, proseguendo nel senso orario, a Est con lotto di terreno distinto con [...omissis], a Sud con Fosso Valle Cupa, e a Ovest con lotto di terreno distinto con [...omissis]; è riportato nel C.F. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 11 [...omissis];

il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla consistenza complessiva e alla distribuzione interna, riferendosi alla situazione dei luoghi precedente l'ultima ristrutturazione edilizia assentita con SCIA prot.8159 del 05/12/2014;

vi è DIA prot.9637 del 09/12/2008 e SCIA prot.8159 del 05/12/2014, cui è conforme lo stato dei luoghi.

**PREZZO BASE euro 69.912,50**

**LOTTO n. 4:** – Quota di 1/2 di proprietà di **TERRENO** ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla Via Cervarano s.n.c., costituito da unica particella catastale, di forma complessiva pressoché triangolare, dell'estensione complessiva di mq.3355 catastali;

confina a Nord con Via Cervarano, a Est con lotto di accesso comune, a Sud con lotto edificato e con lotto di terreno, e a Ovest con fosso di scolo;

è riportato nel C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 11 [...omissis]; ricade in zona E1 agricola.

**PREZZO BASE euro 5.032,50**

**QUESITO n.5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Tutti i beni pignorati derivano dai seguenti atti:

**1969** - Atto di Donazione (**allegato 21**) per Notar Nicola Salomone in Capriati al Volturno del 11/04/1969 Rep.1526 Racc.618 registrato a Piedimonte d'Alife il 02/05/1969 vol.164 n.617, con il quale Pascale

Antonio dona a Pascale Luigi il terreno al foglio 11 [...omissis] frazionata di mq.3.332 e [...omissis] frazionata, con **diritti su parti comuni** (zona di mq.120 f.11 p.lla [...omissis]). Viene inoltre costituita servitù di passaggio della larghezza di m.2.50 lungo il fosso a partire dalla strada comunale. La [...omissis] è rappresentata nei grafici allegati alla C.E. n.78 del 19/06/1991 (già riportata tra le immagini)

**2006** - Atto di Donazione (**allegato 22**) per Notar Pasqualino Franco in Cerreto Sannita del 04/04/2006 Rep. 22709 Racc.9233 (nella relazione notarile si riporta quale trascritto il 13/04/2006 al n.22809 d'ordine e n.11163 di particolare) con il quale Pascale Luigi dona a Pascale Antonio:

a) porzione di fabbricato urbano di 10,5 vani e n.1 vano deposito tra PT e P1, in CF foglio 11:

- [...omissis] (PT-1, A/3, vani 9,5) [**trattasi dell'APPARTAMENTO**]
- [...omissis] (PT, C/2, mq.45) [**trattasi del LABORATORIO ARTIGIANALE originario**]
- [...omissis] (PT, A/3, vani 1) [**trattasi dell'APPARTAMENTO, piccolissima porzione che ricade in [...omissis]**]

b) porzione di fabbricato urbano di 2 vani negozio al PT e P1, in CF foglio 11:

- [...omissis] (PT, C/1, mq.70) [**trattasi del NEGOZIO**]
- [...omissis] (PT, C/1, mq.2) [**trattasi del NEGOZIO, piccolissima porzione che ricade in [...omissis]**]

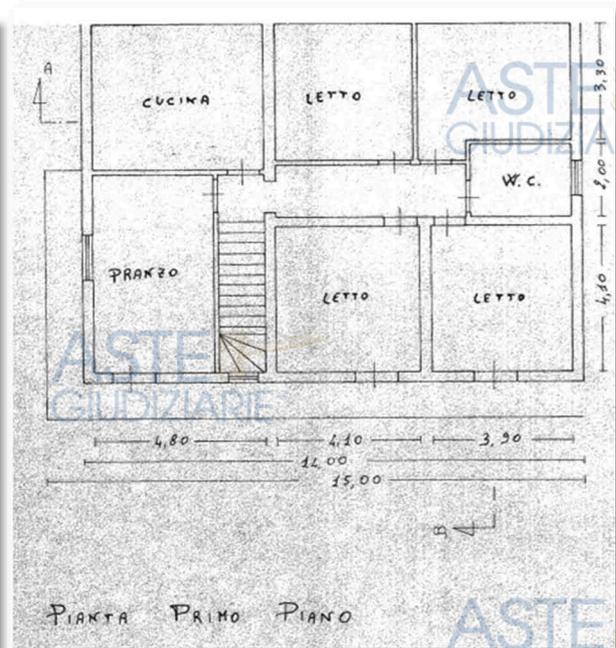
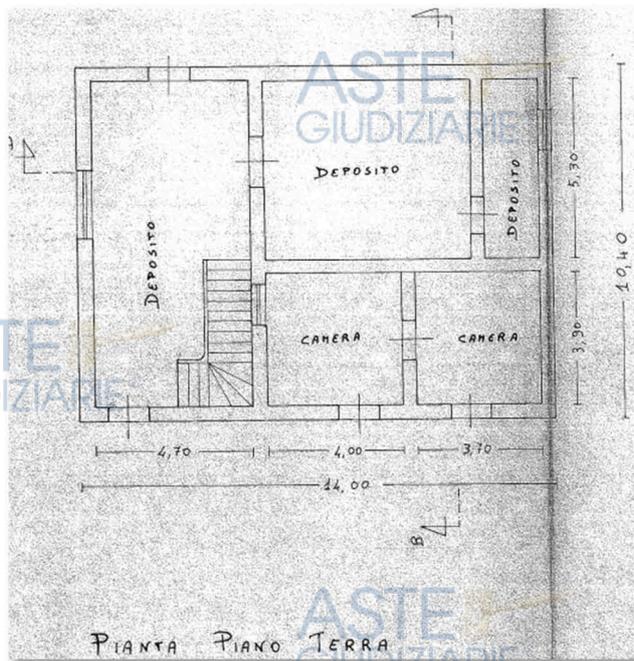
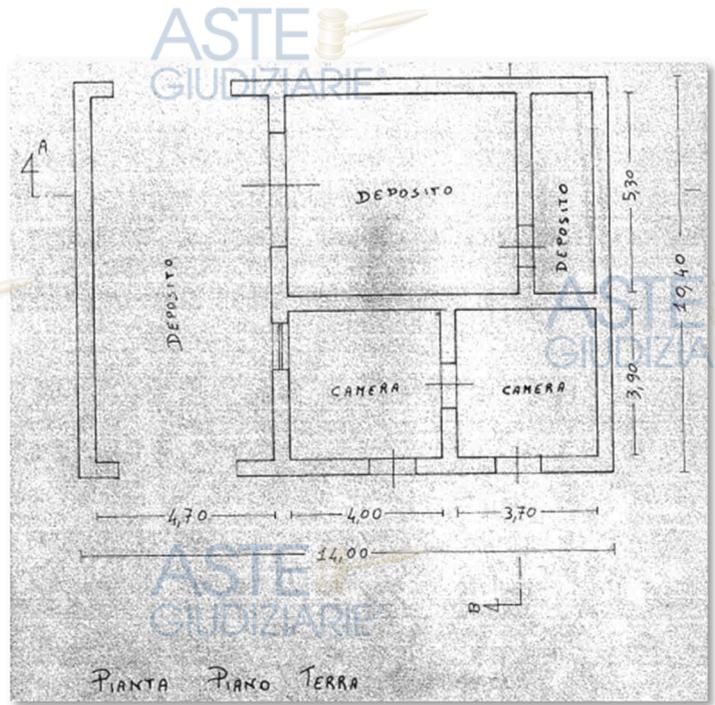
#### **QUESITO n.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

**La situazione dei luoghi di tutti gli immobili (tranne il deposito non autorizzabile) è conforme ai grafici relativi alle ultime autorizzazioni edilizie. Pertanto non sono state riportate sovrapposizioni grafiche.**

#### **► LOTTO DI VENDITA n.1 e n.2 - APPARTAMENTO e DEPOSITO e NEGOZIO**

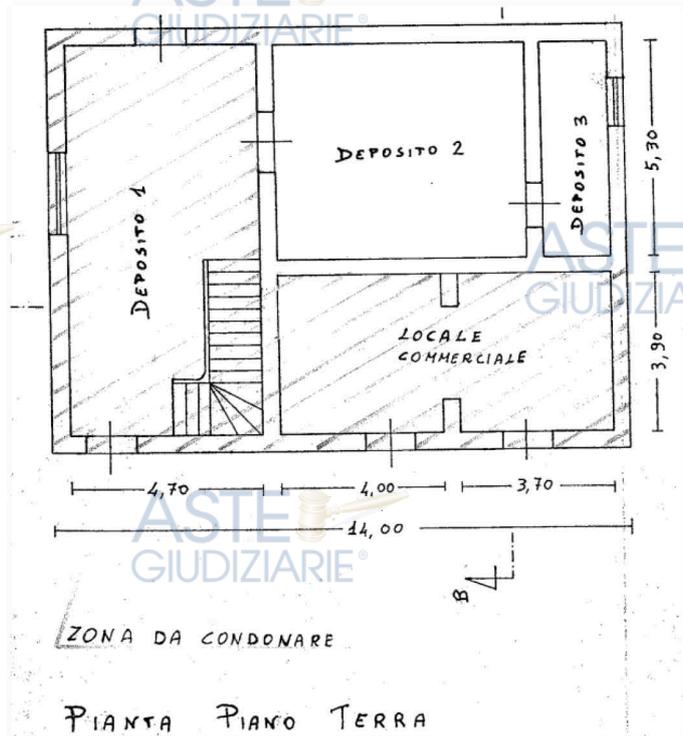
**1991 - LICENZA EDILIZIA n.76 del 19/06/1991 (allegato 23):** si concedono a Pascale Luigi "lavori di completamento del fabbricato per civile abitazione" sulla p.lla [...omissis], consistenti nella sopraelevazione del primo piano e sottotetto su un originario fabbricato ad un piano fuori terra già realizzato in virtù di LICENZA EDILIZIA n.489 del 1974 (menzionata nella successiva CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n.244 del 27/06/1995, e non ritrovata negli archivi comunali).

SITUAZIONE ESISTENTE



SITUAZIONE DI PROGETTO

**1995 - CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n.244 del 27/06/1995 (allegato 24):** si autorizzano a Pascale Luigi lavori già realizzati (oggetto di istanza di condono ai sensi della l.47/85) consistenti nella regolarizzazione di un vano al piano terra come deposito (attuale ingresso/soggiorno e cucina dell'APPARTAMENTO al piano terra) e al cambio di destinazione d'uso di due vani al piano terra da vano residenziale a locale commerciale (attuale zona vendita del NEGOZIO)

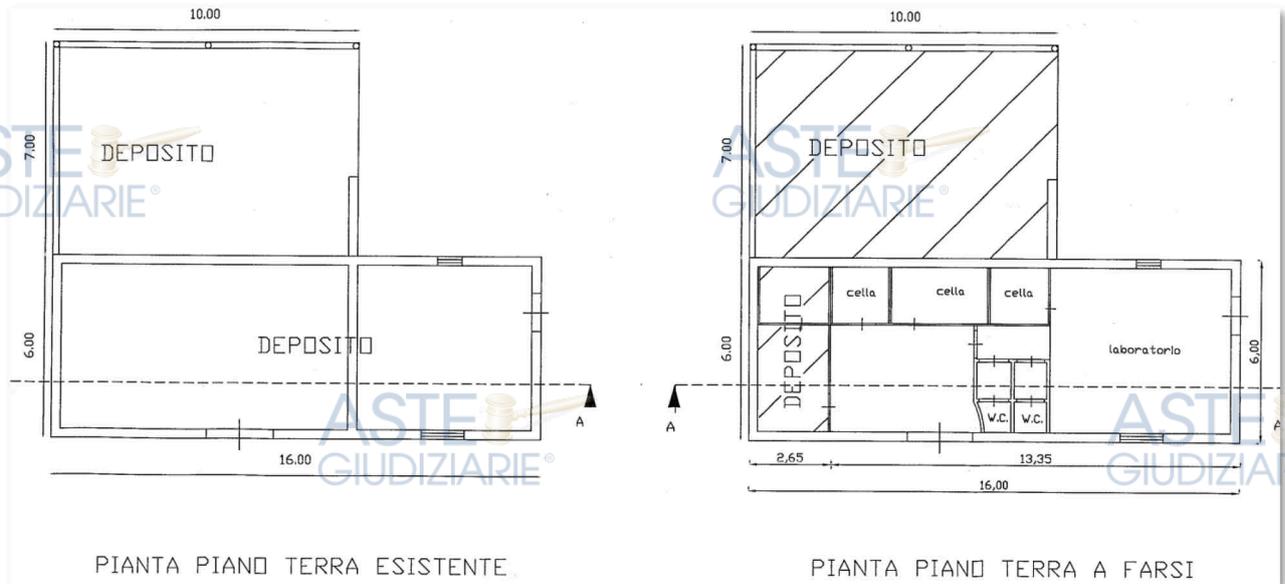


**2005 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot.1468 del 25/02/2005 (allegato 25):** si concedono a Pascale Antonio, titolare dell'attività commerciale, autorizzato dal proprietario Pascale Luigi, "lavori di sostituzione del manto di copertura del fabbricato" e di "ristrutturazione e variazione degli spazi interni al piano terra del fabbricato" sulla p.lla [...omissis], consistenti nella realizzazione della distribuzione interna dell'attuale NEGOZIO.

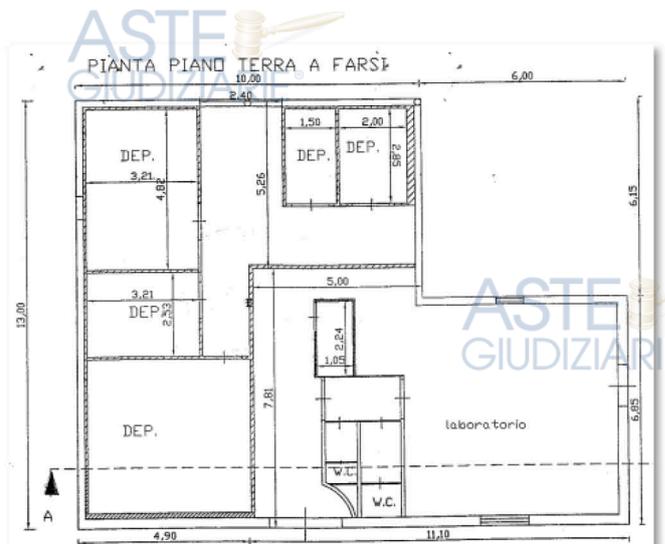
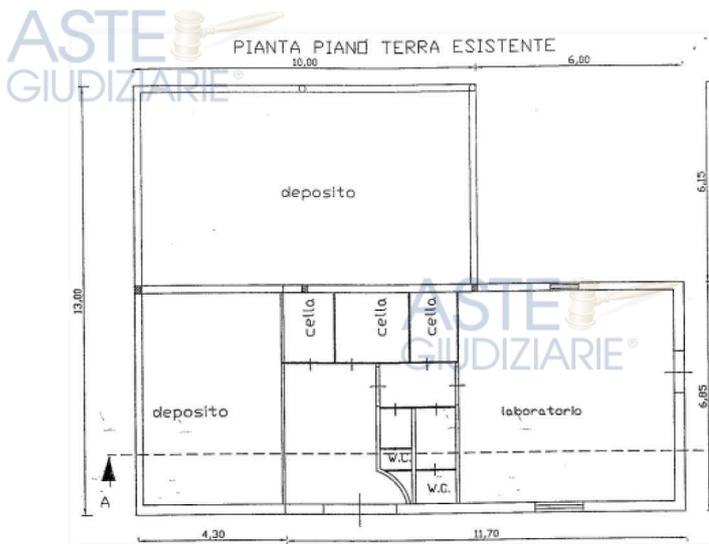


► **LOTTO DI VENDITA n.3 - LABORATORIO ARTIGIANALE**

**2008 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot.9637 del 09/12/2008 (allegato 26):** si concedono a Pascale Antonio, divenuto proprietario nel 2006, "lavori di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso" sulla p.lla [...omissis], (trattasi del LABORATORIO ARTIGIANALE originario) consistenti nella realizzazione della distribuzione interna del LABORATORIO ARTIGIANALE nella configurazione precedente quella attuale, coincidente con quella riportata ancora oggi nella planimetria catastale.



**2014 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' prot.8159 del 05/12/2014 (allegato 27):** si concedono a Pascale Antonio "interventi per la variazione di destinazione d'uso" sulla p.lla [...omissis] e p.lla [...omissis], consistenti nella realizzazione della distribuzione interna del LABORATORIO ARTIGIANALE nella sua attuale configurazione.



► **LOTTO DI VENDITA n.4 - TERRENO**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 28**) rilasciato dal Comune di Gioia Sannitica il 02/08/2018 prot.4316 il terreno risulta classificato in "zona agricola E1" secondo il vigente strumento urbanistico comunale. Risulta inoltre classificato zona CAF di conservazione del paesaggio agricolo secondo il vigente PTP "Ambito massiccio del Matese", e zona A4/R4 del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico dei Fiumi Liri-Garigliano-Volturno.

**QUESITO n.7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Tutti gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

**QUESITO n.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Non sono state rilevate altre procedure esecutive o procedimenti giudiziari civili pendenti sui beni. E' stata ravvisata l'esistenza di una servitù quale dichiarata nell'atto del 1969, ma non risultano trascrizioni in evidenza dalla relazione ipocatastale prodotta dalla parte attrice.

► **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Nulla da segnalare

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

Difformità catastali: occorre tener presente, e detrarre dal prezzo a base d'asta del LABORATORIO ARTIGIANALE, il costo per l'adeguamento della planimetria catastale, che ammonta a € 600,00 + IVA.

**QUESITO n.9: VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Nulla da segnalare

**QUESITO n.10: VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Nulla da segnalare

**QUESITO n.11: INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Nulla da segnalare

**QUESITO n.12: VALUTAZIONE DEI BENI**

Trattandosi di beni da liquidare, e dovendo determinare il più probabile prezzo che si verificherà in una compravendita, l'aspetto economico dei beni da valutare è quello del valore di mercato.

Per quanto riguarda l'appartamento il criterio di valutazione consiste nell'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi, con la formazione di una scala di prezzi di beni analoghi attraverso il parametro unitario di Euro/mq. Per il reperimento dei dati ho operato attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate e la consultazione di pubblicazioni di annunci immobiliari online (immobiliare.it, casa.it, tecnocasa.it) operando una decurtazione del 10% dal prezzo di offerta.

		min	max	media
OMI	abitazioni civili	500	750	625
	abitazioni economiche	350	500	425

		mq	prezzo richiesto	prezzo richiesto decurtato 10%	prezzo/mq
immobiliare.it	villa buono stato	240	€ 130.000,00	€ 117.000,00	€ 487,50
immobiliare.it	villa buono stato	265	€ 125.000,00	€ 112.500,00	€ 424,53
immobiliare.it	villa buono stato	1000	€ 650.000,00	€ 585.000,00	€ 585,00
casa.it	villa buono stato	300	€ 190.000,00	€ 171.000,00	€ 570,00
casa.it	villa buono stato	265	€ 125.000,00	€ 112.500,00	€ 424,53
tecnocasa.it	fabbricato indipendente	400	€ 240.000,00	€ 216.000,00	€ 540,00
	media dei valori				€ 505,26

Dall'analisi<sup>®</sup> effettuata, ritenendo attendibili i dati dell'OMI, si deduce un prezzo medio al metro quadrato di superficie lorda destinata a civile abitazione oscillante tra 500,00 €/mq e 750,00 €/mq, e pertanto, considerata l'ubicazione e le caratteristiche degli immobili e le discrete condizioni di manutenzione generale degli immobili, si assume un prezzo medio di 600 €/mq.

IMMOBILIARE.IT



Villa, buono stato, 240 mq, Gioia Sannitica

€ 130.000 5+ locali 240 m<sup>2</sup> superficie 3 bagni

Casa indipendente con terreno in zona panoramica

Nella frazione Curti facente parte del comune di Gioia Sannitica (CE) proponiamo in vendita casa su due livelli di complessivi 300 mq e composta da piano terra con ampia cantina, garage, due vani e

CONTATTA



Villa Strada Provinciale 290 82, Auduni, Gioia Sannitica

€ 125.000 5+ locali 265 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni

In zona non isolata facente parte del comune di Gioia Sannitica (CE) proponiamo in vendita casa indipendente di complessivi 265 mq su tre livelli e composta da piano terra con cantina; piano primo con ingresso, soggiorno, cucina, letto, w.c. e locali deposito; piano secondo con 4 camere, corridoio e...

CONTATTA



Quadrilocale via Fabio Massimo 21, Faicchio

€ 108.000 4 locali 120 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno R piano

Faicchio - provincia di benevento

Proponiamo in vendita appartamento composto da 4 vani ed accessori con affaccio luminoso e panoramico. In ottimo contesto e ubicato in zona centrale. Per informazioni 081.18517748 oppure

IMMOBILIARE PIÙ servizi immobiliari e finanziari

CONTATTA



Villa via Madre Teresa di Calcutta, Gioia Sannitica

€ 650.000 5+ locali 1.000 m<sup>2</sup> superficie 3+ bagni

Nel parco regionale del matese vendo villa strutturata su 3 livelli: garage/cantina/deposito; piano terra; primo piano. Elevata metratura complessiva. Termoautonoma, dotata di impianto fotovoltaico e relativo...

CONTATTA



**CASA INDIPENDENTE, FAICCHIO**  
 Rustici / Cascine / Case in vendita a Faicchio  
 10 Locali | Mq 400 ca.  
 Rif.038D: Nella fascinosa cornice di Faicchio, alle spalle del castello ducale, architettura di origine normanna sita nel centro storico, a 6 km dalle Terme di acque sulfuree di Telese proponiamo particolare struttura unica nel suo genere di 400 mq, con ampia vista...

PREZZO AGGIORNATO  
 Distanza: 4,63 Km

€ 240.000

TECNOCASA

DETTAGLI

CONTATTI

---



**CASA INDIPENDENTE, PUGLIANELLO**  
 Rustici / Cascine / Case in vendita a Puglianello  
 3 Locali | Mq 180 ca. | 1 Bagno  
 Rif.059D Per coloro che cercano l'indipendenza e gli spazi verdi senza rinunciare alle comodità che offre il centro (distante 600 mt) proponiamo fabbricato indipendente di c.ca 180 mq con giardino annesso composto da PT, doppio ingresso carraio, vano cantina, ampio...

Distanza: 7,75 Km

€ 65.000

TECNOCASA

DETTAGLI

CONTATTI

TECNOCASA

📍 Risultati su mappa

⌵ Più rilevanti



**Curti, Gioia Sannitica (CE)**  
 Curti  
 Casa indipendente  
 300 mq | 10 locali | 2🚗  
 € 130.000  
 Tua da € 331/mese

Nella frazione curtì facente parte del comune di gioia sannitica (ce) proponiamo in vendita

MERCALDI MOBILIARE

Contatta ☆

---



**Villa, Gioia Sannitica (CE)**  
 300 mq  
 € 190.000  
 Tua da € 484/mese

Vendesi in periferia del paese villa abitabile di circa 300 mq coperti su due livelli: - piano

Casa nel verde

Contatta ☆

---



**Via Provinciale per Piedimonte, Gioia Sannitica (CE)**  
 Auduni  
 Casa indipendente  
 265 mq | 9 locali  
 € 125.000  
 Tua da € 318/mese

In zona non isolata facente parte del comune di gioia sannitica (ce) proponiamo in vendita

MERCALDI MOBILIARE

Contatta ☆

CASA.IT

Per quanto riguarda le superfici destinate ad attività commerciale (negozio di macelleria), poiché sono molto rare tali destinazioni nel contesto di riferimento (zona agricola distante da flussi commerciali, veicolari o pedonali), non disponendo di dati di riferimento e non ritenendo congruo un aumento in percentuale del valore di riferimento per la superficie residenziale, si adotta una valutazione unitaria

analoga a quella di riferimento per la superficie residenziale. Ciò è avvalorato dai costi provenienti da una ipotizzabile trasformazione della distribuzione e delle finiture interne (oggi l'immobile si presenta adatto all'utilizzo di macelleria, essendo dotato di celle frigorifero e di rivestimenti in clinker negli ambienti di lavorazione) da parte di un acquirente non interessato alla specifica attività, costi che compenserebbero l'aumento percentuale quale superficie commerciale.

Per quanto riguarda le superfici destinate ad attività artigianale (salumificio), trattasi di zona che non presenta requisiti di appetibilità per attività produttive artigianali, sebbene di piccolo calibro (larghezza strade, facile percorribilità, vicinanza snodi trasporti), pertanto non si può assumere come riferimento il dato reperibile di capannoni nelle zone industriali più vicine (es. San Salvatore Telesino, Telese Terme, Alife) nelle quali si riscontrano prezzi che risentono di una media dinamicità del mercato.

OMI		min	max	media
ALIFE	capannoni industriali	300	600	450
SAN SALVATORE TELESINO	capannoni industriali	470	570	520
TELESE TERME	capannoni industriali	360	440	400
SAN SALVATORE TELESINO	capannoni tipici	340	430	385
TELESE TERME	capannoni tipici	325	360	342,5

Poiché l'immobile in oggetto riveste comunque interesse per un'attività analoga a quella per la quale l'immobile è attrezzato (oggi l'immobile si presenta adatto all'utilizzo di salumificio e lavorazione carni, essendo dotato di celle frigorifero e di rivestimenti in klinker negli ambienti di lavorazione), e prestandosi il territorio alla conservazione di attività che esaltano i prodotti tipici locali, si ritiene congrua una valutazione vicina ai prezzi più bassi tra quelli rilevati dal confronto con edifici analoghi nelle zone vicine, e pertanto si assume come prezzo unitario € 350,00/mq. Ciò per tener conto anche della "fungibilità" dell'immobile, che può prestarsi ad attività diverse a costo di spese per la trasformazione della distribuzione e delle finiture interne.

Per quanto riguarda il valore del terreno, si assume come riferimento il dato proveniente dalle Tabelle dei Valori Agricoli Medi del 2018 (**allegato 29**) approvate dalla Regione Campania con Decreto n.69 del 13/03/2018, che prevedono per il Comune di Caserta, zona n.4, coltura "seminativo irriguo", il valore di €29.712,00 per ettaro, pari a € 3,00/mq in cifra tonda.

► **LOTTO DI VENDITA n.1 - APPARTAMENTO e DEPOSITO**

**DIMENSIONI**

PIANO	SUPERFICIE LORDA			
	appartamento	sottotetto	balconi	sist. esterne
terra	54			680
primo	145		19	
sottotetto		145		
<b>TOTALI</b>	<b>199</b>	<b>145</b>	<b>19</b>	<b>680</b>

<b>VALUTAZIONE</b>						% ragguagliata
appartamento	mq.	<b>199</b>	a	€ <b>600,00</b>	al mq	100%
sottotetto	mq.	<b>145</b>	a	€ <b>60,00</b>	al mq	10%
balconi	mq.	<b>19</b>	a	€ <b>150,00</b>	al mq	25%
sist. esterne	mq.	<b>680</b>	a	€ <b>18,00</b>	al mq	3%

**TOTALE VALUTAZIONE € 143.190,00**

**N.B. Non si tiene conto del valore del deposito.**

► **LOTTO DI VENDITA n.2 - NEGOZIO**

**DIMENSIONI**

PIANO	SUPERFICIE LORDA			
	negozio			
terra	92			
<b>TOTALI</b>	<b>92</b>			

<b>VALUTAZIONE</b>						% ragguagliata
negozio	mq.	<b>92</b>	a	€ <b>600,00</b>	al mq	100%

**TOTALE VALUTAZIONE € 55.200,00**

► **LOTTO DI VENDITA n.3 - LABORATORIO ARTIGIANALE**

**DIMENSIONI**

PIANO	SUPERFICIE COPERTA LORDA (compresi muri perimetrali)			
	appartamento	sist. esterne		
terra	164	715		
<b>TOTALI</b>	<b>164</b>	<b>715</b>		

<b>VALUTAZIONE</b>						% ragguagliata
appartamento	mq.	<b>164</b>	a	€ <b>350,00</b>	al mq	100%
sist. esterne	mq.	<b>715</b>	a	€ <b>17,50</b>	al mq	5%

**TOTALE VALUTAZIONE € 69 912,50**

▶ **LOTTO DI VENDITA n.4 - TERRENO - quota proprietà 1/2**

Il valore del bene è pari a € 10.065,00, proveniente dal prodotto della superficie pari a mq.3355 per il prezzo unitario di € 3,00/mq. Pertanto, trattandosi di **BENE IN QUOTA PROPRIETA' 1/2** il valore è pari al 50% del valore totale, e cioè:

<b>TOTALE VALUTAZIONE</b>	<b>€</b>	<b>5.032,50</b>
---------------------------	----------	-----------------

**QUESITO n.13: VALUTAZIONE DI EVENTUALE QUOTA INDIVISA**

Il terreno è stato valutato in quota 1/2 di proprietà indivisa. Si può agevolmente ipotizzare un frazionamento del terreno in quote di pari valore, procedendo a lasciare per ciascuna una adeguato e pari lunghezza fronte strada.

**QUESITO n.14: CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Sono stati acquisiti e prodotti il Certificato Storico di Residenza, il Certificato di Stato Civile e l'Estratto di Matrimonio con note (**allegato 6**).

**ALLEGATI**

- all 01 - nota "Esperto Stimatore - accettazione incarico e giuramento"
- all 02 - 2018-05-28 - nota "Esperto Stimatore - controllo documentazione"
- all 03 - 018-05-13 - comunicazione inizio operazioni
- all 04 - 2018-07-09 - PEC richiesta documentazione urbanistica a Ufficio Tecnico Comune di Gioia Sannitica
- all 05 - Certificato Storico di Residenza, Certificato di Stato Civile e Estratto di Matrimonio con note
- all 06 - Estratto di mappa catastale
- all 07 - appartamento [...omissis] CF - visura storica e planimetria catastale
- all 08 - deposito [...omissis] CF visura storica e planimetria catastale
- all 09 - negozio [...omissis] CF visura storica e planimetria catastale
- all 10 - laboratorio artigianale [...omissis] CF visura storica e planimetria catastale
- all 11 - terreno [...omissis] CT visura storica

- all 12 - TAV 1 schema planimetrico
- all 13 - TAV 2 schema planimetrico su GOOGLE MAPS
- all 14 - TAV 3 rilievo appartamento e negozio PT
- all 15 - TAV 4 rilievo appartamento P1 e deposito PT
- all 16 - TAV 5 rilievo laboratorio artigianale
- all 17 - TAV 6 storia catastale
- all 18 - TAV 7 rilievo appartamento e sovrapposizione con planimetria catastale
- all 19 - TAV 8 rilievo negozio e sovrapposizione con planimetria catastale
- all 20 - TAV 9 rilievo laboratorio artigianale e sovrapposizione con planimetria catastale
- all 21 - Atto di Donazione per Notar Nicola Salomone del 11/04/1969
- all 22 - Atto di Donazione per Notar Pasqualino Franco del 04/04/2006
- all 23 - 1991 - LICENZA EDILIZIA n.76 del 19/06/1991
- all 24 - 1995 - CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n.244 del 27/06/1995
- all 25 - 2005 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot.1468 del 25/02/2005
- all 26 - 2008 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot.9637 del 09/12/2008
- all 27 - 2014 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' prot.8159 del 05/12/2014
- all 28 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gioia Sannitica il 02/08/2018
- all 29 - Tabelle dei Valori Agricoli Medi del 2018 approvate dalla Regione Campania il 13/03/2018
- all 30 - Documentazione catastale integrativa (per storia catastale)
- all 31 - Documentazione fotografica

Con osservanza.

Santa Maria Capua Vetere lì, 25/09/2018

IL C.T.U.

Arch. PASQUALE IASELLI

