



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



Promossa da: **ORGANA SPV SRL.**
p.iva: 05277610266



Contro: **XXXXXX XXXXXX**
c.f. XXX



N° Gen. Rep. **315/2024**
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
10/07/2025

Giudice delle
esecuzioni: **Dott. VASSALLO EMILIANO**



LOTTO UNICO

Piena proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo, composta da tre vani ed accessori, ubicata al piano primo di edificio condominiale sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via Ferdinando I d'Aragona n. 14 – Identificata al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 5037, subalterno 9, categoria A/3.

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
REV-IT/ISVI/2021/16 UNI 11558:2014- UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)
 Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
 Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
 Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
 Fax: 0823 719006
 Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
 Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it

**Beni in Santa Maria a Vico (Caserta)
 Via Ferdinando I d'Aragona n. 14**

Sommario

CONTROLLO PRELIMINARE	3
1.0- DEFINIZIONE CORPI DI FABBRICA E LOTTI:	4
2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIA - CONTESTO :	12
3.0 - STATO DI POSSESSO:	14
4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :	15
5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :	16
6.0 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA' - CATASTO:	17
7.0 - EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA' - VINCOLI:	20
8.0 - DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:	30
9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEI LOTTI :	40
10.0 - SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI	49
11.0 - DICHIARAZIONI FINALI	52

CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:

E' presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, datata 19 Dicembre 2024 per notaio Dott. **NICCOLO' TIECCO** da Perugia.

La certificazione in questione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si può affermare, la completezza della stessa.

La trascrizione dei titoli nel ventennio risulta completa.



Beni in Santa Maria a Vico (Caserta) Via Ferdinando I d'Aragona n. 14

1.0 -DEFINIZIONE CORPI DI FABBRICA E LOTTI:

Piena proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo, composta da tre vani ed accessori, ubicata al piano primo di edificio condominiale sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via Ferdinando I d'Aragona n. 14 – Identificata al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 5037, subalterno 9, categoria A/3.



Di seguito il **corpo di fabbrica** e relativi dati catastali, identificante il bene oggetto di esecuzione:

A. Comune censuario di Santa Maria a Vico (CE), C.F.

Foglio : 13

Mappale : 5037

Sub. : 9

Zona Cens. :-

cat. : A/3

Classe : 5

Consistenza: 5 VANI

Rendita € : 451,90

Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di un unico lotto, identificato con il:

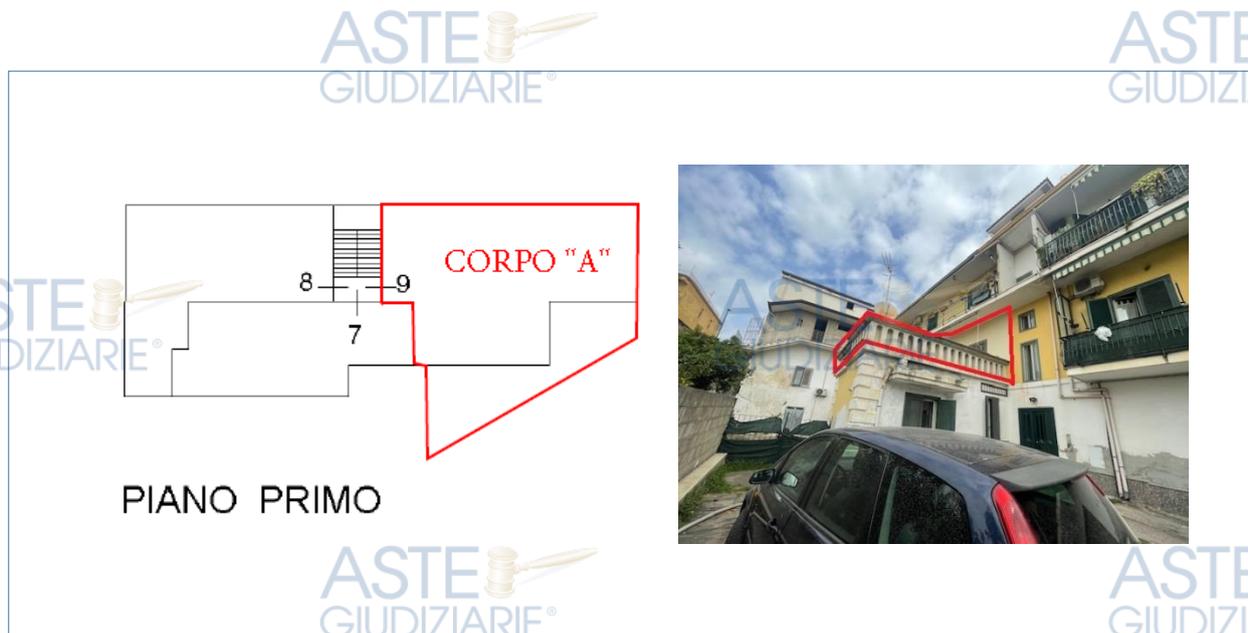
Lotto "1"

costituito dal seguente corpo di fabbrica

- **Corpo "A"** comune di Santa Maria a Vico (CE): C.F: Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3 Classe 5 Rendita € 451,903;

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo, composta da tre vani ed accessori, ubicata al piano primo di edificio condominiale sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via Ferdinando I d'Aragona n. 14 – Identificata al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 5037, subalterno 9, categoria A/3.

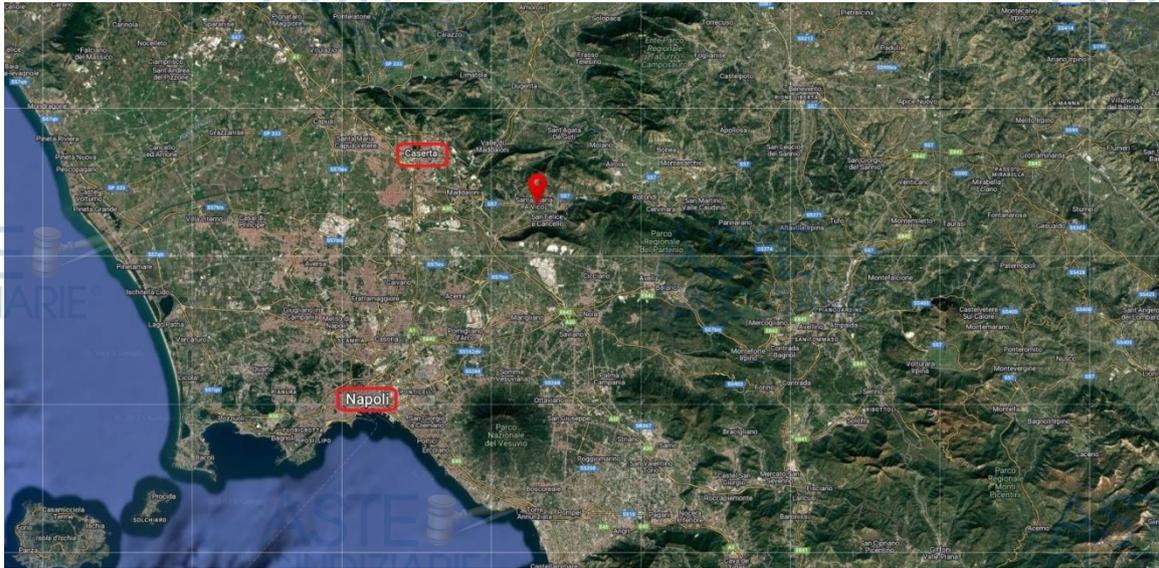


L'ubicazione dei lotti è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

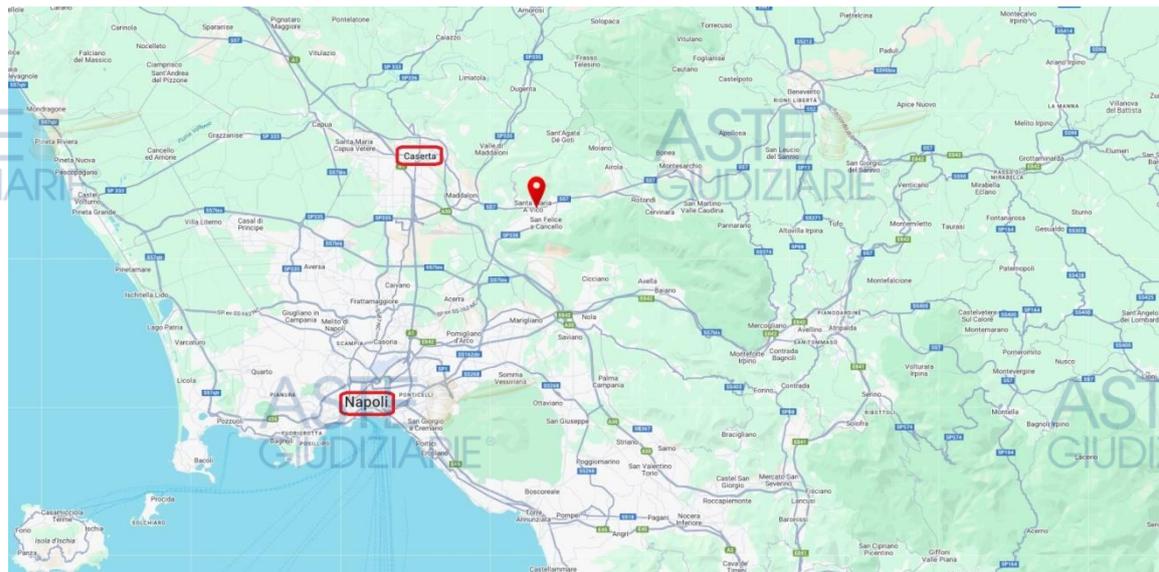
LOTTO 1

41°02'68"N 14°46'82"E

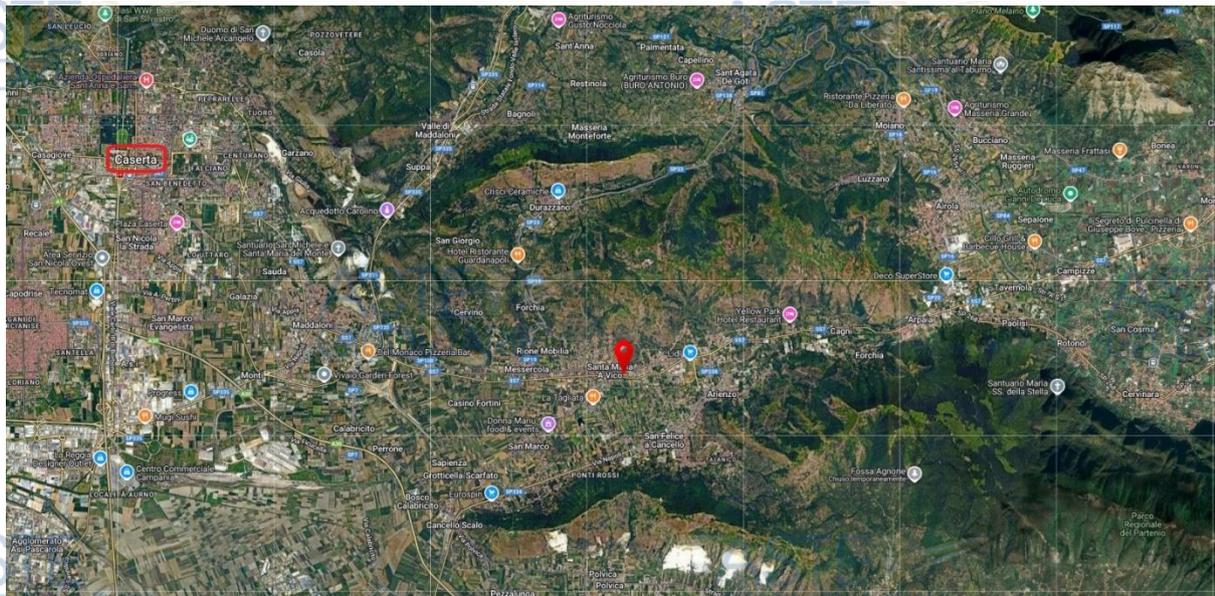
A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima , rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :



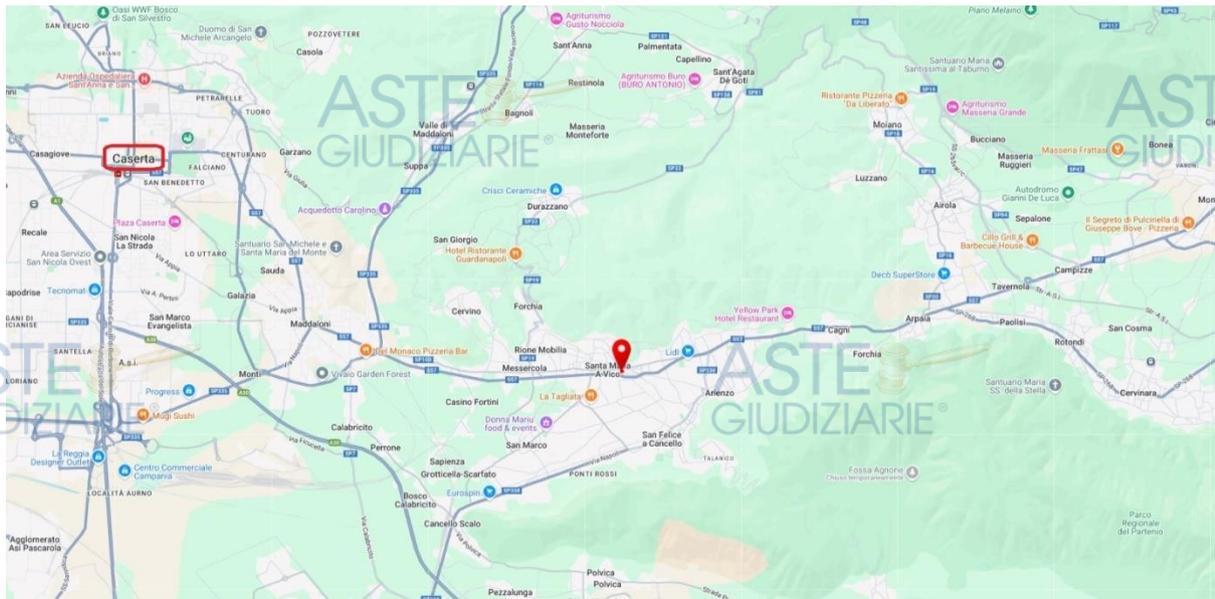
Inquadramento Territoriale dei Corpi di fabbrica a livello regionale



Inquadramento Territoriale dei Corpi di fabbrica a livello regionale



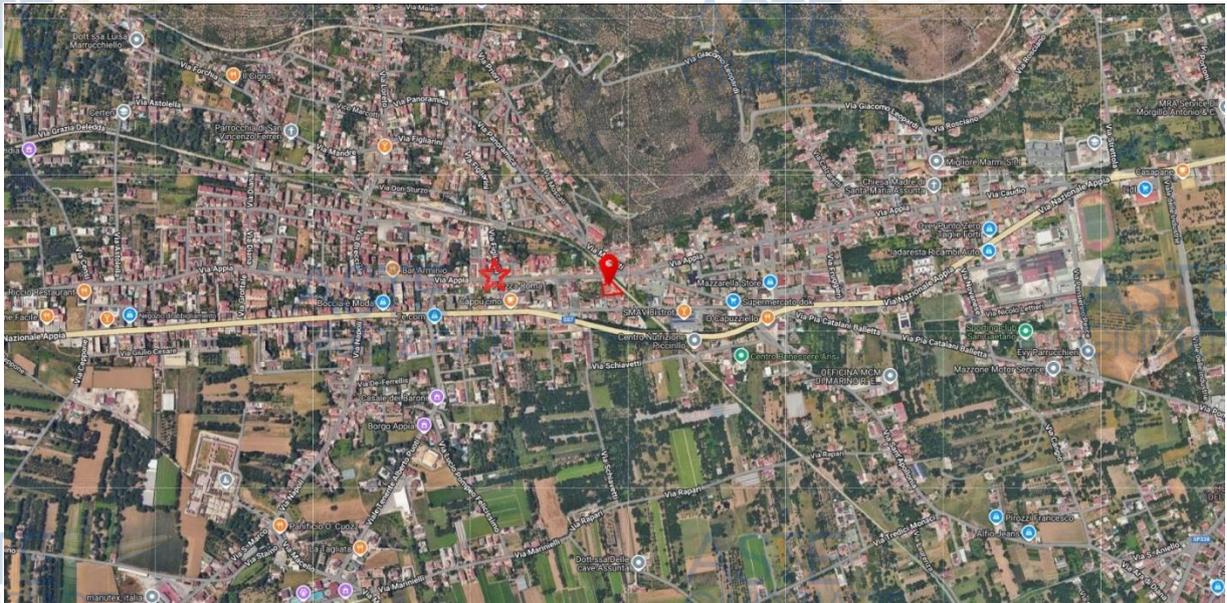
Inquadramento Territoriale dei Corpi di Fabbrica rispetto al Capoluogo di provincia



Inquadramento Territoriale dei Corpi di Fabbrica rispetto al Capoluogo di provincia



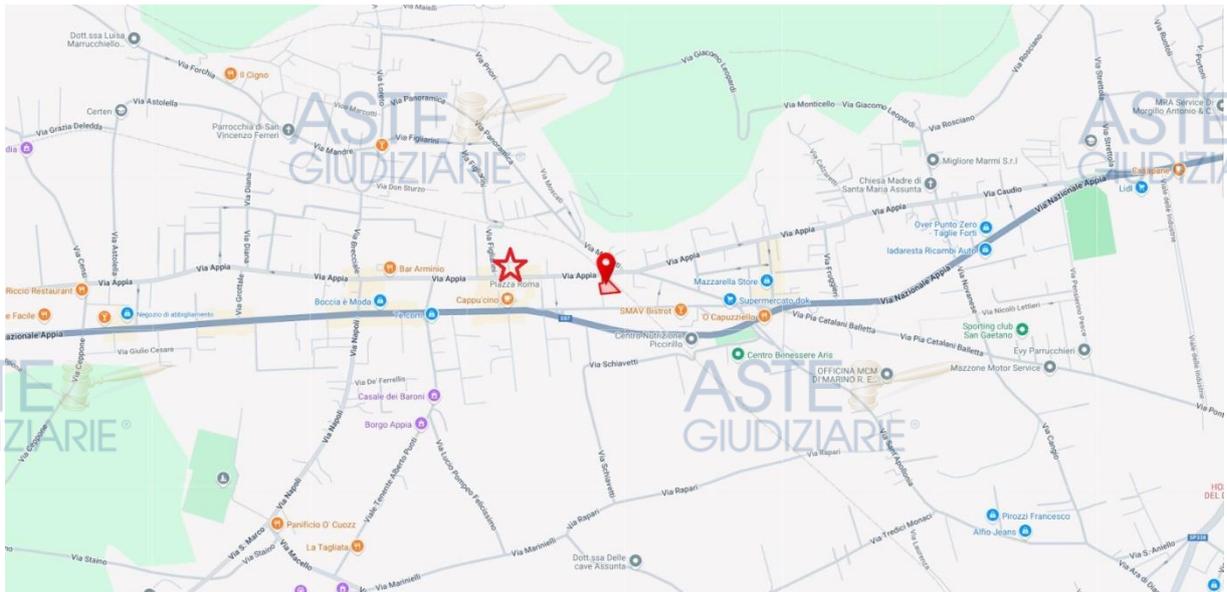
ASTE GIUDIZIARIE



Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1



Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI

Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo, composta da tre vani ed accessori, ubicata al piano primo di edificio condominiale sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via Ferdinando I d'Aragona n. 14 – Identificata al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 5037, subalterno 9, categoria A/3.

Il perimetro di stima relativo al “Lotto 1”, identifica una porzione immobiliare con destinazione abitativa posta al piano primo di un fabbricato condominiale, che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato.

All'unità si accede dalla strada pubblica di Via Ferdinando I d'Aragona, al civico 14 ed attraverso strada privata che ricade sul mappale 5295 del foglio 13, corte (subb 23 e 24) e scale condominiali; L'appartamento, il cui ingresso è posto a sinistra per chi salendo raggiunge il pianerottolo, si compone di: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno-corridoio, due bagni, tre camere da letto e due terrazzi.

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare, è realizzato con struttura portante mista in muratura ordinaria e c.ca in opera; i solai sono in laterocemento. La copertura, sempre in laterocemento è del tipo piana, con sovrastante manto impermeabilizzate. Le Chiusure sono realizzate parte in muratura di tufo e parte in laterizio, rifinite con intonaco e sovrastante tinteggiatura.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura lavabile.

Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio, con persiane in ferro. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in sufficiente stato manutentivo.



Particolare ingresso del fabbricato dalla strada pubblica

Per gli impianti non sono state fornite le relative certificazioni di conformità.
L'immobile non risulta dotata di certificato di agibilità.

- L'unità di cui al Corpo "A" censita al C.F. : Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3 Classe 5
Rendita € 451,903;

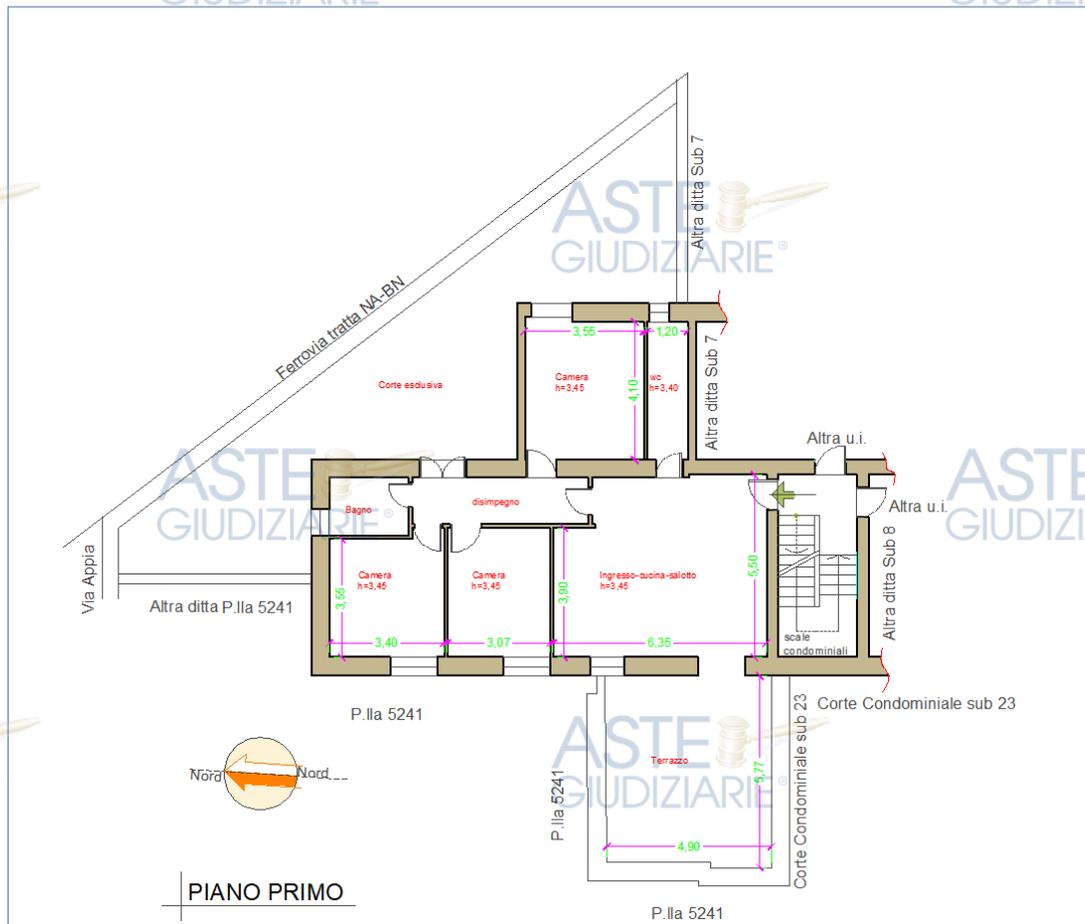
risulta catastalmente in ditta a:

- 1) **XXXXXX XXXXXX**, nato XXX
Proprieta' 1/1 .

Il Sig. XXXXXX XXXXXX risulta essere XXX.

Confini del Corpo "A":

- nord:** P.Ila 5241e via Appia;
- est:** Linea Ferroviaria NA-BN;
- sud:** Sub 7 e vano scala condominiale;
- ovest:** Corte Condominiale sub 23 e proiezione su p.Ila 5241;



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIA - CONTESTO :

Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3

2.1 Caratteristiche zona:**Area urbanistica:**

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel centro urbano del Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via Ferdinando I d'Aragona, civico 14, in un'area a carattere residenziale, ben integrata nel tessuto edilizio consolidato e in posizione pianeggiante. L'immobile si colloca a circa 700 metri dalla Piazza Roma, nodo nevralgico del comune, e a meno di 1 km dalla stazione ferroviaria di Santa Maria a Vico, lungo la linea Napoli-Benevento.

La zona risulta agevolmente accessibile sia con mezzi pubblici che privati. L'accessibilità veicolare è garantita dalla SP 336, che attraversa longitudinalmente il centro urbano e consente il raccordo diretto con l'Appia (SS7), e quindi con i principali assi viari regionali. La viabilità locale è ben strutturata, con carreggiate asfaltate, segnaletica orizzontale e verticale e illuminazione pubblica efficiente. Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Santa Maria a Vico (PUC), l'area risulta classificata come zona B - di completamento residenziale, con possibilità di interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e completamento dell'esistente nel rispetto degli indici previsti.

La zona è completamente urbanizzata e servita da:

- rete elettrica (bassa e media tensione – ENEL);
- rete idrica potabile (gestione Acquedotti Consortili – Ente Idrico Campano);
- rete fognaria comunale (bianca e nera);
- rete del gas metano (Italgas Reti);
- rete di telecomunicazioni (fibra ottica);
- pubblica illuminazione.

Sono inoltre presenti nelle immediate vicinanze:

- istituti scolastici (scuola primaria e secondaria);
- farmacia, ambulatori medici, supermercati;
- impianti sportivi e luoghi di culto.

Caratteristiche dell'intorno urbanistico:

Il contesto urbanistico è tipico di un comune di cintura urbana casertana, con elevata densità edilizia ma organizzata secondo una logica di espansione pianificata. Gli edifici circostanti sono per lo più fabbricati in muratura portante o intelaiature in c.a., con tipologie a ballatoio o con accessi indipendenti.

Il tessuto urbano mantiene una certa regolarità e presenta sia destinazioni d'uso residenziali che miste, con piccole attività artigianali o commerciali al piano terra. L'altezza degli edifici non supera generalmente i tre/quattro livelli fuori terra. La zona si presta ad un uso residenziale stabile e continuativo, risultando attrattiva anche per famiglie e lavoratori pendolari.

Importanti centri limitrofi:

Caserta Km. 20,0 – **Avellino** a km 55,0 – **Napoli** a km 35,0 – **Salerno** a km 75,0 - **Benevento** a km. 40,0

Il Comune di Santa Maria a Vico si colloca in posizione strategica lungo la dorsale urbana tra Maddaloni, Arienzo e San Felice a Cancellò, risultando baricentrico rispetto alle province di Caserta, Benevento e Napoli, nonché favorevolmente inserito in un sistema di mobilità interprovinciale efficiente.

Attrazioni storiche, turistiche e culturali:

Nel Comune di Santa Maria a Vico e nell'immediato circondario si segnalano:

- Basilica di Maria SS. Assunta, esempio di architettura religiosa del XVI sec., con interno a tre navate e pregevole apparato decorativo barocco;
- Arco di San Marco, monumento in tufo di epoca sannitica, residuo dell'antica cinta difensiva cittadina;
- Villa Comunale, ampio polmone verde con percorso botanico e attività ricreative;
- Parco Archeologico di Maddaloni (circa 7 km), con resti di fortificazioni longobarde;
- Palazzo Ducale di Arienzo, a breve distanza, sede di eventi e manifestazioni culturali.

La posizione dell'immobile consente l'accesso agevole a circuiti religiosi, escursionistici e culturali dell'intera Valle di Suessola.

Principali collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria di Santa Maria a Vico (linea EAV Napoli-Benevento): posta a c.ca 0,75 km;

Linea autobus EAV e AIR Mobilità per Caserta, Napoli e Benevento, con fermate lungo via Ferdinando d' Aragona;

Raccordo con SS7 – Appia (1,5 km);

Casello autostradale A1 (Caserta Sud – Maddaloni): circa 11 km;

Aeroporto di Napoli Capodichino: circa 35 km.

Servizi offerti dalla zona:

Nelle immediate vicinanze del fabbricato risultano presenti servizi di commercio al consumo, istituti scolastici, uffici pubblici ed ufficio postale, istituti bancari.



3.0 – STATO DI POSSESSO:

Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3

3.1-Stato di possesso:

La porzione immobiliare di cui al LOTTO 1, Corpo "A" censita al C.F. Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3 , alla data del sopralluogo risultava occupata e nella disponibilità del sig. XXXXXX XXXXXX e dal suo nucleo familiare.



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3

4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Corpo "A" Comune di Santa Maria a Vico**

C.F. Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3;

1. TRASCRIZIONE del 16/12/2005 - Registro Particolare 36728 Registro Generale 68491
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 79444/42555 del 14/12/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4.3 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

- **Corpo "A" Comune di Santa Maria a Vico**

C.F. Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3;

1. ISCRIZIONE del 16/12/2005 - Registro Particolare 25727 Registro Generale 68492
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 79445/42556 del 14/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4 del 02/01/2009 (SURROGAZIONE)

2. TRASCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 38397 Registro Generale 48027

5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3

5.1 Spese di gestione: Identificativo corpo:**Corpo "A" Comune di Santa Maria a Vico**

C.F. Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3;

Spese di gestione condominiale: non presenti (il condominio non è costituito). Si rileva spesa mensile di € 15,0 pro capite per interventi di espurgo

Spese medie annue :

- IMU: € 805,00 (aliquota 10,60)

Inserisci Immobile

Per verificare lo storico catastale dei tuoi immobili, clicca qui!

Agenda del Territorio

Anno di Tributo: 2025

Tipologia immobile: Seleziona Tipologia Immobile

Prospetti di Riepilogo

Risultato Calcolo Dovuto

ID	Profilo	Rif. Catastali	Rendita / Valore	Imm. Storico	Aliquota Ente A.	Aliquota Ente S.	Aliquota Stato	Mesi	Poss.	Detr.	Imposta tot. Quota Ente	Imposta tot. Quota Stato
1	Altri fabbricati (Cat.A03)	Fg 13 plla 5037/9	451,90 €	No	1.060 %	1.060 %	0.000 %	12	100 %	0,00 €	804,74 €	0,00 €

Riepilogo Pagamento in Due Rate

Quota	Voce	Codice Tributo	Detrazione	Q.ta	Acconto	Saldo	Totale
Comune	Altri Fabbricati	3918		1	402,00 €	403,00 €	805,00 €
Stato	Altri Fabbricati	3919		1	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Totale					402,00 €	403,00 €	805,00 €

- TARI: € 300,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili**5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

- Il fabbricato di cui al foglio 13 mappale 5037 sub 9 non risultava dotato di attestato energetico.

Lo stesso risulta dotato di impianto di riscaldamento funzionante ma non sono state fornite le certificazioni relative all'impianto ed al generatore (certificazione di conformità - Libretto impianto e ultima prova fumi), pertanto non è stato possibile redigere la certificazione APE;



6.0 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA' - CATASTO:

Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3



6.1 intestati e relativa provenienza



Identificativo corpo:

Corpo "A" Comune di Santa Maria a Vico

C.F. Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3;

6.1.1) Situazione degli intestati dal 12/04/1995 al 14/12/2005

Provenienza: Costituzione del 12/04/1995



6.1.2) Situazione degli intestati dal 14/12/2005 ad oggi

Provenienza: Atto di Compravendita per notaio Orsi Raffaele del 14/12/2005 Rep n. 79444 (copia in allegato)



6.2 – Identificazione Catastale dei Cespiti

I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati con la particella 5037 del foglio 13 del comune censuario di Santa Maria a Vico (CE);

identificativi Catastali:

- Foglio : 13
- Mappale : 5037
- Sub. : 9
- Zona Cens. : -
- cat. : A/3
- Classe : 5
- Consistenza: 5 VANI
- Rendita € : 451,90





Risulta regolarmente acquisita in data 31/08/2001 e presente in banca dati dell'AE, sez. Territorio, la Planimetria Catastale;

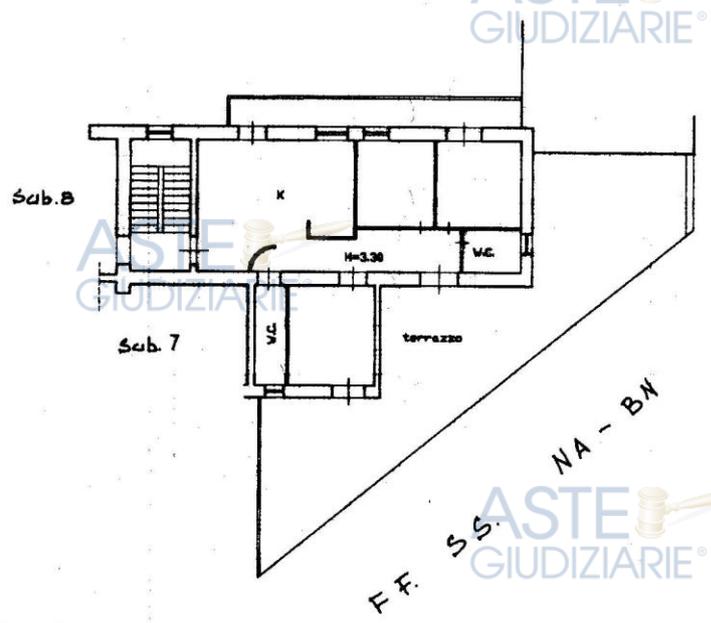
a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata dal sottoscritto CTU in data 14/03/2025 con richiesta n. T594200.



Data presentazione: 31/08/2001 - Data: 14/03/2025 - n. T594200 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

MODULARIO F. Catasto 214  **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)
 MOD. **BN** (CEU)
 Planimetria di u.i.u. in Comune di S. Maria a Vico via Provinciale per Messercola civ. S. n.c.

PIANTA PRIMO PIANO



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal <u>Architetto</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<u>Latino Mario</u>		
data presentazione: 31/08/2001 - Data: 14/03/2025 - n. T594200 - Richiedente: DVICMN73P10B963K n. <u>5037</u> sub <u>9</u> Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)	data <u>28.08.01</u> Firma <u>[Signature]</u>		

Causale Fabbricati - Situazione al 14/03/2025 - Comune di SANTA MARIA A VICO (233) - < Foglio 13 - Particella 5037 - Subalterno 9 >
 VLAPREV MESSERCOLA.IT SNC Interno 3 Piano 1

7.0 - EDILIZIA - ANALISI DELLA CONFORMITA' - VINCOLI:

Fabbricato 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

Dalle ricerche presso gli archivi del comune di Santa Maria a Vico, relativamente all'immobile oggetto di indagine, dall'analisi dei registri, sono state rinvenute due pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 32/1977 del 22/01/1977;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 04/1997 del 04/04/1997;

dei fascicoli di cui sopra, negli archivi non sono stati reperiti gli atti relativi alla L.E. n-32/1977 (nota Comune di Santa maia a Vico del 29/05/2025, riportata a lato) nel mentre è stato reperito e fornito in copia il fascicolo di cui alla C.E. n. 04/1997.

<p>Piazza Roma 25 0823 759511 - 759520-21-22 0823 759517/20 C.F. 8004570612 - P. IVA 01299510618 -</p> <p>Sito Internet : http://www.comune.santa-maria-a-vico.ca.it</p>	
<p>COMUNE DI SANTA MARIA A VICO PROVINCIA DI CASERTA SETTORE URBANISTICA e CIMITERI</p>	
<p>U.O. EDILIZIA</p>	<p>All'Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia Via San Pietro n. 8 82015 - DURAZZANO (BN)</p>
<p> Oggetto: Richiesta copia Licenza Edilizia.</p>	
<p> RISCONTRO</p> <p> Rif.: Richiesta cel 01.04.2025 prot. n. 6745/2025 dell'ing. Carmine Giuseppe Iadevaia, con studio in Durazzano (BN) alla Via San Pietro n. 8, nella qualità di Consulente esperto incaricato dal Giudice per l'esecuzione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) Sez. E.L. nella procedura esecutiva identificata con RGE 315/2024, dell'immobile sito in Codesto Comune, alla Triv. di Via Ferdinando I d'Aragona, catastalmente Via Prov. Messercola snc, interno 3 piano primo, in catasto fabbricati al foglio 13 particella 5337 sub 9, in riscontro alla richiesta.</p>	
<p> SI COMUNICA</p>	
<p>Licenza Edilizia n. 32/1977 seduta del 22.01.1977 rilasciata al Sig. Migliore Pio di Vincenzo.</p>	
<p>Da ricerche eseguite in archivio la stessa non è stata momentaneamente rinvenuta.</p>	
<p>S. M. a V. il 29.05.2025</p>	
<p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO F.to Geom. Carmine Carfora firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. n. 39/1993</p>	<p>IL RESPONSABILE DEL SETTORE F.to Ing. Roberto Cuzzillo firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del d. lgs. n. 39/1993</p>

Il Comune di Santa Maria a Vico è dotato di Pianificazione Urbanistica (PUC) adottato con delibera della Giunta Comunale n. 12 del 27/01/2015 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 16/12/2016.

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente come di seguito dettagliato:

Area del PUC: **Centri e nuclei storici - Artt. 48 e segg. N.t.a.**

Vincolo PUC:

- Aree dove è probabile rinvenire cavità ipogee artificiali del sottosuolo - Art. 90 N.t.a.
- Fascia di rispetto ferroviaria (30 m) - Art. 89 N.t.a.

Strumento urbanistico vigente:	PUC	
Piano Regolatore Generale:	SI	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se sì, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se sì, di che tipo?		
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se sì, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA	
Rapporto di copertura:	vedi NTA	
Altezza massima ammessa:	vedi NTA	
Volume massimo ammesso:	vedi NTA	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se sì, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		

Dati del lotto desunti dal portale S.I.T. del comune di Santa Maria a Vico (CE), al seguente indirizzo: <https://map.portalecomuni.net/mapguide/wgis/ddd.html?Cfg=86535b1e-5cd1-11eb-ae93-0242ac130002>

7.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al Corpo "A":

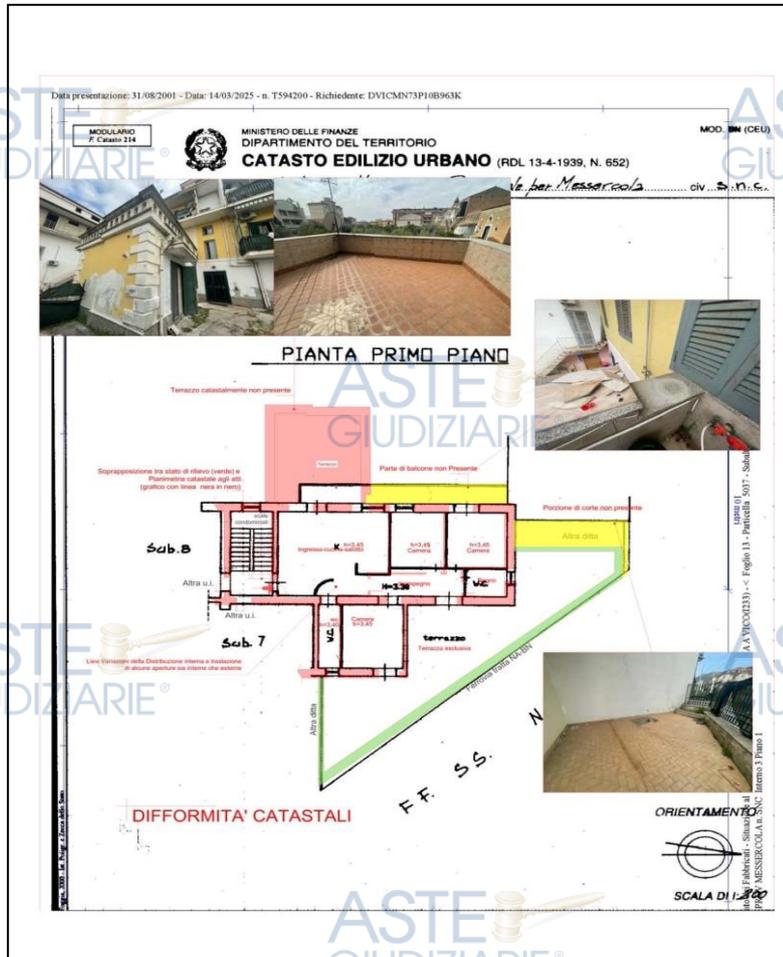
comune di Santa Maria a Vico, C.F.: Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3

risulta NON CONFORME.

Sono state rilevate difformità che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;

le variazioni rilevate consistono in :

- Lieve diversa distribuzione interna con rimozione di alcune partizioni nel salotto\cucina, realizzazione di parete divisoria con relativo vano porta di accesso al corridoio della zona notte e traslazione della parete delle camere da letto poste ad est ampliando le camere da letto di c.ca cm 30 a scapito del corridoio.
- Lievi traslazione della posizione delle aperture sia interne che esterne e trasformazione di un vano porta (che dava accesso al balcone sul versante ovest) in finestra);
- Il balcone sul versante ovest (lato cortile p.lla 5241) risulta in parte demolito ed in corrispondenza del salotto\cucina, il balcone è stato sostituito da un terrazzo, ricavato sulla copertura di una porzione del manufatto di cui al mappale 5241 in ditta a terzi.
- Il terrazzo sul versante nord-Ovest, risulta nella sua porzione a confine con il mappale 5241, di minore dimensione di c.ca 1,60 m.



Per la variazione di cui sopra, anche in virtù delle considerazioni sull'aspetto urbanistico, si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale, stimati in complessivi € 1.500,00 (contemplati nelle decurtazioni di cui al par. 9.2.5 di pag. 41).

7.3 Conformità Urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico e Rispetto ai titoli assentiti, per l'immobile di cui al Corpo "A" comune di Santa Maria a Vico, C.F: Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3,

si dichiara la NON CONFORMITA':

A seguito delle ricerche eseguite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di **Santa Maria a Vico**, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente indagine, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza Edilizia n. 32/1977** rilasciata in data **22/01/1977**;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 04/1997** rilasciata in data **04/04/1997** ai sensi della Legge 47/1985.

Con riferimento alla **Licenza Edilizia n. 32/1977**, si evidenzia che, secondo quanto attestato dal Comune di Santa Maria a Vico con **nota del 29/05/2025**, **non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali il relativo fascicolo progettuale**, né i grafici allegati o ulteriori elaborati tecnici.

Diversamente, per la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 04/1997**, il fascicolo completo è stato **rinvenuto e acquisito in copia**. L'analisi degli elaborati grafici allegati a tale concessione, in particolare:

- la **Tavola n. 6** denominata "*Pianta Piano Primo*",
- la **Tavola n. 8** denominata "*Sezioni e Prospetti*",

ha evidenziato difformità rilevanti rispetto allo stato attuale dei luoghi. In particolare, si rilevano le seguenti incongruenze sostanziali:

- Assenza della rappresentazione della scala condominiale che collega il piano terra al piano secondo, elemento essenziale per l'accessibilità verticale all'interno del fabbricato; dal progetto si rileva che l'accesso al piano primo avveniva a mezzo di scala esterna posta sul versante sud del lotto.
- Le attuali unità immobiliari poste ai piani primo e secondo non risultano assentite; si rileva che sui tali livelli, sono assentiti solo tre ambienti non meglio specificati, privi di chiara destinazione oltre una porzione porticata priva di indicazioni funzionali o distributive.
- Le dimensioni in pianta, ovvero relative alla sagoma, della porzione oggetto di indagine, risultano sostanzialmente conformi come anche le altezze. Si rilevano lievi variazioni dimensionali, comunque rientranti nelle tolleranze di normativa.

A seguire si riporta la tavola grafica del piano primo (TAV.6) nonché la tavola dei volumi assentiti (TAV 3), allegati alla C.E. n. 04/1997;



Grafici allegati alla C.E 04/1997 – Pianta Piano Primo “da TAV 6”

COMUNE DI SANTA MARIA A VICO
(Provincia di Livorno)

La comunicazione in data nella seduta del
23.2.96 al Nr. 2/96
ha espresso parere *conferma*

Donatello IL RESPONSABILE

Vincenzo Crisci

COMUNE S. MARIA A VICO	DATA	DISEGNATORE	TAV.
PROGETTO Fabbricato alla Via prov. per Messercola	SCALA 1:200	PROGETTO N. 9	
TITOLO SUPERFICIE DEL FONDO PLANIVOLUMETRICO	PROGETTO DI MASSIMA dr. arch. Mario Latino	PROGETTO ESECUTIVO dr. arch. Mario Latino	
NOTE Redatto ai sensi dell' art.40 Legge 47/85	CALCOLO STRUTTURALI COMITENTE CRISCI VINCENZO	DIREZIONE DEI LAVORI VARIANTE	

ALLEGATO ALLA CONCESSIONE N. 4/97
DIRE. IM. S. MARIA A VICO RILASCIATA IN
DATA 8.04.97

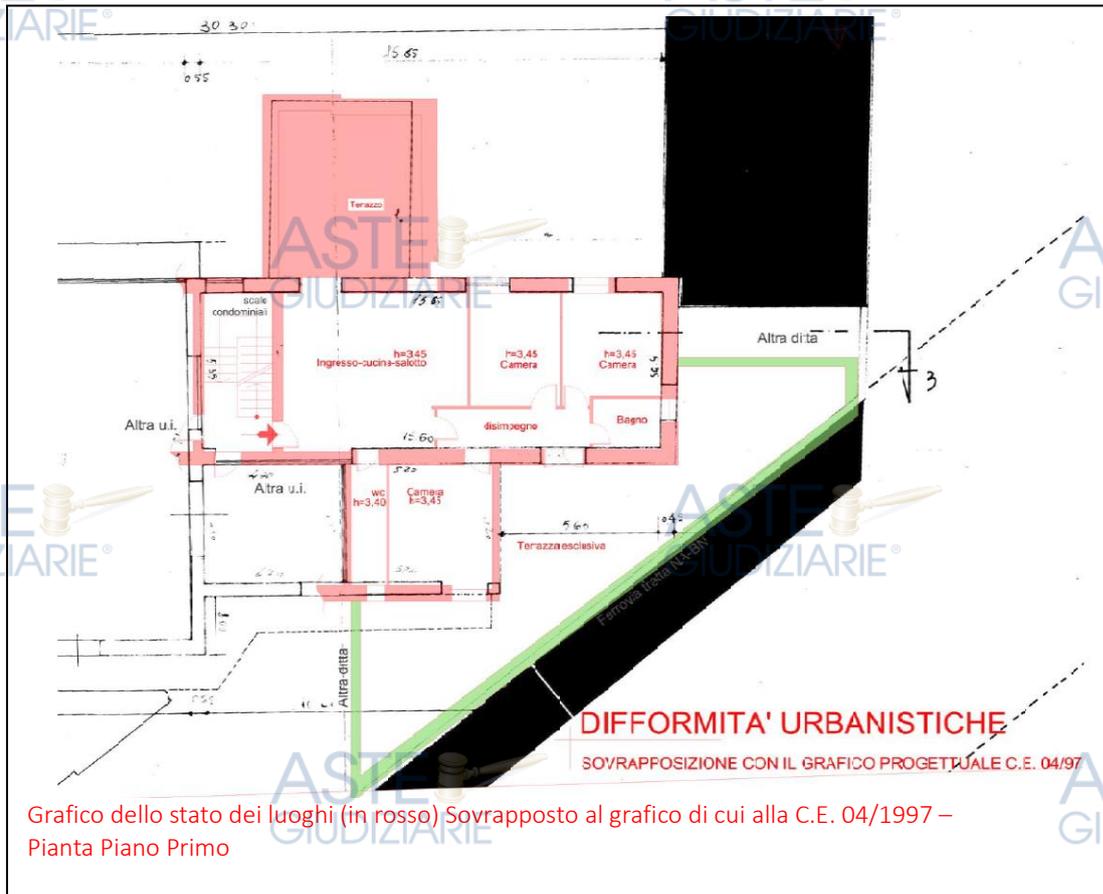
CALCOLO DELLE SUPERFICI P. PAV. 97

A = 14,20 X 13,00	= mq 184,60
B = 10,00 X 11,00	= mq 110,00
C = 6,00 X 6,00	= mq 36,00
Superficie Piano Primo	= mq 330,60

VOLUME = mq 333,32 X 3,80 = mq 1262,82

PLANIMETRIA SCALA 1:200

Analisi Volumi e dimensioni assentiti allegati alla C.E 04/1997 – “da TAV 9”- Piano Primo

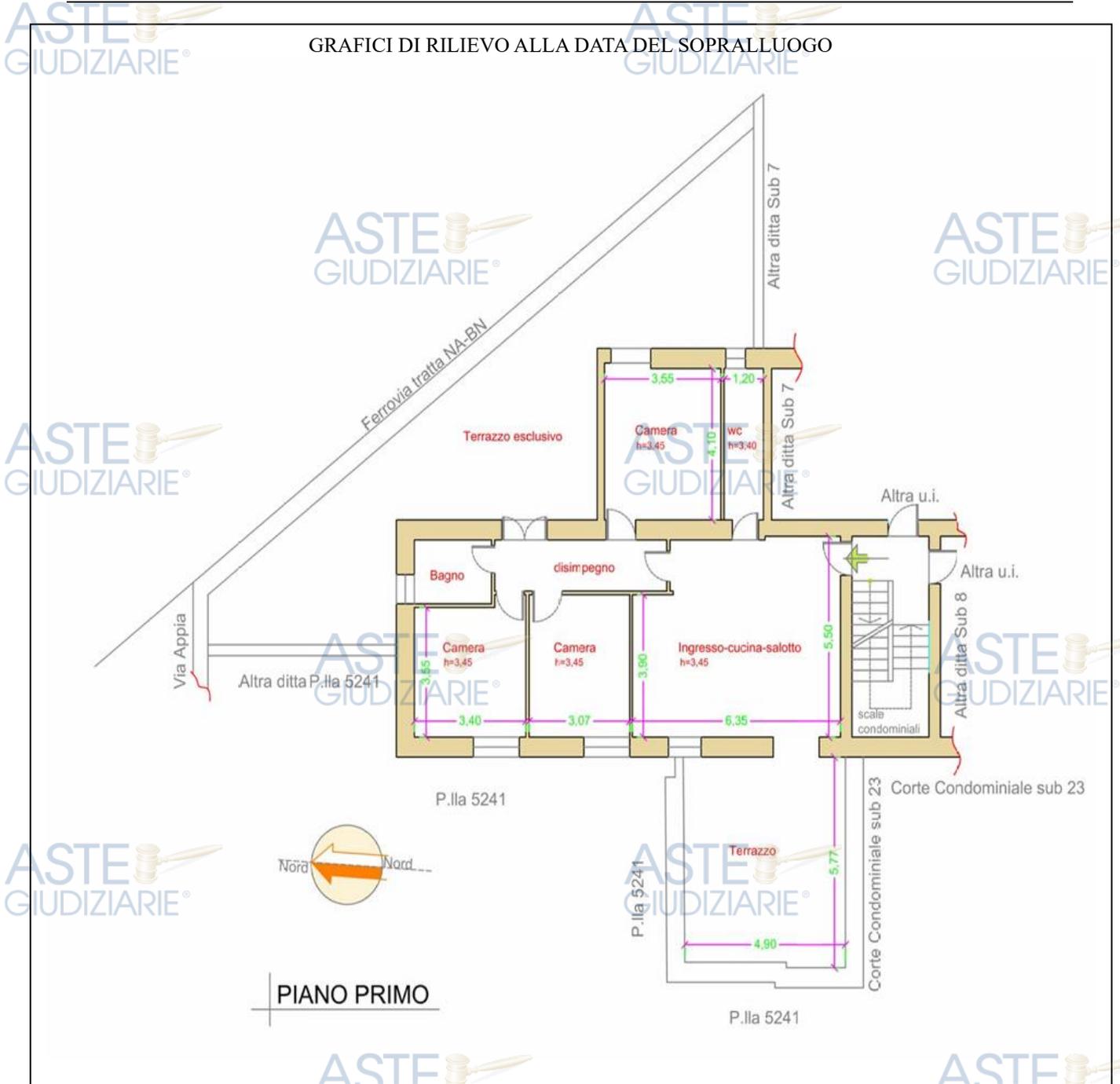


Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi:

- Ripristino dello stato dei luoghi relativamente alla porzione assentita come porticato, ricadente nella fascia di rispetto della linea Ferroviaria (stimati € 5.500);
- Permesso di Costruire in Sanatoria e successiva sanatoria Strutturale, per la regolarizzazione dello stato dei luoghi nella sua parte relativa al corpo rettangolare centrale (vano scale, cucina\soffitto, corridoio bagno e le due camerette), stimati in € 26.000,00, tra progettazione, indagini e verifiche e indagini strutturali e geologiche, oneri, oblazioni, diritti e competenze tecniche.

i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi ammontano a complessivi € 31.500,00 (contemplati nelle decurtazioni di cui al par. 9.2.5 di pag. 41).

GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO





7.4 Vincoli:

Ai fini della presente consulenza, è stata condotta un'approfondita indagine in merito alla natura giuridica del suolo su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, con particolare riferimento all'eventuale riconducibilità del bene a:

- patrimonio dello Stato (beni demaniali o patrimoniali indisponibili);
- beni gravati da usi civici, livelli o altri diritti reali collettivi;
- terreni sottoposti a vincoli pubblicistici di godimento o affrancazione.

A tal fine, sono state eseguite le seguenti verifiche:

- Consultazione del portale OpenDemanio (<https://dati.agenziademanio.it>), che rende pubblicamente accessibile l'elenco aggiornato dei beni appartenenti al demanio statale o patrimoniale indisponibile, accertando che **l'unità immobiliare oggetto di indagine non risulta inclusa tra i beni di proprietà dello Stato.**
- Analisi della documentazione catastale (visure attuali e storiche, mappa censuaria e atti di aggiornamento): nessun riferimento a particelle demaniali o a beni di uso pubblico emerge dagli atti catastali esaminati.
- Consultazione degli atti di provenienza e titoli notarili allegati alla procedura: dai titoli traslativi e dalla documentazione ipocatastale non si evince l'esistenza di vincoli di livello, censo o uso civico gravanti sull'immobile.
- Ricerche presso la competente Sezione regionale Usi Civici – UOD Foreste e Caccia della Regione Campania, e riscontro al Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici relativo all'ambito territoriale del Comune di Santa Maria a Vico (ove applicabile): non risultano porzioni del territorio comunale attinte da diritti di uso civico né da provvedimenti di assegnazione, liquidazione o reintegra ex L. 1766/1927 e L.R. 11/1996.

Pertanto, alla data della presente relazione e sulla base della documentazione consultata, si conclude che:

- **l'immobile oggetto di pignoramento non insiste su suolo demaniale;**
- **non risulta gravato da diritti collettivi di uso civico o altri pesi pubblicistici assimilabili;**
- **non esiste alcun diritto di livello, censo o enfiteusi in favore di soggetti pubblici o privati;**

il debitore esecutato risulta intestatario della piena proprietà dell'immobile, libero da vincoli di natura reale o obbligatoria derivanti da diritti civici.

interpiano e di copertura sono in laterocemento, così come la copertura, che è di tipo piano con manto impermeabilizzante bituminoso e, presumibilmente, isolamento termico sottostante. Le tamponature esterne sono in muratura piena e parte in laterizio, con intonaco civile esterno, rifinito con tinteggiatura tradizionale. Le partizioni interne sono eseguite in laterizio forato e muratura di tufo, intonacate e tinteggiate con pitture lavabili. Gli infissi esterni risultano in alluminio anodizzato con persiane in ferro zincato; quelli interni in legno tamburato. I rivestimenti dei servizi igienici e della cucina sono in piastrelle di ceramica, mentre la pavimentazione è in gres porcellanato di prima posa, con finiture mediamente datate ma complessivamente ancora funzionali.

Gli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico risultano realizzati sottotraccia.

Tuttavia, l'impianto elettrico presenta anomalie diffuse, disconnessioni e mancanza di protezioni, che ne compromettono la conformità alle normative vigenti; non è presente allaccio alla rete del gas metano; il riscaldamento e la cottura avvengono mediante bombole GPL portatili posizionate sul terrazzo lato ovest, in difformità alle buone prassi impiantistiche; il citofono è stato rimosso e non risulta in esercizio.

Fondamentale rilievo tecnico riguarda l'assenza dell'allaccio alla rete fognaria pubblica. Il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene tramite pozzo nero condominiale a svuotamento periodico, ubicato all'interno del cortile condominiale in adiacenza del cancello di ingresso. La gestione e manutenzione ordinaria del pozzo nero è sostenuta dai condomini, i quali provvedono allo svuotamento periodico tramite ditta specializzata, con contributo economico pari a circa € 15,00 pro-capite per ciascun intervento.

Per nessuno degli impianti è stata fornita idonea certificazione di conformità.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Durante l'ispezione è stato rilevato un complessivo stato manutentivo sufficiente, con presenza di umidità diffusa, infiltrazioni attive e materiali ammalorati, come di seguito specificato:

- Vari punti di condensa e infiltrazione sono visibili all'interno dei locali abitativi;
- nel bagno della zona notte, in corrispondenza della parete adiacente alla vasca, è presente una macchia estesa di umidità attiva;
- nel bagno di servizio della zona giorno, si rilevano macchie di umidità derivanti da infiltrazioni di copertura;
- nel locale soggiorno/cucina, sull'angolo della parete di accesso al corridoio, sono visibili tracce di infiltrazione pregressa;

- nella camera matrimoniale, il vetro della porta/finestra che conduce al terrazzo risulta rotto, e all'angolo in corrispondenza con il bagno di servizio è presente una macchia di infiltrazione evidente;
- in corrispondenza dell'architrave della porta che conduce dal corridoio al terrazzo posteriore, è visibile una lesione passante. Sebbene attualmente non appaia strutturalmente significativa, si raccomanda un monitoraggio periodico per eventuali evoluzioni;
- il terrazzo posteriore, affacciato sulla linea ferroviaria, risulta in totale stato di abbandono, con vegetazione infestante spontanea che ha iniziato a produrre danneggiamenti alla pavimentazione. Si raccomanda un intervento urgente di diserbo e manutenzione al fine di evitare infiltrazioni nel piano sottostante.;



Alla luce delle condizioni sopra descritte, si ritiene necessario procedere con i seguenti interventi minimi di ripristino:

Voce d'intervento tecnico

Importo stimato (€)

Risarcitura infiltrazioni e tinteggiatura ambienti interni	2.500,00
Adeguamento e messa a norma dell'impianto elettrico e certificazioni	2.000,00
Bonifica, pulizia e manutenzione terrazzo posteriore	1.600,00

Totale oneri correttivi stimati

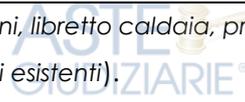
€ 6.100,00

Tali costi sono stati determinati sulla base di stime prudenziali, commisurate alla natura e all'estensione dei danni riscontrati, in linea con le quotazioni del locale mercato per tali tipologie di intervento e saranno decurtati dal valore di stima dell'immobile in sede di valutazione conclusiva (par. 9.2.5 di pag. 41).

La porzione oggetto della presente indagine, non risulta dotata di certificazione energetica. I costi per la redazione della certificazione APE si stimano in complessivi € 400,00 (i costi per la



verifica della conformità, redazioni delle dovute certificazioni, libretto caldaia, prova fumi etc. sono già contemplati in quelli relativi all'adeguamento degli impianti esistenti).



8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Struttura Verticale: Mista in muratura ordinaria di tufo squadrato e malta cementizia e c.a. in opera;
rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura.



Condizioni: sufficienti

Strutture orizzontali e inclinate:



Strutture orizzontali: solai in laterocemento;
Strutture inclinate: solette in c.a. in opera

condizioni: Sufficienti.

Porta di ingresso



Portoncino blindato in metallo con finiture in pannellature lisce di legno

Condizioni: Normale

Infissi interni:



tipologia: ante a battente cieche;
materiale: tamburate con struttura in legno.

Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in normale stato.

Infissi esterni:



infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio anodizzato;
condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Protezione: Persiane in ferro



Condizioni: funzionanti ed in sufficiente stato.

Pavimentazione interna



pavimento in gres porcellanato formato cm. 33x33 posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

condizioni: Normali

Pavimento e rivestimento bagni:



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;

Condizioni : Sufficienti



pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Sufficienti

rivestimento cucina:



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche dimensioni cm. 20x20, posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;

Condizioni : Normali

Terrazzi:



pavimentazione realizzato con piastrelle in clinker posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;
Recinzioni con muretto e Ringhiere in ferro.

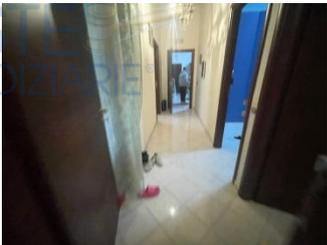


condizioni: Sufficienti

Divisori non portanti:



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.



condizioni: Normali

Bagni:



In numero di due - completi di tutti gli elementi e funzionanti.

condizioni: Sufficienti

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

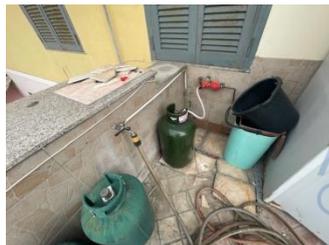
Citofonico:



impianto citofonico predisposto ma risulta assente l'apparecchio terminale-

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Gas:



impianto di adduzione gas per uso domestico, impianto termico non centralizzato, alimentato da bombole GPL portatili poste sul terrazzo lato ovest.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Elettrico:



Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.



Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in mediocri condizioni è ritenuto necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

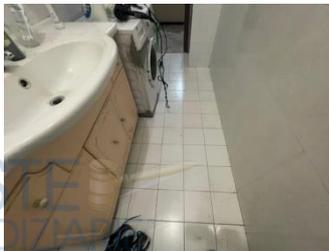
Allarme:

assente

Idrico:



impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.



Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Termico:



Impianto termico con corpi scaldanti composti da elementi in alluminio. Non risulta presente la caldaia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Climatizzazione:

Assente



Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in Sufficiente stato manutentivo.

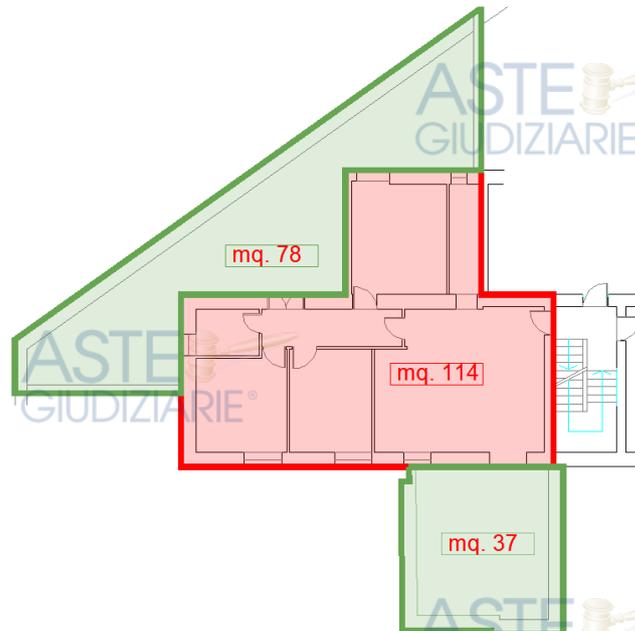


9.0 - SUPERFICI - VALUTAZIONE DEI LOTTI :

Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO
LOTTO N. 1****CORPO "A" - comune di Santa Maria a Vico: C.F. Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9
cat. A/3;**

LOTTO 1 - Corpo A - Immobile in Santa Maria a Vico Foglio 13 mappale 5037 sub 9					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "A" Mappale 5037/9 P1 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	114,00	1,00	114,00
2	Corpo "A" Mappale 5037/9 P1 - Terrazzi fino a mq 25	Sup. Lorda Pavimento	25,00	0,30	7,50
3	Corpo "A" Mappale 5037/9 P1 - Terrazzi oltre mq 25	Sup. Lorda Pavimento	90,00	0,10	9,00
	superficie Rilevata		204,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. immobili	123,00



9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9. 2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del Comune di Santa Maria a Vico.

La zona risulta dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria, con ampia disponibilità di servizi; La stazione ferroviaria è posta a c.ca 0,75 km.

Gli immobili sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: "l'offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

05/07/25, 22:49
Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it
Tel. 0823 136 1597

ECCOCASA
Via Caudine 10 81024
Maddaloni (CE)

Appartamento in Vendita
Vico Grotte 81028, Santa Maria a Vico (CE)

€ 69.000
Riferimento: 3654

Locali: 3
Anno di costruzione: 1960
Totale piani: 2
Balcone: SI

Bagni: 1
Cucina: Abitabile
Stato: Buono / Abitabile
Terrazzo: SI

Superficie: 124 m²
Disponibilità: libero
Spese condominio: € 1/mese

Classe energetica E ▶ Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: SANTA MARIA A VICO APPARTAMENTO CON TERRAZZO SOVRASTANTE ABITABILE FIN DA SUBITO, BEN SERVITA E CON AMPI SPAZI ESTERNI... queste sono solo alcune delle caratteristiche di questa graziosa soluzione immobiliare. In Vico delle Grotte, a Santa Maria a Vico, vi proponiamo in vendita un appartamento posto al primo piano di un piccolo stabile, con annesso terrazzo sovrastante di circa 40 mq e sottotetto. L'appartamento è ...

Santa Maria a Vico - Vico Grotte 81028, Santa Maria a Vico (CE)

05/07/2025
Questo annuncio è visibile su

05/07/25, 22:55
Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it
Tel. 0823 166 6955

FRIMM
Corso Primo Ottobre 69 81024
Maddaloni (CE)

Appartamento in Vendita
Via Aldo Moro 81028, Santa Maria a Vico (CE)

€ 89.000
Riferimento: EK-103849353

Locali: 4
Anno di costruzione: 1975
Piano: 2
Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale piani: 4
Spese condominio: € 30/mese
Balcone: SI

Superficie: 96 m²
Disponibile dal: 18/08/2026
Posti Auto: 1

Classe energetica E ▶ EP globale non rinnovabili: ≥ 3,51 kWh/m² anno
EP globale rinnovabili: ≥ 2,351 kWh/m² anno
EP invernale del fabbricato E EP estiva del fabbricato E

Descrizione: L'agenzia immobiliare Frimm con sede a Maddaloni propone Appartamento in vendita, uso investimento (locato prezzo a 3600 euro annui) di 95 mq ca. sito a Santa Maria a Vico, posto al secondo piano di un condominio senza ascensore, composto da: ingresso, salone singolo, soggiorno, cucina abitabile (tavola per 4 persone), camera matrimoniale, due camerette e due bagni. L'immobile gode di una triple...

Santa Maria a Vico - Via Aldo Moro 81028, Santa Maria a Vico (CE)

05/07/2025
Questo annuncio è visibile su

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative ad immobili DEL TIPO APPARTAMENTI in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra:

€/mq 556,00 (richiesta € 69.000 – immobile di mq 124,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/118065625/?entryPoint=related>

€/mq 614,00 (richiesta € 75.000 – immobile di mq 122,0 di superficie commerciale lorda)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/115077253/?entryPoint=map>

€/mq 851,00 (richiesta € 120.000 – immobile di mq 141,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/120123908/?entryPoint=map>

€/mq 927,00 (richiesta € 89.000 – immobile di mq 96,0 di superficie commerciale lorda),

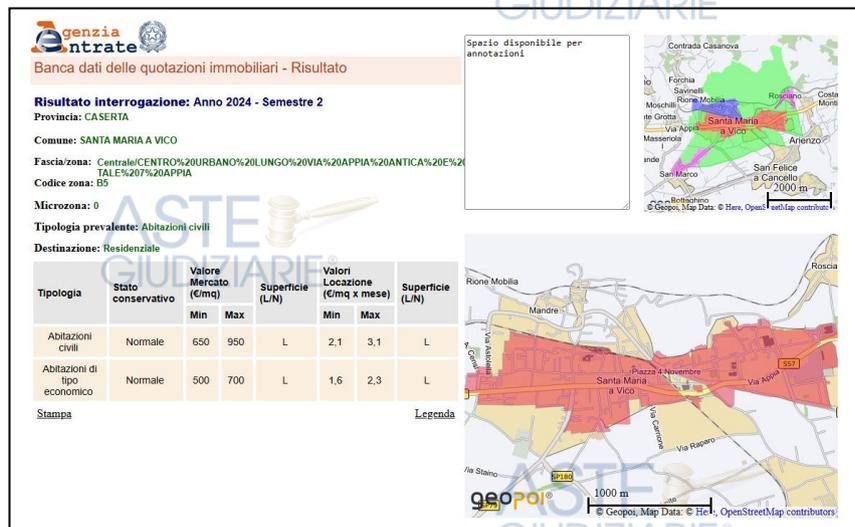
Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/103849353/?entryPoint=map>

con una richiesta media pari ad €\mq 737,00.

le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2024, relative alla zona

B5/ Centrale/CENTRO/URBANO/LUNGO/VIAAPPIAANTICAESTATALEAPPIA

restituiscono per destinazione RESIDENZIALE e di tipo Economico, in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 500,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 700,0 €/mq (media €/mq 600,0);



9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di CASERTA,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di CASERTA ,Ufficio del registro di CASERTA,, Ufficio tecnico del comune di SANTA MARIA A VICO (CE), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di CASERTA.

In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche simili, la **richiesta media è pari ad €\mq 737,00.**

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 850,00.*

9.2.3 Valutazione corpi:

Esperto alla stima: Ing. Carmine G. Iadevaia

Pag. 43

Via S. Pietro 8 - 82015 Durazzano (BN)
0823 719914 - cell. 392-9050687
carmine_iadevaia@yahoo.com

IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO®
LOTTO N. 1

CORPO "A" - comune di Santa Maria a Vico: C.F. Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	123,00	850,00	104550,00
					0,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				104550,00

9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

CORPO "A" comune di Santa Maria a Vico: C.F. Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	123,00	850,00	104550,00
					0,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				104550,00

9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

CORPO "A" - comune di Santa Maria a Vico: C.F. Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3;

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per vizi - ripristini - adeguamenti normativi, APE, etc. €	Detrazioni per difformità Catastali e Urbanistiche	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Corpo A	104550	6500,00	33000,00	65050,00
	TOTALE DECURTAZIONI		6500,00	33000,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				65050,00

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- 1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA** € 31.500,00
- 2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE** € 1.500,00
- 3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc** € 6.500,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 1"

€ 65.050,00

VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 65.050,00****CORPO "A" - comune di Santa Maria a Vico: C.F. Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3;**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	65.050,00	GAUDINO Ciro, nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 17/11/1961	Proprietà	100,00%	65050,00
		Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				65050,00

9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima**€ 65.050,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato":

€ 55.050,00

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo, composta da tre vani ed accessori, ubicata al piano primo di edificio condominiale sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via Ferdinando I d'Aragona n. 14 – Identificata al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 5037, subalterno 9, categoria A/3.

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

1) Comune censuario di Santa Maria a Vico (CE):

C.F: Fabbricato Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3;

Le p.lle sopra elencata risultano in ditta a :

1) 1) XXXXXX XXXXXX, nato a XXX
Proprietà' 1/1

Conformità catastale:

Per il fabbricato fg 13 p.lla 5037 sub 9 (CORPO "A") NON SI dichiara la conformità Catastale:

Sono state rilevate difformità che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;

le variazioni rilevate consistono in :

- Lieve diversa distribuzione interna con rimozione di alcune partizioni nel salotto\cucina, realizzazione di parete divisoria con relativo vano porta di accesso al corridoio della zona notte e traslazione della parete delle camere da letto poste ad est ampliando le camere da letto di c.ca cm 30 a discapito del corridoio.
- Lievi traslazione della posizione delle aperture sia interne che esterne e trasformazione di una vano porta (che dava accesso al balcone sul versante ovest) in finestra);
- Il balcone sul versante ovest (lato cortile p.lla 5241) risulta in parte demolito ed in corrispondenza del salotto\cucina, il balcone è stato sostituito da un terrazzo, ricavato sulla copertura di una porzione del manufatto di cui al mappale 5241 in ditta a terzi.
- Il terrazzo sul versante nord-Ovest, risulta nella sua porzione a confine con il mappale 5241, di minore dimensione di c.ca 1,60 m.

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 22

Conformità urbanistica:

Per il fabbricato fg 13 p.lla 5037 sub 9 (CORPO "A") NON SI dichiara la conformità Urbanistica:

A seguito delle ricerche eseguite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria a Vico, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente indagine, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 32/1977 rilasciata in data 22/01/1977;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 04/1997 rilasciata in data 04/04/1997 ai sensi della Legge 47/1985.

Con riferimento alla Licenza Edilizia n. 32/1977, si evidenzia che, secondo quanto attestato dal Comune di Santa Maria a Vico con nota del 29/05/2025, non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali il relativo fascicolo progettuale, né i grafici allegati o ulteriori elaborati tecnici.

Diversamente, per la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 04/1997, il fascicolo completo è stato rinvenuto e acquisito in copia. L'analisi degli elaborati grafici allegati a tale concessione, in particolare:

- la Tavola n. 6 denominata "Pianta Piano Primo",
- la Tavola n. 8 denominata "Sezioni e Prospetti",

ha evidenziato difformità rilevanti rispetto allo stato attuale dei luoghi. In particolare, si rilevano le seguenti incongruenze sostanziali:

- Assenza della rappresentazione della scala condominiale che collega il piano terra al piano secondo, elemento essenziale per l'accessibilità verticale all'interno del fabbricato;
- Le attuali unità immobiliari poste ai piani primo e secondo non risultano assentite; si rileva che sui tali livelli, sono assentiti solo tre ambienti non meglio specificati, privi di chiara destinazione oltre una porzione porticata priva di indicazioni funzionali o distributive.
- Le dimensioni in pianta, ovvero relative alla sagoma, della porzione oggetto di indagine, risultano sostanzialmente conformi come anche le altezze. Si rilevano lievi variazioni dimensionali, comunque rientranti nelle tolleranze di normativa;

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di regolarizzazione e/o di ripristino dello stato dei luoghi ove non possibile. Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" di pagina 23.

AGIBILITA': Per il bene di cui al foglio 13 p.lla 5037 sub 9 (CORPO "A"), non risulta presente il Certificato di Agibilità;

- **IMPIANTI:** Il bene di cui al foglio 13 p.lla 5037 sub 9 (CORPO "A"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico, di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE:** il fabbricato di cui al foglio 13 p.lla 5037 sub 9 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; data l'assenza di certificazioni, libretto e prova fumi dell'impianto non è stato possibile redigere tale documento;
- **POSSESSO:** La porzione immobiliare di cui al LOTTO 1, Corpo "A" censita al C.F. Foglio 13 p.lla 5037 sub 9 cat. A/3, alla data del sopralluogo risultava occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare dell'esecutato e risulta nella disponibilità dello stesso esecutato;
- **LOTTO DI VENDITA:** Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il "**LOTTO 1**"; si rileva infine che non è possibile vendita frazionata

LOTTO N° 1																																		
PREZZO BASE D'ASTA € 65.050,00																																		
Piena proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo, composta da tre vani ed accessori, ubicata al piano primo di edificio condominiale sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via Ferdinando I d'Aragona n. 14 – Identificata al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 5037, subalterno 9, categoria A/3.																																		
UBICAZIONE:	comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via Ferdinando I d'Aragona n. 14																																	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Foglio 13, particella 5037, subalterno 9, categoria A/3 € 451,90																																	
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Lotto 1</th> </tr> <tr> <th>N. ordine</th> <th>Corpo</th> <th>Valore Lotto al netto delle decurtazioni €</th> <th>Intestazione</th> <th>Titolarità</th> <th>Quote Proprietà</th> <th>Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Corpo A</td> <td>65.050,00</td> <td>GAUDINO Gto, nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 17/11/1961</td> <td>Proprietà</td> <td>100,00%</td> <td>65050,00</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</td> <td>65050,00</td> </tr> </tbody> </table>						Lotto 1							N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	1	Corpo A	65.050,00	GAUDINO Gto, nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 17/11/1961	Proprietà	100,00%	65050,00	Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						65050,00
Lotto 1																																		
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																												
1	Corpo A	65.050,00	GAUDINO Gto, nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 17/11/1961	Proprietà	100,00%	65050,00																												
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						65050,00																												
TIPOLOGIA BENI:	porzione abitativa tre vani oltre accessori, ubicata al primo piano di un edificio condominiale			SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze		Mq 123,00																												
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" identifica una porzione immobiliare a destinazione abitativa posta al piano primo di un edificio condominiale sviluppato su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, ubicato nel Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla via Ferdinando I d'Aragona, n. 14. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada pubblica, attraverso stradina asfaltata ricadente catastalmente sul mappale 5295 del foglio catastale 13, attraverso la corte comune identificata con i subalterni 23 e 24 e infine a mezzo del vano scala condominiale. L'ingresso all'appartamento è ubicato sulla sinistra per chi salendo raggiunge il pianerottolo. L'appartamento risulta articolato in: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno-corridoio, tre camere da letto, due bagni, e due terrazzi. L'altezza netta interna dell'abitazione è pari a m 3,45, mentre il bagno di servizio posto a destra dell'ingresso presenta una altezza interna pari a cm 340. Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa presenta una struttura portante mista, costituita da murature portanti in tufo e laterizio integrata da elementi in calcestruzzo armato gettato in opera, tipica delle costruzioni realizzate tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80. I solai interpiano e di copertura sono in laterocemento, così come la copertura, che è di tipo piano con manto impermeabilizzante bituminoso e, presumibilmente, isolamento termico sottostante. Le tamponature esterne sono in muratura piena e parte in laterizio, con intonaco civile esterno, rifinito con tinteggiatura tradizionale. Le partizioni interne sono eseguite in laterizio forato e muratura di tufo, intonacate e tinteggiate con pitture lavabili. Gli infissi esterni risultano in alluminio anodizzato con persiane in ferro zincato; quelli interni in legno tamburato. I rivestimenti dei servizi igienici e della cucina sono in piastrelle di ceramica, mentre la pavimentazione è in gres porcellanato di prima posa, con finiture mediamente datate ma complessivamente ancora funzionali. Gli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico risultano realizzati sottotraccia. Tuttavia, l'impianto elettrico presenta anomalie diffuse, disconnessioni e mancanza di protezioni, che ne compromettono la conformità alle normative vigenti; non è presente allaccio alla rete del gas metano; il riscaldamento e la cottura avvengono mediante bombole GPL portatili posizionate sul terrazzo lato ovest, in difformità alle buone prassi impiantistiche; il citofono è stato rimosso e non risulta in esercizio. Fondamentale rilievo tecnico riguarda l'assenza dell'allaccio alla rete fognaria pubblica. Il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene tramite pozzo nero condominiale a svuotamento periodico, ubicato all'interno del cortile condominiale. La gestione e manutenzione ordinaria del pozzo nero è sostenuta dai condomini, i quali provvedono allo svuotamento periodico tramite ditta specializzata, con</p>																																	

	<p>contributo economico pari a circa € 15,00 pro-capite per ciascun intervento. Per nessuno degli impianti è stata fornita idonea certificazione di conformità.</p> <p>Durante l'ispezione è stato rilevato un complessivo stato manutentivo sufficiente, con presenza di umidità diffusa, infiltrazioni attive e materiali ammalorati, come di seguito specificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vari punti di condensa e infiltrazione sono visibili all'interno dei locali abitativi; • nel bagno della zona notte, in corrispondenza della parete adiacente alla vasca, è presente una macchia estesa di umidità attiva; • nel bagno di servizio della zona giorno, si rilevano macchie di umidità derivanti da infiltrazioni di copertura; • nel locale soggiorno/cucina, sull'angolo della parete di accesso al corridoio, sono visibili tracce di infiltrazione pregressa; • nella camera matrimoniale, il vetro della porta/finestra che conduce al terrazzo risulta rotto, e all'angolo in corrispondenza con il bagno di servizio è presente una macchia di infiltrazione evidente; • in corrispondenza dell'architrave della porta che conduce dal corridoio al terrazzo posteriore, è visibile una lesione passante. Sebbene attualmente non appaia strutturalmente significativa, si raccomanda un monitoraggio periodico per eventuali evoluzioni; • il terrazzo posteriore, affacciato sulla linea ferroviaria, risulta in totale stato di abbandono, con vegetazione infestante spontanea che ha iniziato a produrre danneggiamenti alla pavimentazione. Si raccomanda un intervento urgente di diserbo e manutenzione al fine di evitare infiltrazioni nel piano sottostante.
<p>Conformità Catastale:</p>	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></p> <p>Sono state rilevate difformità che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale; le variazioni rilevate consistono in :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lieve diversa distribuzione interna con rimozione di alcune partizioni nel salotto\cucina, realizzazione di parete divisoria con relativo vano porta di accesso al corridoio della zona notte e traslazione della parete delle camere da letto poste ad est ampliando le camere da letto di c.ca cm 30 a discapito del corridoio. • Lievi traslazione della posizione delle aperture sia interne che esterne e trasformazione di una vano porta (che dava accesso al balcone sul versante ovest) in finestra); • Il balcone sul versante ovest (lato cortile p.lla 5241) risulta in parte demolito ed in corrispondenza del salotto\cucina, il balcone è stato sostituito da un terrazzo, ricavato sulla copertura di una porzione del manufatto di cui al mappale 5241 in ditta a terzi. • Il terrazzo sul versate nord-Ovest, risulta nella sua porzione a confine con il mappale 5241, di minore dimensione di c.ca 1,60 m. <p>Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale. Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 22 della relazione CTU.</p>
<p>Conformità urbanistica:</p>	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>A seguito delle ricerche eseguite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria a Vico, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente indagine, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie: Licenza Edilizia n. 32/1977 rilasciata in data 22/01/1977; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 04/1997 rilasciata in data 04/04/1997 ai sensi della Legge 47/1985. Con riferimento alla Licenza Edilizia n. 32/1977, si evidenzia che, secondo quanto attestato dal Comune di Santa Maria a Vico con nota del 29/05/2025, non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali il relativo fascicolo progettuale, né i grafici allegati o ulteriori elaborati tecnici. Diversamente, per la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 04/1997, il fascicolo completo è stato rinvenuto e acquisito in copia. L'analisi degli elaborati grafici allegati a tale concessione, ha evidenziato difformità rilevanti rispetto allo stato attuale dei luoghi. In particolare, si rilevano le seguenti incongruenze sostanziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assenza della rappresentazione della scala condominiale che collega il piano terra al piano secondo, elemento essenziale per l'accessibilità verticale all'interno del fabbricato; • Le attuali unità immobiliari poste ai piani primo e secondo non risultano assentite; si rileva che sui tali livelli, sono assentiti solo tre ambienti non meglio specificati, privi di chiara destinazione oltre una porzione porticata priva di indicazioni funzionali o distributive. • Le dimensioni in pianta, ovvero relative alla sagoma, della porzione oggetto di indagine, risultano sostanzialmente conformi come anche le altezze. Si rilevano lievi variazioni dimensionali, comunque rientranti nelle tolleranze di normativa; <p>L'unità non risulta dotata di certificato di agibilità.</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di regolarizzazione e/o di ripristino dello stato dei luoghi ove non possibile. Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" di pagina 23..</p> <p>nord: P.lla 5241e via Appia;</p> <p>est: Linea Ferroviaria NA-BN;</p> <p>sud: Linea Ferroviaria NA-BN;</p> <p>ovest: Corte Condominiale sub 23 e proiezione su p.lla 5241</p>
<p>Confini del lotto:</p>	

<p>APE:</p> <p>Possesso:</p> <p>Accesso alla proprietà :</p> <p>Divisibilità :</p>	<p>Il fabbricato di cui al foglio 13 mappale 5037 sub 9 non risultava dotato di attestato energetico. Lo stesso risulta dotato di impianto di riscaldamento funzionante ma non sono state fornite le certificazioni relative all'impianto ed al generatore (certificazione di conformità - Libretto impianto e ultima prova fumi), pertanto non è stato possibile redigere la certificazione APE;</p> <p>La porzione immobiliare di cui al LOTTO 1, Corpo "A" censita al C.F. Foglio 13 mappale 5037 sub 9 cat. A/3 , alla data del sopralluogo risultava occupata e nella disponibilità del sig. XXXXXX XXXXXX e dal suo nucleo familiare..</p> <p>Al Lotto si accede dalla strada pubblica di Via Ferdinando I d'Aragona, al civico 14 ed attraverso strada privata che ricade sul mappale 5295 del foglio, corte (subb 23 e 24) e scale condominiali;</p> <p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti divisibile.</p>
--	---



1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 24 marzo 2025

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 25/06/2025.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/IsIV/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)*

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: Indagini Mercato;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

25/06/2025

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

