

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Proc. n° 47/2018 R.G.E.

Giudice ESECUTORE: **dr.ssa PUPO Maria Rosaria**



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da

FBS S.p.a (parte)

contro

..... (debitore)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. incaricato

arch. Gaetano SACCO

arch. Gaetano SACCO

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di S. Maria C. V. n° 992

Iscrizione all'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta n°2248

Contatti: Via Campania n°71 -81100 Caserta (CE)

Tel./fax: 0823.471006 - cell: 349.1439245

e.mail: sacco.gae@libero.it - p.e.c.: gaetano.sacco@archiworldpec.it



ILL.ma Dott.ssa PUPO Maria Rosaria, giudice dell'esecuzione, presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C. V.

a. PREMESSA ED INCARICO.

Con ordinanza pronunciata in data 02/07/2018, il D.ssa PUPO Maria Rosaria, giudice dell'esecuzione, presso il tribunale di Santa Maria Capua Vetere, inviava tramite p.e.c. in data 04/07/2018 a me sottoscritto, Arch. Gaetano Sacco, iscritto al n. 2248 dell'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta, il decreto di conferimento consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da FBS SPA (parte) contro..... (debitore), la S.V.I., assegnò 45 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. In tale comunicazione invitava nel caso di accettazione di incarico ad inviare modulo di giuramento compilato e firmato in tutte le sue parti. In data 05/07/2018 è inviato tramite PEC dal sottoscritto, il modulo di giuramento di accettazione dell'incarico per l'espletamento della relazione di stima nel procedimento di esecuzione n° 47/2018 R.G.E. promosso da FBS SPA (parte) contro..... (debitore).

La procedura è rinviata a udienza da tenersi il giorno 15/11/2018 alle ore 11,00.

b. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono iniziate con l'assunzione e lo studio dei dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti, sviluppandosi poi mediante le indagini, presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza dei dati catastali del bene (vds. All. D) con quelli presenti nell'atto di pignoramento; presso l'agenzia delle entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di S. Maria C.V. per le relative ispezioni ipotecarie (vds. All. E); presso l'Ufficio di archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) per i relativi titoli di provenienza di acquisto dell'immobile antecedente al ventennio dell'atto di pignoramento (vds. All. F); presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Sessa Aurunca, per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni (vds. All. G); presso l'Ufficio Anagrafe e presso l'indirizzo dell'immobile per verificare lo stato di possesso dell'immobile (vds. All. E); oltre alle indagini di mercato nelle Agenzie Immobiliari di zona, raccolta di dati pubblicati dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti



Immobiliari Professionali), consultazione di siti on-line specifici alla vendita e alla locazione immobiliari e presso l'agenzia delle entrate riferiti al secondo semestre 2017.

Si è inoltre effettuato un sopralluogo al bene, per i necessari rilievi metrici e fotografici (vds. All.ti B e C), previo appuntamento concordato a seguito di regolare avviso all'esecutato, effettuato dal nominato custode Dott. avv. DELLA VALLE Raffaele, nel giorno 6 settembre 2018, alle ore 10,00 come riportato dal relativo verbale redatto in sede di sopralluogo (vds. All. A).



c. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Analizzando la documentazione esposta agli atti ed in considerazione dei sopralluoghi, accertamenti e rilievi effettuati, si risponde ai quesiti del Giudice:



CONTROLLO PRELIMINARE: Verificare, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..

Con atti di pignoramento notificati il 12/09/2017 n. 13162, trascritto il 05/10/2017 ai NN.31675/24492, e il **22/01/2018** n. 339, trascritto il 22/02/2018 ai NN.6562/5282 a favore di BANCA POPOLARE DI BARI S.C.P.A. (creditrice), con sede legale in Bari (BA), C.F./P.IVA n. 00254030729, contro (debitori) nata in Svizzera il 19/11/1966, in virtù del titolo esecutivo allegato all'atto di precetto notificato il 22/01/2017,n.339 sottoponeva a pignoramento immobiliare il bene di proprietà del debitore.

Inoltre:

L'istanza di vendita è stata verificata e risulta presentata in data **06/03/2018**; La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è stata preliminarmente verificata, risultando completa di certificato notarile sostitutivo redatto in data 02/05/2018, risulta depositato in data **03/05/2018**; i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono entrambi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

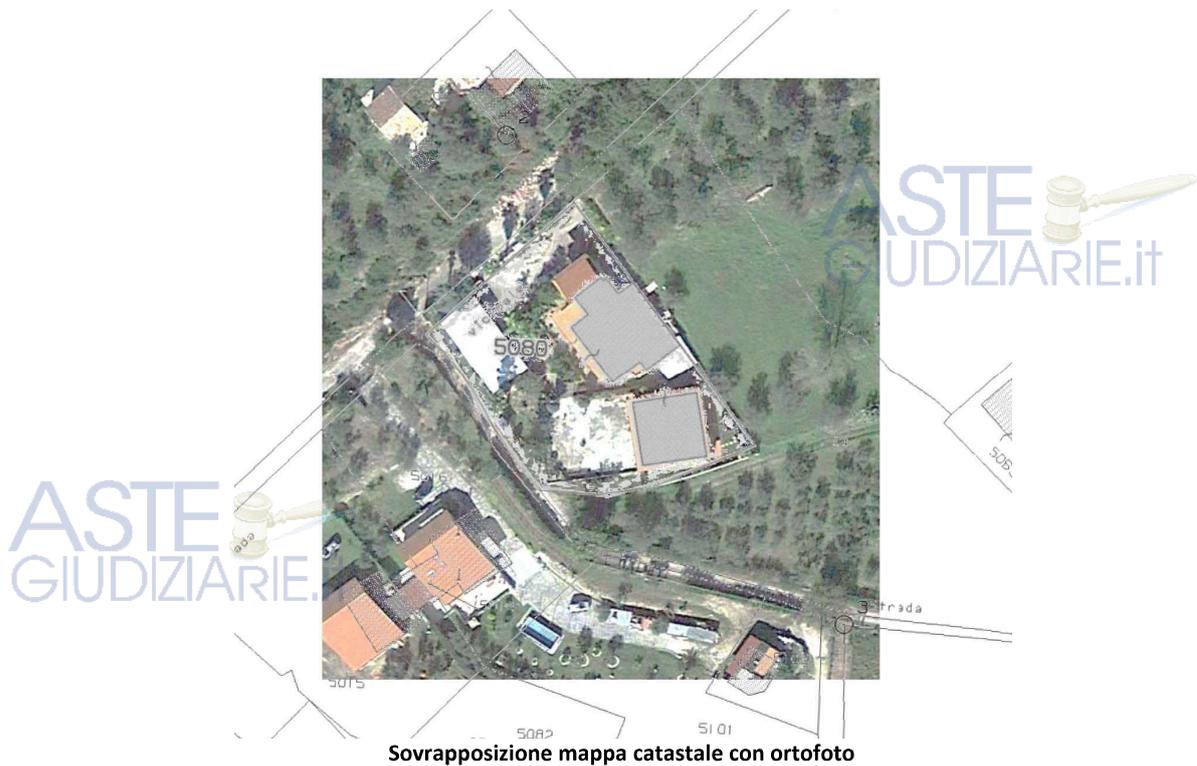
QUESITO n. 1:identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

É stato identificato il bene oggetto del pignoramento, esso è ubicato nel Comune di Sessa Aurunca (CE), precisamente alla Via Lauriello n.5 (già località Laurilello) è un fabbricato residenziale unifamiliare, iniziato negli anni 1995 - 2000, è composto da un unico piano terra con copertura a padiglione, composto da sei vani catastali e accessori, confinante con corte e giardino esclusivo su tutti i lati. Lo scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Il pignoramento notificato in data 22/01/2018 riguarda la proprietà dell'unità immobiliare sottoposta a esecuzione così meglio descritto:

Appartamento, al piano terra, con annessa corte e giardino esclusivo, sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Lauriello, precisamente al civico n°5, riportato al N.C.E.U. al foglio **74**, p.IIa **5080**, sub.**3**, piano terra confinante su tutti i lati con corte e giardino esclusivo.

Il bene sopra indicato forma un LOTTO UNICO per la vendita.





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

Sessa Aurunca è il primo comune della provincia di Caserta per estensione territoriale, dista dal capoluogo 44 km, è collocato al confine Nord-Ovest della Campania e della Provincia di Caserta; la sua fascia costiera è situata interamente nel Golfo di Gaeta. Il centro cittadino è collocato a Sud-Ovest del vulcano spento di Roccamonfina, su di un piccolo affluente del Garigliano. Il centro storico della città fa parte del Parco regionale di Roccamonfina-Foce Garigliano.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato, in via Lauriello, precisamente al civico n°5, in un territorio costituito da fabbricati residenziali unifamiliari tipici dell'epoca compresa tra gli anni 1980 - 1990, in una zona periferica definita località Lauriello.

Il fabbricato (vds. All. B) a destinazione residenziale composto da un unico appartamento posto a piano terra, è posizionato a sinistra, in una posizione presso a poco finale di una stradina privata con sbocco su via Lauriello, andando verso il centro urbano, confina sui quattro lati con corte e giardino esclusivo, come riportata in nell'astratto aerofotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



L'unità immobiliare (vds. all. C) è posta a piano terra, si sviluppa su un unico livello adibito ad abitazione composta da cucina, sala pranzo, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, disimpegno, con annessa corte e giardino esclusivo ove è posizionato in aderenza al fabbricato de quo un porticato in legno con manto di copertura in tegole. Gli ingressi carrabili e pedonali sono posizionati a Nord dalla strada privata, percorrendo un passaggio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione Immobiliare promosso da FBS s.p.a. (parte) contro (debitore) 6 di 31

C.T.U. arch. Gaetano Sacco

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



su corte appartenente alla stessa particella, fino ad arrivare al vano disimpegno, d'ingresso all'abitazione.



Entrando dal disimpegno si arriva nel corridoio, sul lato destro è presente un'apertura ampia senza porte, per consentire l'ingresso nel soggiorno e sala pranzo, fino ad arrivare nella cucina, ove è possibile accedergli anche dal corridoio, che percorrendo si arriva nella zona notte composta da tre camere da letto e due bagni e un antibagno. Inoltre su due lati opposti dell'unità abitativa sono presenti delle porte per l'accesso sulla corte esclusiva.



All'appartamento residenziale, è annessa un'area esclusiva in parte pavimentata con cemento del tipo industriale e in parte a giardino e aiuole.



La struttura portante è in muratura di tufo di spessore cm 30, con solai in latero cementizio, con intonaco del tipo civile sia interno che esterno il quale risulta in un buono stato di conservazione;



Le tramezzature interne sono in laterizi forati dallo spessore di cm 10, con intonaco di tipo civile liscio, che suddivide le stanza con il corridoio, inoltre la cucina e il bagno risultano piastrellate a mezza altezza e per la parte non piastrellate risultano tinteggiate con pittura lavabile.



Visto lo stato in cui si presenta l'unità abitativa, si presume che abbia ricevuto da poco interventi di manutenzione ordinaria, il tutto è quindi in un buono stato di conservazione sia interna che esterna, con finiture di medio livello. Gli infissi esterni in alluminio sono di media qualità con vetro camera, con portoncino d'ingresso in alluminio preverniciato, gli infissi interni sono in legno tamburato di media qualità. I pavimenti sono in ceramica di medio formato in tutti gli ambienti; i rivestimenti del bagno e della cucina sono in maiolica lucidi di colore pastello, applicati a tutta altezza.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario, nonostante fossero funzionanti sono sprovvisti di certificazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è a gas metano, con caldaia posta sulla parete esterna lato posteriore del fabbricato. Il gas metano proviene da un serbatoio posto fuori terra nell'area esterna posteriore al fabbricato, i radiatori sono a piastre in alluminio; l'impianto risulta, a detta dell'esecutato, funzionante ma non è stato possibile reperire idonea documentazione. L'adduzione idrica avviene dalla rete comunale, così come lo scarico delle acque reflue che avviene in fossa settica collegata ad impianto fognario comunale.



Il costo preventivato per la certificazione degli impianti tecnologici e rilascio della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, ammonta a circa **€ 500,00**.



Inoltre ad un attenta verifica della documentazione in possesso si è costatato che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.



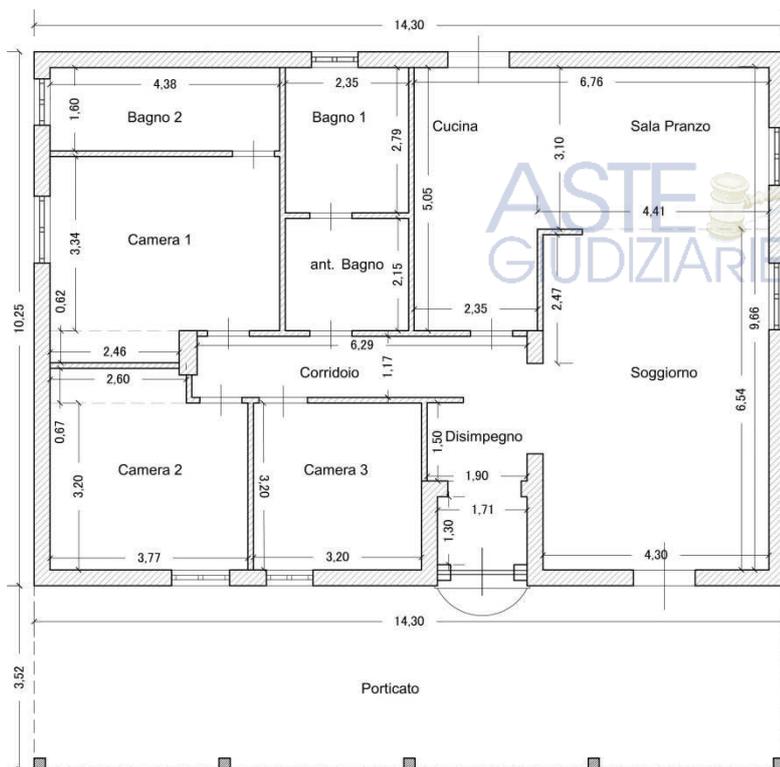
Vista la normativa nazionale che è basata sul Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, in quanto la Regione Campania non ha legiferato in materia di certificazione energetica degli edifici e sui suoi decreti attuativi, e cioè: DM Sviluppo economico 26 giugno 2009; DPR 2 aprile 2009, n. 59; DPR 16 aprile 2013, n. 74; infine il D.M. Sviluppo Economico del 26.06.2015 Allegato 1 "Linee guida nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica (APE) degli edifici" s.m.i.. Ai sensi dei decreti sopra menzionati, l'immobile in questione ricade tra gli edifici che sono obbligati all'attestazione di prestazione energetica.

Il costo preventivato per la redazione di Attestato di prestazione energetica ammonta a circa **€ 250,00**.

CALCOLO SUPERFICIE UNITA IMMOBILIARE

La consistenza netta dell'immobile è:

Rilievo Metrico



CALCOLO SUPERFICIE NETTA Residenziale		
Sup. Sogg.	m 4,30 x m 6,54 =	mq 28,12
Sup. Cucina	m 5,05 X m 2,35 =	mq 11,87
Sup. Sala Pr.	m 3,10 X m 4,41 =	mq 13,67
Sup. Bagno1	m 2,35 X m 2,79 =	mq 6,56
Sup. ant.B.1	m 2,35 X m 2,15 =	mq 5,05
Sup. Bagno2	m 4,38 X m 1,60 =	mq 7,01
Sup. Cam.1	m (4,38X3,34)+m (0,62x2,46) =	mq 16,15
Sup. Cam.2	m (3,77X3,20)+m (0,67x2,60) =	mq 13,81
Sup. Cam.3	m 3,20 X m 3,20 =	mq 10,24
Sup. Corr.	m 6,29 X m 1,17 =	mq 7,36
Sup. Disim.	m (1,50X1,90)+m (1,71x1,30) =	mq 5,07
TOTALE		mq 124,91
CALCOLO SUPERFICIE NETTA non Residenziale		
Sup. Porticato	m 14,30 x m 3,52 =	mq 50,34
Sup. Area est.	rilevata con strumenti informatici	mq 720,00
TOTALE		mq 770,34

PIANTA PIANO TERRA Scala 1:100
h=2,80 m
FOGLIO 74 P.LLA 5080 SUB. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare promosso da FBS s.p.a. (parte) contro (debitore) 11 di 31

C.T.U. arch. Gaetano Sacco

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La consistenza lorda commerciale dell'immobile è:

Rilievo Metrico



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Sup. Fabb.	$(m\ 14,30 \times m\ 10,25) \times 1,00 =$	mq 146,58
Sup. Porticato	$(mq\ 25,00 \times 0,35) + (mq\ 25,34 \times 0,10) =$	mq 11,28
Sup. Area Est.	$(mq\ 25,00 \times 0,10) + (mq\ 695 \times 0,02) =$	mq 16,40
TOTALE		mq 174,26

Per il computo della superficie commerciale, vengono utilizzati i coefficienti indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

Per il computo della superficie commerciale sono stati considerati:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Utilizzando i seguenti criteri:

Superfici coperte

- 100% delle superficie calpestabile;
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi) che non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b);
- 75% Mansarde; _(altezza media minima mt 2,40)

Superfici scoperte e pertinenze

- 20% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali);
- 50% di magazzini, tavernette e depositi;
- 10% dei giardini di ville e villini _(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- 10% corti e cortili_(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- 25% Balconi e Lastrici solari_ (Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Terrazzi e Logge_ (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Portici e Patii _ (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Locali accessori (collegati ai dei vani principali);
- 50% Box (non collegato ai vani principali);

Esecuzione Immobiliare promosso da FBS s.p.a. (parte) contro (debitore) 12 di 31

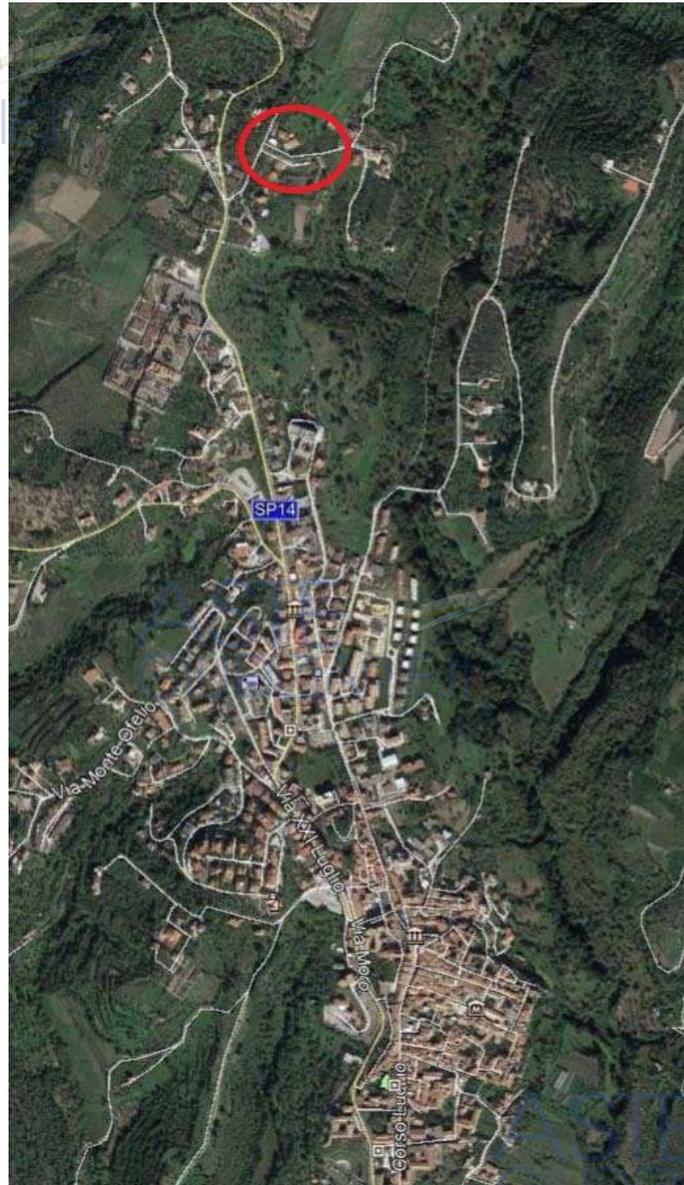
C.T.U. arch. Gaetano Sacco

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La consistenza lorda commerciale vendibile, calcolata con le modalità sopra indicate è, pari a **m² 174,26**. L'immobile, in conclusione, è ubicato in una posizione territoriale periferica rispetto centro abitato di Sessa Aurunca (CE) e in una zona isolata, a circa due Km da centro urbano, destinata prevalentemente ad abitazione di tipo unifamiliare/bifamiliari. Il bene è illustrato in modo esaustivo oltre che nelle fotografie, anche nella tavola grafica.(vds. all. B e C)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

L'immobile oggetto di valutazione è censito, al N.C.E.U. di Caserta, Comune di Sessa Aurunca (CE), con i seguenti dati:

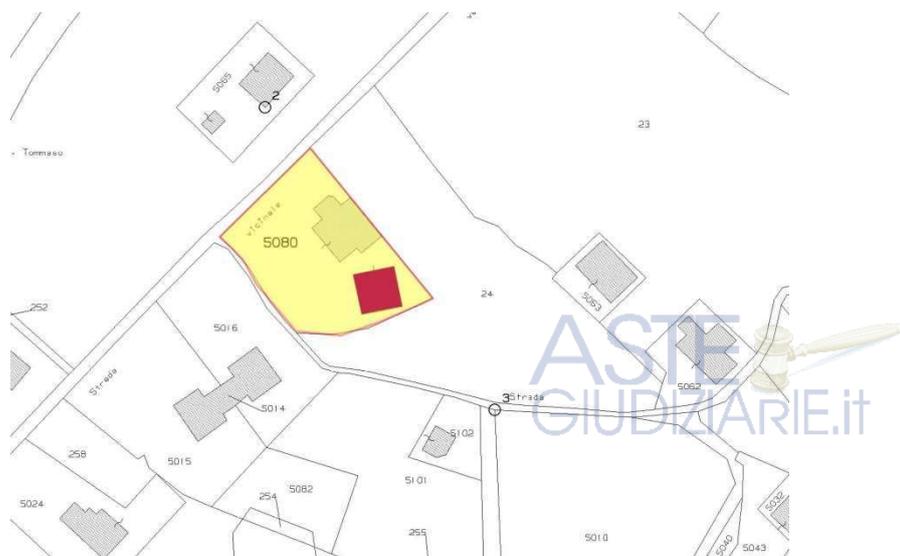
fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza/Superficie catastale	Rendita	ubicazione
74	5080	3	A/2	2	6 vani/180 mq	Euro 557,77	Via Lauriello* n°5- P. Terra

* Località Lauriello.

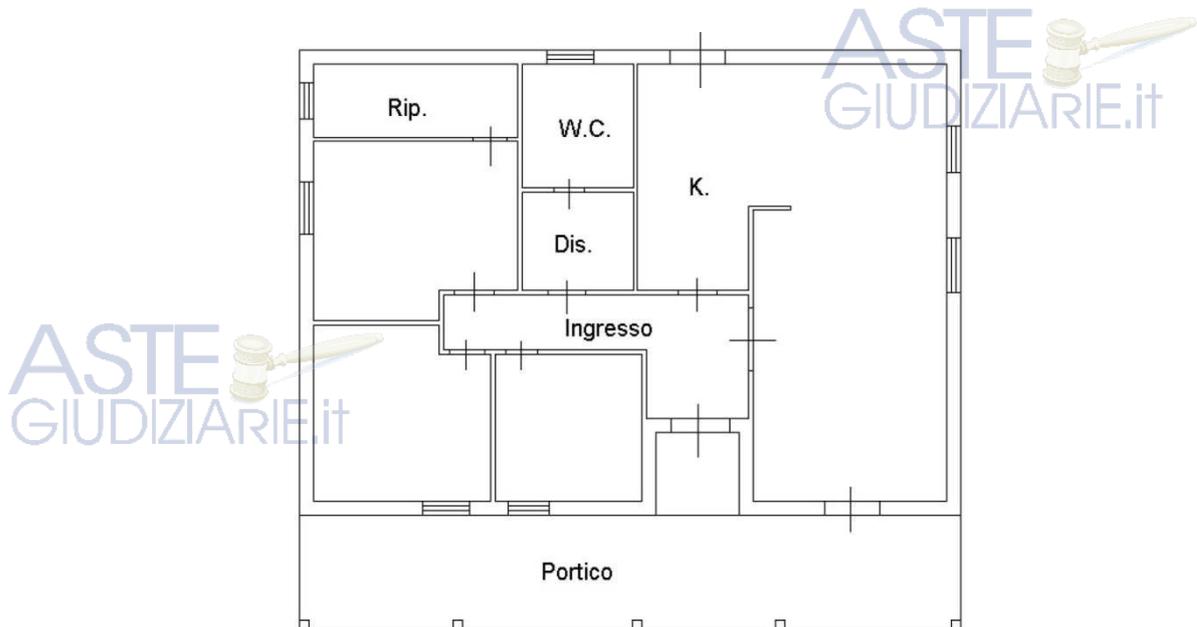
N.B.: Si precisa che all'immobile sopra indicato è annessa una corte esclusiva in parte pavimentata e in parte a giardino

Il tutto in capo al Sig.ra, nata in Svizzera il 19/11/1966, in ragione della quota di proprietà per 1000/1000, in regime di separazione dei beni. L'area di sedime su cui è costruito l'edificio residenziale è distinta al Catasto Terreni di Sessa Aurunca (CE), foglio 74, particella 245, successivamente viene variata in Ente Urbano e diventa p.lla 5080 di are 2550, come da tipo mappale n. CE0173185/2005 del 18/07/2005.

Nota bene. All'abitazione è annessa corte esterna esclusiva, in parte pavimentata e in parte a destinazione a giardino ed aiuole, tutto compreso nella consistenza catastale del sub.3 come si evince dall'atto di acquisto.

Estratto Mappa Catastale

Planimetrie catastali: Fabbricato Residenziale

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Sessa Aurunca (CE) posto al piano terra, ubicato in via Lauriello, precisamente al civico n°5; riportato al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) al **foglio 74, p.lla 5080, sub.3**, confinante su quattro lati con corte esclusiva di pertinenza; il descritto stato dei luoghi corrisponde in gran parte alla consistenza catastale tranne per lieve difformità; non risultano titoli edilizi - urbanistici autorizzati per la realizzazione del cespite, vi è un istanza di richiesta di concessione edilizia in sanatoria (Condono edilizio) ai sensi della L. 269 del 30/09/2003 prot. n. 7150 del 11/03/2004 pratica edilizia n. 16/04, risultano a tal proposito pagati tutti i diritti concessori e di oblazioni, ma la pratica è ancora in corso di definizione in quanto necessita di parere paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 s.m.i.. Inoltre da un confronto dei grafici dello stato di fatto/rilievo e i grafici allegati all'istanza di condono, risultano delle difformità, in particolare emergono delle modifiche agli spazi interni, la realizzazione di un porticato esterno con struttura in legno e manto di copertura con tegole in argilla e la copertura del fabbricato de quo, risulta a padiglione differentemente riportata nei grafici allegati all'istanza di condono che viene



rappresentata una copertura piana. L'area di sedime ove insite il fabbricato, ricade in zona territoriale omogenea "Agricola" del Comune Sessa Aurunca, prevista dal Programma di Fabbricazione approvato dal presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12.04.1972. Inoltre ricade anche nell'area perimetrata dal Parco di Roccamonfina – Foce del Garigliano, pertanto vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f D.lgs 42/04. A seguito di una verifica delle attività possibili in tale zona, si precisa che le difformità rilevate sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001.

PREZZO BASE euro è di € 118.653,37 (dicosi euro centodiciottomilaseicentocinquantatre /37)

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

Dall'analisi della documentazione presente in atti, dalle ispezioni ipotecarie presso l'agenzia dell'entrate (vds. all. E), e dalla ricerca dei titoli di provenienza presso l'archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere (vds. all. F), procedendo a ritroso nella ricostruzione dei passaggi di proprietà anteriori oltre al ventennio che precedono la trascrizione del pignoramento, si evince che:

Atto di Compravendita in data 31/01/1997 registrato e trascritto a Caserta il 29/02/1997 nn. 5429/4355

A rogito del Notaio Lucio VISCO sito in Sessa Aurunca (CE)

Il sig. nato in Svizzera il 19/04/1965, c.f.:, in comunione dei beni con la sig.ra, nata a sessa aurunca (CE) il 13/06/1966 c.f.:

....., acquista il terreno ove è stato edificato l'immobile oggetto di vendita, (allora censito al N.C.T. di Caserta al foglio 74 p.lla 245 di are 25.50), dal sig., nato a Sessa Aurunca (CE) il 12/10/1918.

Atto di Donazione in data 09/10/1992 rep. n. 25.777 racc. n.12.818

Atto di Compravendita in data 22/05/2009 rep. n. 9883/7484 registrato e trascritto a Caserta il 25/05/2009 ai nn. 25012/15612

A rogito del Notaio Angelino Gianmario di Napoli (NA)



La sig.ra nata a Unterageve (Svizzera) il 19/11/1966 c.f.:
 acquista la piena ed intera proprietà l'immobile oggetto di vendita censito nel N.C.E.U.
 del Comune di Sessa Aurunca, al foglio 74 particella 5080, subalterno 3, Via Lauriello
 snc piano terra, zona censuaria 2, categoria A/2 , classe 2, consistenza vani 6, superficie
 catastale totale mq 180, escluse aree scoperte mq 145 R.C. euro 557,77; dai sig.ri
 nato in Svizzera il 19/04/1965, c.f.:, in comunione dei
 beni con la sig.ra, nata a Sessa Aurunca (CE) il 13/06/1966 c.f.:

Precisazioni: nel quadro D della nota di trascrizione si legge che *“con scrittura privata in data 12/10/1987, il sig., nato a Sessa Aurunca (CE) il 12/10/1918, vendeva al sig.al momento dell'acquisto in comunione dei beni con la sig.ra, la piena ed esclusiva proprietà di un appezzamento di terreno dell'estensione di circa mq 2700 (duemilasettecento) da distaccarsi dalla maggiore consistenza del terreno riportato in catasto terreni alla particella 24 del foglio 74; che con verbale di deposito della detta scrittura privata a rogito per notaio Lucio Visco di Sessa Aurunca (CE) in data 31/01/1997, repertorio n. 48500 registrato a Sessa Aurunca, in data 18/02/1997 al n. 274 e trascritto presso la conservatoria di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 26/02/1997, ai n. 5429/4355, si procedeva alla registrazione e alla pubblicazione della detta scrittura di compravendita, precisandosi che oggetto della stessa era stato l'appezzamento di terreno, riportato in catasto terreni con la particella 245 del foglio 74 (in seguito al frazionamento della originaria particella 24 dello stesso foglio), che in data 13/07/1989, decedeva in Sessa Aurunca il sig.lasciando succedere il coniuge sig.ra, nata a Sessa Aurunca il 23/10/1925 e i figli sig.rinata a Sessa Aurunca il 10/01/1965 e la sig.ranata a Sessa Aurunca il 05/12/1946 ed il nipote (ex figlio) sig.nato a Teano il 19/11/1980, (giusta denuncia di successione presentato presso gli uffici del registro di Sessa Aurunca in data 10/01/1990) al n.28 del volume 286, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, di Santa Maria Capua Vetere , in data 05/10/1992, ai nn. 25771/21825; che per mero errore materiale, venne indicato nel quadro B – immobili, della detta denuncia di successione, infra altri beni e maggiore consistenza, il suolo sul quale sorge il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto della vendita, già precedentemente trasferito al sig., in virtù dei titoli di provenienza; che*

Esecuzione Immobiliare promosso da FBS s.p.a. (parte) contro (debitore) 17 di 31

C.T.U. arch. Gaetano Sacco

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



conseguentemente a rettifica di detto errore materiale, è stata presentata presso il medesimo ufficio, dichiarazione di successione rettificativa in data 23/04/2009 al n. 21 del volume 392. Il sig.in virtù di quanto sopra esposto il sig., riconosce in proprio ed anche quale gestore di negozio, per conto degli altri eredi signoriai sensi e per gli effetti dell'art. 2028 e seguenti del codice civile, la pena ed esclusiva proprietà del suolo riportato alla particella 245 del foglio 74, sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto della vendita. I sig.rihanno acquistato in buna fede come sopra riportato e posseduto in modo pacifico e senza contestazione fin dall'acquisto.

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

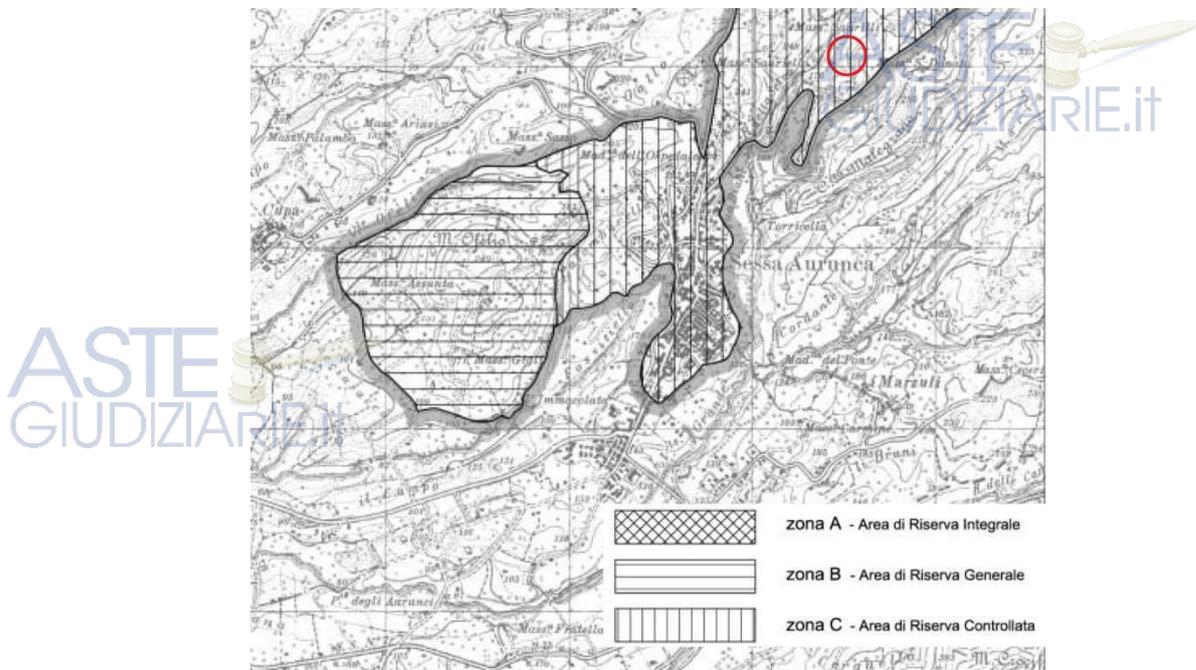
Nel vigente programma di Fabbricazione della città di Sessa Aurunca (CE), approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12.04.1972 con decreto 10/bis, la zona interessata ove è stato edificato il cespite de quo, è riportata come Zona "AGRICOLA".

In tale programma esecutivo sono localizzate e specificate le attrezzature e le opere di urbanizzazione secondo le quote percentuali stabilite nel rispetto del programma di fabbricazione. (vds. all. G)

Inoltre il fabbricato de quo, ricade in area perimetrale del Parco di Roccamonfina – Foce del Garigliano, pertanto vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f D.lgs 42/04, è riportata come Zona "C" Area di riqualificazione dei centri abitati di promozione e sviluppo economico e sociale.



Stralcio del Piano del Parco Roccamonfina – Foce del Garigliano



Dalla visita presso gli uffici tecnici del Comune Sessa Aurunca (CE), a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 18/07/2018, sono state desunte informazioni riguardanti la regolarità urbanistica-edilizia del fabbricato de quo, con il successivo il ritiro di tutta la documentazione tecnica amministrativa dimostrante le regolarità/irregolaità urbanistica. (vds. all. G)

L'immobile oggetto di vendita, di cui fa parte la consistenza immobiliare, era un fabbricato rurale, successivamente per opere edilizie di ristrutturazione non risultano titoli abilitativi, o autorizzazioni edilizie – urbanistiche rilasciate. In data 11/03/2004 prot. n . 7150 pratica edilizia n. 16/04, viene richiesta concessione edilizia in sanatoria ai sensi della l. 269 del 30/09/2003, risulta a tal proposito pagati tutti i diritti concessori e di oblazioni, ma la pratica è ancora in corso di definizione in quanto necessita di parere paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 s.m.i.

Il fabbricato de quo risulta regolarmente riportato in mappa catastale terreni del Comune di Sessa Aurunca mediante tipo mappale n. CE0173185 del 18/07/2005, nel corso degli anni non risultano ristrutturazioni per ampliamento o modifiche dello superficie utile e della volumetria esistente.

Oltre alla documentazione descritta è stata visionata e ritirata planimetria catastale che risulta presentata in data 11/10/2005 prot. n. CE0242622.

Per i motivi sopra descritti si può definire che la data di realizzazione del cespite sia intorno agli anni 1995 - 2000, e avendo acquisito l'istanza di condono in corso di definizione prot. n. 7150 del 11/04/2004 pratica edilizia n. 16/04 e relative tavole grafiche, si ritiene che la conformità dell'immobile viene identificata nei grafici riportate nella su detta istanza di condono e tutto quello realizzato in loco non riportato

su detti grafici sarà considerato come difformità da sanare. In sintesi a seguito di sopralluogo avvenuto in data 06/09/2018, (vds. all. A), lo stato dell'immobile è parzialmente difforme all'istanza di condono presentata, in quanto risultano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in particolare di diversa disposizione degli spazi interni e risulta inoltre realizzato un porticato con struttura in legno e con manto di copertura in tegole di argilla e una copertura del fabbricato a padiglione con sovrastante manto in tegole di argilla. Le difformità rilevate, ai sensi dell'art. 36 comma 1 DPR 380/2001 è possibile procedere ad una sanatoria, in quanto, qualora non conformi ai progetti approvati o non rispondenti alle norme tecniche e regolamenti edilizi, sussiste comunque la possibilità di procedere ad una sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 DPR 380/2001. *“ In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.*

Pertanto le difformità rilevate, necessitano di regolarizzazione mediante provvedimento autorizzativo detto S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire) ai sensi dell'art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, in quanto riguarda interventi di manutenzione straordinaria di spostamento di pareti interne, e la realizzazione di un porticato e copertura a padiglione, intervenendo parzialmente anche sulle parti strutturali dell'edificio, ed è dovuta una quota per diritti di segreteria e istruttoria di



circa di € 1.000,00 ed oltre oneri per definizione pratica comprensivi di variazione catastale e agibilità, per altre € 2.000,00.

Il costo per istruire la pratica S.C.I.A. in sanatoria e per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, da parte di un tecnico abilitato comprensivo degli oneri comunali, ammonta a circa **€ 3.000,00**.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio Anagrafe l'immobile risulta occupato dalla stessa esecutata sig.rain qualità di proprietaria dell'immobile, dato confermato a seguito di sopralluogo effettuato con il curatore giudiziario in data 06/09/2018.

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

In particolare restano a carico dell'acquirente:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (vds. all. E):

1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
 - **Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 20/06/1989**

Ricevuto dal notaio FIORDALISO Gennaro di Sessa Aurunca (CE) con il sig.asseriva a favore del Comune di Sessa Aurunca (CE), parte del fondo di sua proprietà denominato "Lauriello", sito in agro di Sessa Aurunca, precisamente una superficie di mq 9700, comprendente l'intera particella 24 del foglio 74, per consentire la costruzione su detto fondo di un fabbricato rurale.

3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **Nessuna**

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

1. Iscrizioni ipotecarie:
 - **Ipoteca Volontaria nn. 25013/5877 del 25/05/2009**



Di euro 320.000,00 (trecentoventimila/00) derivante da concessione a garanzia di mutuo – Notaio ANGELINO Gianmario NN. 9884/7485 DEL 22/05/2009 – durata anni 30;

A favore: Banca Popolare di Bari S.C.P.A. c.f.: 00254030729 con sede in Bari

Contro:nata in Svizzera il 19.11.1966

Unità Negoziali N.1: Sessa Aurunca (CE) N.C.E.U. fgl. 74 p.IIa 5080 sub. 3 Cat. A/2 vani 6 piano Terra – Via Lauriello n.5



2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

• **Trascrizione NN. 31675/24492 del 05/10/2017**

Atto dell'ufficiale giudiziario di Santa Maria Capua Vetere n. 13162 del 12/09/2017;

A Favore Banca Popolare di Bari S.C.P.A. c.f.: 00254030729 con sede in Bari

Contro: sig.ra nata in Svizzera il 19.11.1966

Unità Negoziali N.1: Sessa Aurunca (CE) N.C.E.U. fgl. 74 p.IIa 5080 sub. 3 Cat. A/2 vani 6 piano Terra – Via Lauriello n.5;

• **Trascrizione NN. 6562/5282 del 22/02/2018**

Atto dell'ufficiale giudiziario di Santa Maria Capua Vetere n. 339 del 22/01/2018;

A Favore Banca Popolare di Bari S.C.P.A. c.f.: 00254030729 con sede in Bari

Contro: sig.ra nata in Svizzera il 19.11.1966

Unità Negoziali N.1: Sessa Aurunca (CE) N.C.E.U. fgl. 74 p.IIa 5080 sub. 3 Cat. A/2 vani 6 piano Terra – Via Lauriello n.5;

3. Difformità urbanistico-edilizie:

- Oneri economici complessivi: € 2.500,00

4. Difformità Catastali:

- Oneri economici complessivi: € 500,00



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

Il comprensorio in cui è ubicato il bene oggetto del procedimento espropriativo, non risulta né in tutto né in parte su aree demaniali.



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

Il cespite pignorato non risulta essere interessato da estinzione di livello, censo o simili.



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

Nel caso in oggetto l'immobile sottoposto a procedura non è sottoposto a spese fisse condominiali, in quanto fa parte di un contesto indipendente, essendo un fabbricato unifamiliare con corte e giardino esclusivo. Non risultano eventuali spese negli ultimi 2 anni anteriori alla data della presente, gravanti sull'immobile.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Ai fini della determinazione del valore dell'unità in questione, viene utilizzata la superficie commerciale, per le cui consistenze superficiali si fa esclusivamente riferimento alla documentazione messa a disposizione ed a sopralluoghi svolti in loco per i rilievi metrici. Giova, a tal riguardo, ricordare che il mercato immobiliare si riferisce generalmente alla superficie commerciale per la cui determinazione si fa riferimento del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare dei locali residenziali, a differenza di quelli relativi agli edifici rurali o commerciali, ubicati in un contesto urbano è generalmente caratterizzato da un importante numero di transazioni. Le molteplici compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione implica che la stima può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato (valori storici di confronto), determinando un valore che tenga conto del più probabile valore di unità abitative similari in condizioni normali, ai quali vengono applicati i vari coefficienti correttivi. Il valore unitario posto a base della valutazione è quello di edificio a struttura in muratura di tufo al quale si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto:



- della vetustà del complesso;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della funzionalità e localizzazione.

Nel caso in esame, trattandosi di proprietà di un immobile a destinazione residenziale ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno in questo caso prendere in considerazione tre procedimenti di stima:

1. procedimento cosiddetto "sintetico", essenzialmente basato sulla comparazione tra

il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili con caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologia, sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i valori disponibili sul mercato, avvenuti in Sessa Aurunca (CE) nel periodo di riferimento della stima stessa. Come fonti di informazione, si sono presi in considerazione i valori forniti dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Confedilizia, e diversi siti specifici per le vendite immobiliari: www.borsinoimmobiliare.it; www.Immobiliare.it; www.mercatoimmobiliare.it (vds. all. I). Inoltre sono state visitate diverse agenzie immobiliari del luogo per informazioni più dettagliate del valore di mercato nella zona interessata del fabbricato:

-Via XXI Luglio, 25 81037 - Sessa Aurunca;
-Corso Lucilio, 117 81037 Sessa Aurunca (CE);
-Via Domiziana, 464 81034 Mondragone (CE);
-Via Degli Oleandri snc 81037 Sessa Aurunca (CE);

2. procedimento sintetico mediante i valori espressi dall'Agenzia dell'entrate, attraverso le tabelle dell'OMI (Osservatorio dei Valori immobiliari) al secondo semestre 2017, riferiti all'ordinarietà degli immobili.

3. procedimento analitico detto con "la capitalizzazione dei redditi retti"

Esso consiste su alcune applicazioni di matematica finanziaria e permette di calcolare il valore del bene oggetto di stima rapportando il reddito netto che il capitale produce con il corrispondente saggio di capitalizzazione.



Valore unitario di mercato procedimento sintetico dell'immobile de quo, ricavato dalle indagini presso operatori commerciali (procedimento 1) e il valore unitario immobiliare ricavato dalle ricerche effettuate presso gli archivi storici della OMI Osservatorio Mercato Immobiliare (procedimento 2)

Dalle indicazioni ricevute dai diversi operatori commerciali e siti on-line specifici di vendita immobiliare, si è riscontrato che i valori di mercato forniti dagli stessi, il valore minimo unitario (Euro/metro quadrato), che sarà adeguato allo specifico caso, tenendo conto delle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. L'indagine ha rilevato sul territorio attraverso informazioni apprese da operatori commerciali che trattano giornalmente e scambiano immobili attraverso un corrispondente in moneta, i seguenti dati riferiti a suoli analoghi:

Pr1 = €/mq 400,00

Pr2 = €/mq 550,00

Pr3 = €/mq 700,00

E quindi in un prezzo compreso tra i 400,00 ed i 700,00 €/mq, incidendo per tale differenza parametri come l'ubicazione del sito in merito, eventuali vincoli di diversa natura, distanza dai servizi comuni dalla distanza dal centro urbano, nonché dalla sua posizione intrinseca, ovvero da una eventuale panoramicità del sito, l'esposizione ed altre caratteristiche che incidono percentualmente sul prezzo.

Si ha quindi:

Vm 1 = 400,00 + 550,00 + 700,00 / 3 = €/mq 550,00

Superficie commerciale totale: mq 174,26

Valore commerciale med. €/mq. = 550,00 x 174,26 = **€ 95.843,00** (Diconsi euro novantacinquemilaottocentoquarantatre/00)

Valore unitario di mercato dell'appartamento ricavato dalle ricerche effettuate presso gli archivi storici della OMI.

L'Osservatorio Immobiliare della OMI è dotato, regione per regione, provincia di un archivio storico dove vengono indicati i valori delle reali contrattazioni immobiliari,



effettuate in una specifica epoca; tali valori sono tabellari per gli appartamenti , per i parcheggi, per gli uffici e per i negozi, secondo:

- l'ubicazione dell'immobile (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.)
- la destinazione d'uso dei fabbricati (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.)

Nelle tabelle sono indicate, per ogni semestre di riferimento, sia il valore di mercato degli immobili (espresso in €/mq) del loro relativo valore di locazione (espresso in €/mq al mese). In particolare l'immobile oggetto di esecuzione per il Comune di Sessa Aurunca in riferimento al periodo storico relativo al secondo semestre 2017 è censita nella parte periferica. (vds. all. I)

Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, abitazioni di normale stato di conservazione, vengono attualmente offerte a partire da Euro 900,00 fino a Euro 1.300,00 al metro quadrato di superficie lorda. Considerando l'ubicazione del fabbricato che risulta a confine della zona presa di riferimento, in una zona rurale si considera il valore minimo.

Si ha quindi:

Vm 2 = €/mq 900,00

Superficie commerciale totale: mq 174,26

Valore commerciale med. €/mq. = $900,00 \times 174,26 = \mathbf{€ 156.834,00}$ (Diconsi euro centocinquantaseimilaottocentotrentaquattro /00)

Valore unitario di mercato mediante il procedimento analitico
"CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI RETTI"

Esso consiste su alcune applicazioni di matematica finanziaria e permette di calcolare il valore del bene oggetto di stima rapportando il reddito netto che il



capitale produce con il corrispondente saggio di capitalizzazione secondo la nota formula:

$$V = Rn/r$$



dove:

V= Valore del bene

Rn= reddito netto che il capitale produce

r= saggio di capitalizzazione

Tale procedimento in pratica può assumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione.

Determinazione del Reddito Netto

L'adozione del reddito netto risponde alla ragione concettuale che l'immobile vale per quanto effettivamente rende. Il reddito da assumere sarà il reddito netto ordinario nel regime stabile di mercato assunto dall'analisi estimativa, vale a dire il reddito netto normale per il cespite, nell'ipotesi che non agiscono cause transitorie del mercato. In particolare il reddito netto si calcola depurando, dal reddito lordo ordinario dell'immobile, i costi di produzione, ovvero le spese e le passività afferenti al proprietario (in particolare la somma dei costi di gestione dell'immobile e delle imposte specifiche come: manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi ed amministrazione, sfitti, assicurazioni, ammortamento, imposte, tasse, contributi ecc.). Si calcola dunque dapprima il reddito lordo.

Calcolo del Reddito Lordo

Dai valori di locazione ottenuti dall'interrogazione della banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (vds. all. I), si evince che il fitto annuo ordinario attribuibile ad immobili, dello stesso genere di quello oggetto di valutazione, al II Semestre 2017 va da un minimo € 2,40 ad massimo di € 3,60. Considerando l'ubicazione del fabbricato che risulta a confine della zona presa di riferimento, in una zona rurale si considera il valore minimo.

Si ha quindi:

Valore di locazione = €/mq x mese 2,40

Canone mensile = 174,26 mq x €/mq x mese 2,40 = € 418,22 e il reddito annuo lordo **RI** pari a:



$$RI = 418,22 \times 12 = \text{€ } 5.018,69$$

Tabella n1 : riporta i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali

SPESE	Forte, De Rossi			Realfonso		
	min	max	Scelto	min	max	Scelto
Manutenzione	2,00%	4,00%	2,00%	2,00%	6,00%	2,00%
Servizi	2,00%	5,00%	2,50%	2,00%	5,00%	2,50%
Improduttività	1,00%	4,00%	2,00%	1,00%	3,00%	1,50%
Assicurazioni	0,00%	0,50%	0,10%	0,50%		0,10%
reintegrazioni	0,00%	1,00%	0,50%	0,50%	2,50%	0,50%
Amministrazione	0,00%	3,00%	0,10%	0,50%	3,00%	0,10%
Imposte	7,00%	11,00%	8,00%	11,25%	11,25%	11,25%
TOTALE			15,20%			17,95%

Quindi si ha:

$$\text{Spese medie di gestione} = (15.20\% + 17,95\%) = \mathbf{21,05\%}$$

$$RN = RL - S = \text{€ } 5.018,69 - 21\% = \mathbf{\text{€ } 3.928,80}$$

Tabella n. 2: ripresa da "Orefice" e riporta incrementi e decrementi al saggio medio

Caratteristiche che Intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incrementi/Decrementi	Decrementi	Incrementi	RISULTATO
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %	-0,10%	0,00%	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %	-0,10%	0,00%	
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	0,00%	0,18%	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %	0,00%	0,50%	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a Parcheggio	± 0,6 %	-0,30%	0,00%	
Caratteristiche di Panoramicità	± 0,36 %	0,00%	0,20%	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	0,00%	0,10%	
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,00%	0,08%	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06%	-0,02%	0,00%	
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16%	0,00%	0,10%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %	-0,06%	0,00%	
Età dell'edificio	± 0,10 %	-0,05%	0,00%	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %	0,00%	0,03%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %	-0,02%	0,00%	
TOTALE INCREMENTI E DECREMENTI AL SAGGIO MEDIO		-0,65%	1,19%	0,54%

N.B.: Le caratteristiche positive diminuiscono r ; quelle negative lo aumentano

In definitiva il saggio di capitalizzazione è dato dalla somma algebrica del Saggio Medio

(SM)+ Decrementi (D) + Incrementi (I), ovvero:

$$r = SM + (D + I) = 3,5\% - (-0,65 + 1,19)\% = \mathbf{2,96\%}$$

Si ha quindi che il Valore unitario di mercato è:

$V = Rn/r = € 3.928,80 / 2,96\% = € 133.859,94$ (Diconsi euro centotrentatremilaottococinquantanove /94)



Il valore dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ricavati dei tre procedimenti appena descritti, tenuto conto dei fattori positivi e negativi quali:

- 1) Epoca di costruzione tra gli anni 1995 - 2000;
- 2) Rifiniture interne dell'unità abitative di media qualità
- 3) Piano dell'appartamento;
- 4) La mediocre ubicazione urbanistica-territoriale;
- 5) La distanza dal centro urbano;
- 6) La regolarità degli spazi presenti e la loro fruibilità;
- 7) Lo stato buono del contesto ove insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura estimativa;
- 8) Il complessivo buono stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Allo stato odierno e nelle attuali condizioni di mercato, i valori unitari di stima sono pertanto i seguenti:



LOTTO UNICO -

Consistenza e valore venale del fabbricato

La superficie considerata ai fini della determinazione del più probabile valore venale, è stata calcolata tenendo conto della superficie lorda commerciale. Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, vengono attualmente offerte per una superficie di 174,26 mq a partire da € 95.843,00 fino a Euro € 156.834,00 per cui prendendo a riferimento il valore medio dei prezzi ricavati si ha quindi:

Valore commerciale Definitivo = $Vm1 + Vm2 + Vm3 / 3 = € 95.843,00 + € 156.834,00 + € 133.859,94 / 3 = € 128.845,65$ (Diconsi euro centoventottomilaottocentoquarantacinque/65)



Adeguamenti e correzioni di stima

- Abbattimento forfettario del 5% per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra elencate:.....€ 6.442,28
- Costo per adeguamento impianti tecnologici:.....€ 500,00
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e ottenimento certificato di agibilità:.....€ 3.000,00
- Costo per redazione di Attestato di prestazione Energetica.....€ 250,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Riassumendo il Valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni

DESCRIZIONE	VALORE (€)
Valore iniziale di stima	€ 128.845,65
<u>A detrarre</u> il 5% per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite	- € 6.442,28
<u>A detrarre</u> costo per adeguamento impianti tecnologici	- € 500,00
<u>A detrarre</u> oneri di regolarizzazione urbanistica e ottenimento certificato di agibilità	- € 3.000,00
<u>A detrarre</u> costo per redazione di Attestato di prestazione Energetica	-€ 250,00

VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 118.653,37 (dicosi euro centodiciottomilaseicentocinquantatre /37)

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

Il compendio non è potenzialmente divisibile. Allo stato attuale non è possibile dividerlo in lotti in quanto trattasi di un'abitazione indipendente posto a piano terra, con corte esclusiva di pertinenza.

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

Si è acquisito presso il Comune di Sessa Aurunca, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio completo dell'annotazione del certificato di stato di famiglia e residenza, risulta che la sig.ranata in Svizzera il 19/11/1966 e il sig.



..... nato a Sessa Aurunca (CE), il 01/08/1958, hanno contratto matrimonio in Sessa Aurunca (CE) il giorno 1 settembre 1990, con atto in data 28/05/1993 a rogito del notaio Paolo Provitera del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), gli sposi sopra menzionati, hanno scelto il regime della separazione legale dei beni.

d. CONCLUSIONI

Per quanto concerne il più probabile Valore Attuale dell'immobile oggetto di procedura, considerando adeguamenti e correzioni di stima, si ritiene che alla data della presente relazione si abbia il **VALORE FINALE DEL LOTTO** è di **€ 118.653,37** (dicosi euro centodiciottomilaseicentocinquantatre /37)

Detta relazione presenta i seguenti allegati:

Allegato A: Verbali di sopralluogo;

Allegato B: Rilievo fotografico;

Allegato C: Grafici dello stato di fatto e di rilievo;

Allegato D: Ispezione Catastali;

Allegato E: Ispezione Ipotecarie;

Allegato F: Titoli di provenienza;

Allegato G: Documentazione urbanistica;

Allegato H: Estratti Uff. Anagrafe;

Allegato I: Quotazioni immobiliari;

Allegato CD-rom: relazione in Pdf, Word, ed allegati.

Caserta ottobre 2018

Con la presente relazione, costituita da n°31 pagine dattiloscritte e da n°9 allegati più cd-rom, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

arch. Gaetano SACCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare promosso da FBS s.p.a. (parte) contro (debitore) 31 di 31

C.T.U. arch. Gaetano Sacco

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

