

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

GALLERIA VANVITELLI N°37 80129 NAPOLI TEL. 081.5565873 MOB 338.4748258

E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – G.E. DR. CIRMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 203/2019

ESPERTO: ARCH. ILARIA MAURIELLO

CUSTODE: DR. TULLIO PANNELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO COPIA REDATTA PER LA PRIVACY (SENZA GENERALITA' DEI DEBITORI)

BNL SPA C/
[REDACTED]



CESPITE IN S. TEVEROLA (CE) – Via Salerno n°3:

- Appartamento al piano secondo - SUB 16
- Locale Box auto al piano seminterrato - SUB 26
- Posto auto scoperto al piano terra - SUB 5

Napoli, 05 maggio 2022



INDICE

1. PREMessa	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 5
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni	pag. 5
2° QUESITO – Descrizione dei beni	pag. 7
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali	pag. 12
4° QUESITO - Individuazione dei lotti	pag. 15
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 17
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condonò Edilizio - Difformità	pag. 17
7° QUESITO – Stato locativo	pag. 19
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 20
9° QUESITO – Suolo demaniale	pag. 21
10° QUESITO – Usi civici	pag. 21
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 21
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell'immobile.....	pag. 21
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 25
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio	pag. 26
6. ALLEGATI	pag. 27



1. PREMESSA

Con ordinanza del 19.06.2021, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Antonio Cirma convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 22.06.2021, prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 07.06.2022**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica e planimetria catastale SUB 16;
 - 4.3) Visura storica e planimetria catastale SUB 26;
 - 4.4) Visura storica e planimetria catastale SUB 5;
 - 4.5) Visura storica Catasto Terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Permesso a costruire in variante n°170 del 26.09.2007 con grafici;
 - 5.2) Certificato di Agibilità del 16.04.2009 prot. 4482;
 - 5.3) Stralcio del PRG e delle NTA;
 - 5.4) Certificazione della Soprintendenza di inesistenza vincoli;
 - 5.5) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Landolfo del 16.07.2019;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Orsi rep. 99359 del 15.02.2010;
 - 6.3) Atto di compravendita notaio Farinaro rep. 127978 del 22.10.1964;
 - 6.4) Visure ipotecarie per immobile;
 - 6.5) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.6) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/ INDAGINI IMMOBILIARI;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.;
- 10) RICHIESTA DI NOTA ALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (**cf. all.2**), qui sinteticamente riportato:

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.



- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 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.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 16.07.2021

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Teverola (CE) alla Via Salerno n°25 (già I Traversa di via Napoli), dove, alla presenza dei debitori, sig.ri [REDACTED] che detengono il bene insieme ai due figli minori, e del dr. Tullio Pannella, custode giudiziario nominato dal G.E., viene presa visione dei luoghi, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI CASERTA - CATASTO

In data 22.06.2021, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, l'elaborato planimetrico, la visura storica e la planimetria catastale relativi alle u.i. SUB 16, SUB 26 e SUB 5, e la visura della p.lla 5677 al Catasto Terreni.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI S. M. C. VETERE

In data 29.07.2021, presso l'Archivio Notarile di S.M.C. Vetere, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Raffaele Orsi rep.99359 del 15.02.2010, trascritto il 18.02.2010 ai nn.6440/4444, nonché copia dell'atto notaio Luigi Farinaro rep. 127978 del 22.10.1964, trascritto il 29.10.1964 al n. 36981/340979.



4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. CASERTA

In data 24.04.2022, presso la Conservatoria RR.II. di Caserta, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile.

4.5 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 10.09.2021, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione a nome dei debitori.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI TEVEROLA – UFFICIO TECNICO

In data 30.03.2022, presso l'Ufficio Tecnico del Comune, viene acquisita la seguente documentazione edilizia ed urbanistica relativa al cespite oggetto di pignoramento:

- Permesso a costruire in variante n°170 del 26.09.2007 con grafici;
- Certificato di Agibilità del 16.04.2009 prot. 4482;
- Stralcio del PRG e delle NTA.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI TEVEROLA e CAIAZZO - ANAGRAFE

In data 30.03.2022 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Comune di Teverola e di Caiazzo, viene acquisita la seguente documentazione (relativa ai debitori):

- Certificati di residenza storico;
- Estratto di matrimonio.

4.8 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 19.03.2022, viene acquisito certificato di inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.9 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH. CASERTA

In data 30.09.2022, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Caserta e Benevento, viene acquisito certificato di inesistenza di vincoli insistenti sul bene in esame.

4.10 INDAGINI PRESSO AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

In data 13.09.2022, viene richiesta al sig. Carlo Sepe, Amministratore del Condominio, nota comprovante l'esistenza di oneri condominiali pregressi, ma ad oggi non è stata ancora prodotta.



5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è ricompreso in un fabbricato sito in Teverola (CE) alla via Salerno n°25 (già Traversa I di Via Napoli), pignorato in danno dei sig.ri [REDACTED] per la quota pari ad ½ ciascuno di piena proprietà, ed è costituito da:

- N°1 APPARTAMENTO UBICATO AL P2°;
- N°1 LOCALE BOX AUTO UBICATO AL PS1;
- N°1 POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AL PT.

La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO:

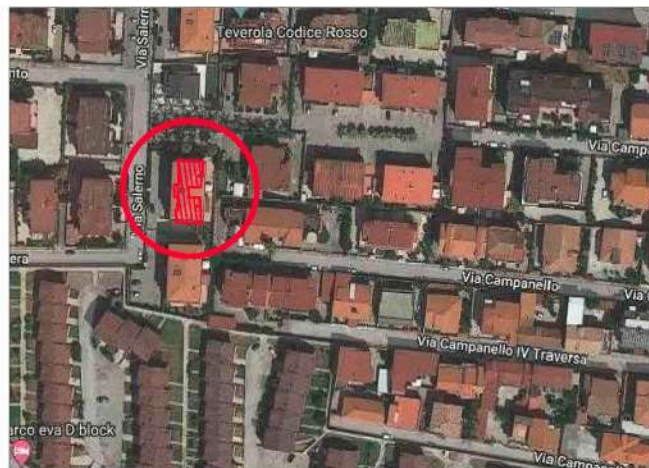
- IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

DIRITTI REALI PIGNORATI

Come riportato sull'atto di compravendita notaio Raffaele Orsi rep. 99359 del 15.02.2010, reperito dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di S.M.C. Vetere (cfr.all.6.2), la Società "C.Gl.M. S.r.l." vendeva ai sig.ri [REDACTED] (celibe) e [REDACTED] (nubile) la piena proprietà del cespite in esame, per la quota di ½ ciascuno; sull'atto di pignoramento, viene riportato che l'immobile è pignorato per la quota pari all'intero. Come risulta dall'Estratto di matrimonio, reperito dalla sottoscritta (cfr.all.6.6), i debitori hanno contratto matrimonio in data 06.06.2010 (annotazioni: gli sposi sceglievano il regime della separazione dei beni).

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento** ubicato al P.2°, in un **locale box auto** ubicato al PS1 e in un **posto auto scoperto** ubicato al PT, del fabbricato sito in Teverola (CE) alla Via Salerno n°25 (già Traversa I di Via Napoli), all'interno del "Condominio Fertilia I".



Sovrapposizione sagoma fabbricato da mappa catastale con foto satellitare



I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta - Ufficio del Catasto (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL P2°

Comune di **TEVEROLA** Foglio **5** p.lla **5677** SUB **16**
 Cat. **A/2** classe **3** consistenza **5,5 vani** Rendita **€ 568,10**

Indirizzo: Traversa I di Via Napoli snc piano: 2 interno: 6

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per ½); [REDACTED] (Proprietà per ½).

Dati
catastali

2) LOTTO 2: LOCALE BOX AUTO AL PS1

Comune di **TEVEROLA** Foglio **5** p.lla **5677** SUB **26**
 Cat. **C/6** classe **2** consistenza **28 mq** Rendita **€ 73,75**

Indirizzo: Traversa I di Via Napoli snc piano: S1

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per ½); [REDACTED] (Proprietà per ½).

3) LOTTO 3: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT

Comune di **TEVEROLA** Foglio **5** p.lla **5677** SUB **5**
 Cat. **C/6** classe **1** consistenza **12 mq** Rendita **€ 26,65**

Indirizzo: Traversa I di Via Napoli snc piano: T

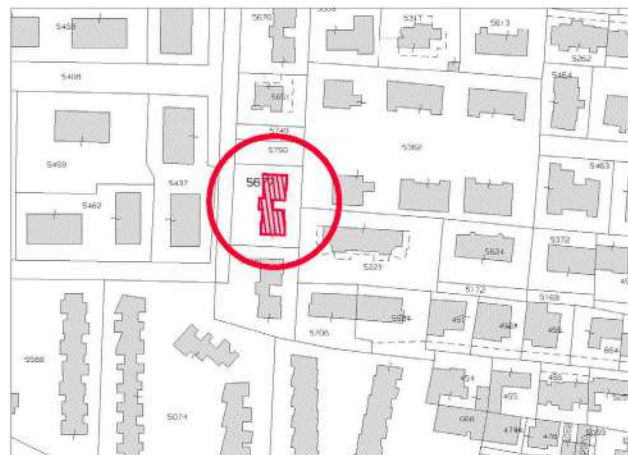
Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per ½); [REDACTED] (Proprietà per ½).

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo privo di civico erroneamente riportato in visura "Traversa I di Via Napoli snc", con quello corretto "Via Salerno n°25".

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **5677** del foglio **5**.

Mappa
catastale



Stralcio di mappa catastale

CONFINI**1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL P2°**

L'appartamento in esame, identificato con l'int. 6 (SUB 16), come desunto dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.2**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (stessa p.lla), con pianerottolo e vano scala;
- a sud e ad est con area scoperta;
- ad ovest con Via Salerno.

2) LOTTO 2: LOCALE BOX AUTO AL PS1

Il locale box auto in esame, identificato col SUB 26 (**cf. all.8.5**), risulta confinante con altre u.i. e con viale di manovra condominiale.

3) LOTTO 3: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT

Il posto auto scoperto in esame, identificato col SUB 5 (**cf. all.8.5**), risulta confinante con altre u.i., con viale condominiale e con Via Salerno.

Confini

2° QUESITO:

- ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Teverola (CE) alla Via Salerno n°25, all'interno del "Condominio Fertilia I". Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica con scala centrale, disposti lungo un asse nord-sud, con n°2 appartamenti per piano. Il cespite pignorato consiste in:

- **APPARTAMENTO AL P2°**, IDENTIFICATO CON L'**INT.6 (SUB 16)**;
- **LOCALE BOX AUTO AL PS1**, IDENTIFICATO CON IL **SUB 26**;
- **POSTO AUTO SCOPERTO AL PT**, IDENTIFICATO CON IL **SUB 5**.

Descrizione dei beni



Prospetto del fabbricato da Via Salerno



L'edificio si presenta isolato nel lotto di pertinenza con un'impronta regolare a pianta pressoché rettangolare; si sviluppa su n°4 livelli fuori terra (piano terra e n°3 piani superiori, oltre piano seminterrato) con copertura piana (**cf. all.9 foto 1-2**).

La struttura portante è in c.a. conOMPagnature di tipo tradizionale. Le facciate del fabbricato sono tinteggiate; gli infissi di finestra sono in alluminio con persiane in ferro; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, si alternano a parapetti in cls (**cf. all.9 foto 1-2**).

Lo stato di manutenzione delle facciate è **buono**, così come l'androne ed il vano scala (**cf. all.9 foto 2-3**).

Esterno



Portone d'ingresso al fabbricato

L'accesso al cespite in esame avviene da Via Salerno n°25, tramite cancello pedonale e carrabile, superato il quale, dopo aver percorso la corte interna, si accede al fabbricato in esame; l'edificio risulta dotato di impianto **ascensore**.

L'area scoperta del lotto è utilizzata come spazio di manovra e di sosta delle auto (**cf. all.9 foto 16**).

Il cespite pignorato è composto dai seguenti **immobili**:

1) APPARTAMENTO AL P2° INT. 6 - SUB 16:

L'u.i. ubicata al P2° – **SUB 16** presenta superficie netta complessiva pari a mq 81, e superficie lorda di mq 94, ed è così composta (**cf. all.9 foto 5-14**):

- soggiorno, cucina, n°2 camere, n°2 bagni e disimpegno;
- n°2 balconi (su Via Salerno e su area scoperta);
- veranda e ripostiglio in ampliamento su preesistente balcone.

Parti comuni

Descrizione delle u.i.





PIANO SECONDO
 Planimetria dell'appartamento pignorato al P.2° - INT.6

Finiture ed impianti: pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica; infissi esterni in alluminio con persiane in ferro e zanzariere; portoncino d'ingresso del tipo blindato; pareti tinteggiate; impianto elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas; presenza di condizionatori a split; presenza di impianto antintrusione ad infrarossi e luci di emergenza; altezza utile interna misurata h = cm 280. L'immobile risulta detenuto dai debitori, come dichiarato a verbale in sede di accesso (**cf. all.2**).

Caratteristiche di finitura

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.



Particolare del soggiorno

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€1.500**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.



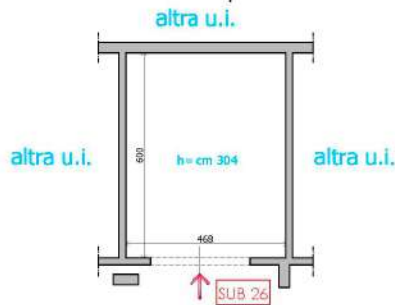


Particolare della camera da letto matrimoniale

2) LOCALE BOX AUTO AL PS1 - SUB 26:

L'u.i. ubicata al PS1- **SUB 26**, presenta superficie netta complessiva pari a mq 28, ed è così composta (cfr.all.9 foto 15):

- locale con accesso carrabile da rampa esterna da area condominiale.



Planimetria del locale box auto pignorato al PS1 - SUB 26

Finiture ed impianti: pavimento in monocottura; cancello d'accesso costituito da serranda metallica automatizzata; impianto elettrico a canaline esterne; altezza utile interna misurata h = cm 304.

Caratteristiche
di finitura



Particolare del locale box auto al PS1 - SUB 26



L'immobile risulta detenuto dai debitori, come dichiarato a verbale in sede di accesso (cfr.all.2).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO.**

3) POSTO AUTO SCOPERTO AL PT - SUB 5:

L'u.i. ubicata al PT- **SUB 5**, presenta superficie netta pari a mq 12, ed è costituita da un posto auto scoperto, delimitato da muretto di recinzione e da strisce di pavimentazione (cfr.all.9 foto 16):



Planimetria del posto auto scoperto al PT - SUB 5

Finiture ed impianti: pavimentazione in calcestruzzo (come tutta l'area cortilizia), e delimitazione con stessa pavimentazione di colore rosso.

L'u.i. risulta detenuta dai debitori, come dichiarato a verbale in sede di accesso (cfr.all.2).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO.**

Caratteristiche di finitura



Particolare del posto auto scoperto al PT - SUB 5

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite in argomento è sito in Teverola (CE) alla Salerno n°25. Teverola è un Comune tra i meno estesi del casertano, confinante con Aversa, con Santa Maria Capua Vetere, ecc.; presenta una superficie di 6,7 Km² con popolazione di circa 14.500 abitanti.

Ubicazione



La posizione dell'edificio risulta essere all'interno del centro urbano, a poca distanza dal Municipio, ma risulta essere zona residenziale, poco dotata di esercizi commerciali e di servizi.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA CENTRALE/ Centro urbano ed espansione".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la strada SS 7 bis e la SP 335;
- in termini di accessibilità su ferro, la relativa vicinanza della Stazione ferroviaria FF.SS. fermata Gricignano-Teverola.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità dei parcheggi;
- dalla scarsità di negozi e di servizi.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato al paragrafo **12° QUESITO**, l'appartamento al P.2° presenta superficie netta pari a mq 81, il locale box auto al PS1 presenta superficie netta di mq 28, mentre il posto auto scoperto risulta di mq 12.

Superfici
calpestabili

3° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL P2°

Comune di **TEVEROLA** Foglio **5** p.lla **5677** **SUB 16**

Cat. **A/2** classe **3** consistenza **5,5 vani** Rendita **€ 568,10**

Indirizzo: Traversa I di Via Napoli snc piano: 2 interno: 6

Intestazione: XXXXXXXXXX (Proprietà per ½) XXXXXXXXXX (Proprietà per ½).

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni significative negli anni, in quanto i dati sono rimasti invariati rispetto a quelli derivanti da Costituzione del 12.02.2009 n. 568.1/2009.

La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione:

12.02.2009.

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica

Dati
catastali

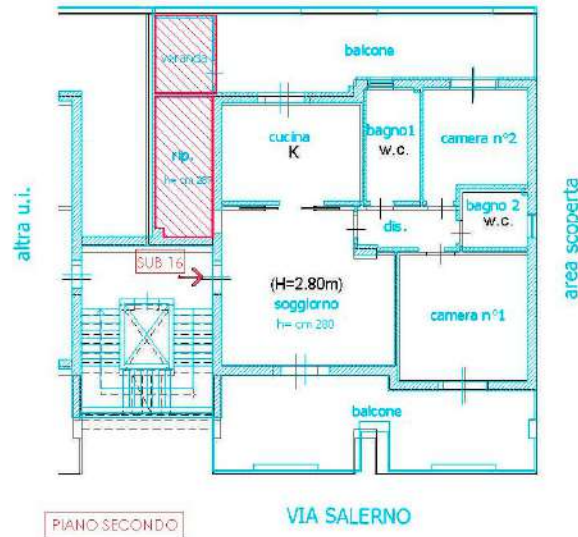
Storia
catastale



di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo privo di civico erroneamente riportato in visura "Traversa I di Via Napoli snc", con quello corretto "Via Salerno n°25".

DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8-3**):



Sovrapposizione planimetria catastale u.i. SUB 16 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

In particolare si riscontrano le seguenti difformità:

1. **ampliamenti:** l'u.i. SUB 16 presenta due ampliamenti su balcone lato est: ambiente ripostiglio di mq 8 e veranda di mq 5;
2. **modifiche di prospetto:** sono state modificate le bucatore esterne per realizzare gli ampliamenti.

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché non legittime e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

2) LOTTO 2: LOCALE BOX AUTO AL PS1

Comune di **TEVEROLA** Foglio **5** p.lla **5677** SUB **26**

Cat. **C/6** classe **2** consistenza **28 mq** Rendita **€ 73,75**

Indirizzo: Traversa I di Via Napoli snc piano: S1

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per ½); [REDACTED] (Proprietà per ½).

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni significative negli anni, in quanto i dati sono rimasti invariati rispetto a quelli derivanti da Costituzione del 12.02.2009 n. 568.1/2009.

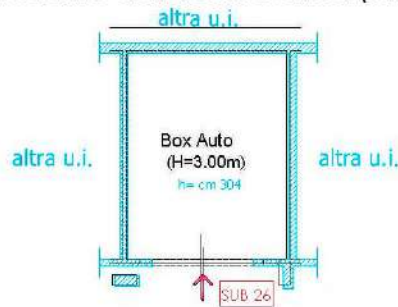
Storia
catastale

La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione:
12.02.2009.

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo privo di civico erroneamente riportato in visura "Traversa I di Via Napoli snc", con quello corretto "Via Salerno n°25".

CONFORMITÀ CATASTALE

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8-6**):



Sovrapposizione planimetria catastale u.i. SUB 26 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

3) LOTTO 3: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT

Comune di **TEVEROLA** Foglio **5** p.lla **5677** SUB **5**

Cat. **C/6** classe **1** consistenza **12 mq** Rendita **€ 26,65**

Indirizzo: Traversa I di Via Napoli snc piano: T

Intestazione: [REDAZIONE] (Proprietà per ½) [REDAZIONE] (Proprietà per ½).

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni significative negli anni, in quanto i dati sono rimasti invariati rispetto a quelli derivanti da Costituzione del 12.02.2009 n. 568.1/2009.

La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione:
12.02.2009.

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo privo di civico erroneamente riportato in visura "Traversa I di Via Napoli snc", con quello corretto "Via Salerno n°25".

I costi per la presentazione di rettifica toponomastica si stimano in complessivi **€150** (per ogni u.i.). Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

CONFORMITÀ CATASTALE

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8-6**):

Storia
catastale



Sovrapposizione planimetria catastale u.i. SUB 5 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **5677** del foglio **5**. Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.3**) la p.lla 5677 del F. 5 viene riportata come ENTE URBANO di are 09 82.

Mappa
catastale

4° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO n°1: quota pari all'intero di appartamento a destinazione residenziale, ubicato in Teverola (CE) alla Via Salerno n°25, sito al P.2°. L'u.i. pignorata presenta superficie netta complessiva pari a mq 81, e superficie lorda di mq 94; è composta da soggiorno, cucina, n°2 camere, n°2 bagni e disimpegno, n°2 balconi (su Via Salerno e su area scoperta); veranda e ripostiglio in ampliamento su preesistente balcone.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (stessa p.lla), con pianerottolo e vano scala; a sud e ad est con area scoperta; ad ovest con Via Salerno.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola come di seguito riportato:

Foglio 5 p.lla 5677 **SUB 16**

Cat. A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani Rendita € 568,10

Indirizzo: Traversa I di Via Napoli snc piano: 2 interno: 6

Intestazione: (Proprietà per ½); (Proprietà per ½).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed ai grafici di Permesso di Costruire in Variante n°170/2007, a meno di alcuni ampliamenti che andranno rimossi, come analizzato nel paragrafo 6° quesito.

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°1: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO AL P2° - SUB 16	€ 109.000,00
---	---------------------

LOTTO n°2: quota pari all'intero di locale box auto, ubicato in Teverola (CE) alla Via Salerno n°25, sito al PS1. L'u.i. pignorata presenta superficie netta complessiva pari a mq 28, ed è costituito da un locale con accesso carrabile da rampa esterna da area condominiale. Il cespite risulta confinante con altre u.i. e con viale di manovra condominiale.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola come di seguito riportato:

Foglio 5 p.lla 5677 SUB 26

Cat. C/6 classe 2 consistenza 28 mq Rendita € 73,75

Indirizzo: Traversa I di Via Napoli snc piano: S1

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per ½); [REDACTED] (Proprietà per ½).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale ed ai grafici di Permesso di Costruire in Variante n°170/2007, come analizzato nel paragrafo 6° quesito.

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°2: PREZZO BASE D'ASTA BOX AUTO AL PS1 - SUB 26	€ 23.000,00
---	--------------------

LOTTO n°3: quota pari all'intero di posto auto scoperto, ubicato in Teverola (CE) alla Via Salerno n°25, sito al PT. L'u.i. pignorata presenta superficie netta pari a mq 12, ed è costituita da posto auto scoperto, delimitato da muretto di recinzione e da strisce di pavimentazione. Il cespite risulta confinante con altre u.i., con viale condominiale e con Via Salerno.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola come di seguito riportato:

Foglio 5 p.lla 5677 SUB 5

Cat. C/6 classe 1 consistenza 12 mq Rendita € 26,65

Indirizzo: Traversa I di Via Napoli snc piano: T

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per ½); [REDACTED] (Proprietà per ½).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, come analizzato nel paragrafo 6° quesito.

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°3: PREZZO BASE D'ASTA POSTO AUTO SCOPERTO AL PT - SUB 5	€ 9.000,00
--	-------------------

INTERO CESPITE: PREZZO BASE D'ASTA COMPLESSIVO	€ 141.000,00
---	---------------------



5° QUESITO:

- **PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

PROVENIENZA

Con **atto di compravendita notaio Raffaele Orsi rep. 99359 del 15.02.2010**, trascritto il 18.02.2010 ai nn.6440/4444, reperito dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di S.M.C. Vetere (**cf. all.6.2**), la Società [REDACTED] vendeva ai sig.ri [REDACTED] (celibe) e [REDACTED] (nubile) la piena proprietà del cespite in esame, per la quota di ½ ciascuno. Si precisa che su tale atto i dati catastali che identificano il cespite corrispondono a quelli attuali.

Titolo di
provenienza

Con **scrittura privata autenticata notaio Ettore Sarluca rep. 11390 del 27.06.2006**, trascritta il 04.07.2006 ai nn. 40138/19030, la Società [REDACTED] acquistò da [REDACTED] la piena proprietà del terreno su cui successivamente verrà costruito il fabbricato, riportato nel N.C.T. di detto Comune al F.5, p.lla 5114 e p.lla 579.

Al sig. [REDACTED] il terreno pervenne da [REDACTED] con **atto di compravendita notaio Luigi Farinero rep.127978 del 22.10.1964**, trascritto il 29.10.1964 ai nn.36981/340979, acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di S.M.C. Vetere (**cf. all.6.3**).

Atto
ultraventennale

6° QUESITO:

- **VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA) – CONDONO EDILIZIO

Il fabbricato in cui è ricompreso il cespite in esame è stato realizzato in virtù di **Concessione edilizia n°21/02** e successive Varianti autorizzate con **Permesso di Costruire n°85/2007** del 01.07.2005, e con **Permesso di Costruire n°170/2007** del 26.09.2007, di cui è stata acquisita copia con stralcio dei grafici (**cf. all.5.1**), rilasciate dal Comune di Teverola alla [REDACTED] per la costruzione di "un complesso edilizio in località Taverna". In data 16.04.2009 prot. n. 4482 è stato rilasciato **Certificato di Agibilità (cf. all.5.2)**.

Permesso di
Costruire

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, emerge che non risultano presentate istanze di condono né altre pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

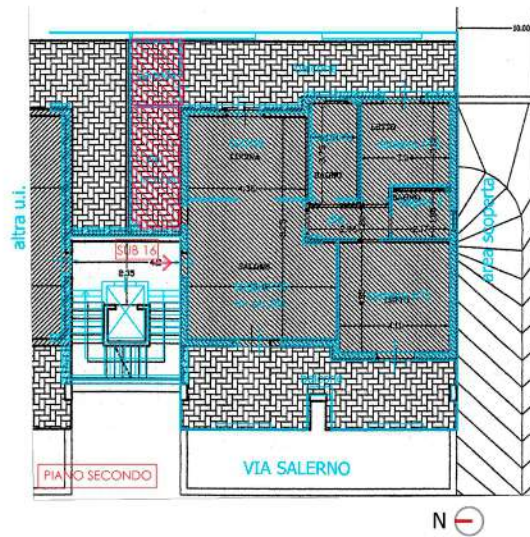
Condono
edilizio

DIFFORMITÀ URBANISTICHE: PLANIMETRIA DI PROGETTO – STATO DEI LUOGHI**1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL P2° - SUB 16**

Dalla sovrapposizione della planimetria di progetto di Permesso di costruire n°170/2007 con lo stato dei luoghi (**cf. all. grafico 8.4**), si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

Difformità plan.
progetto – stato
dei luoghi





Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi e planimetria di Permesso di costruire n°170/2007

1. **ampliamenti:** l'u.i. SUB 16 presenta due ampliamenti su balcone lato est: ambiente ripostiglio di mq 8 e veranda di mq 5;
2. **modifiche di prospetto:** sono state modificate le bucatore esterne per realizzare gli ampliamenti.

Per dette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, come accertato dalla sottoscritta presso il pertinente Ufficio Tecnico.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

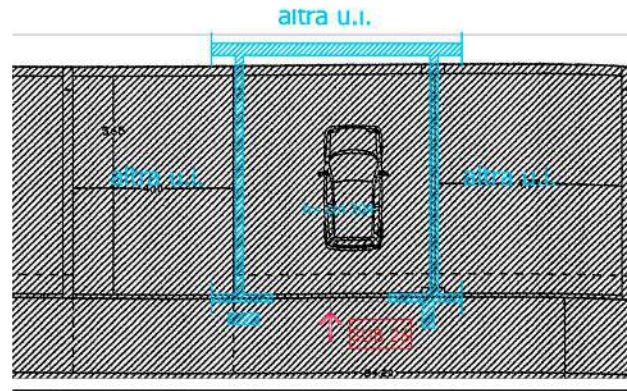
- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **1. ampliamenti, 2. modifiche di prospetto**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che tali interventi non possono essere ritenuti sanabili. Si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria catastale (corrispondente ai grafici concessionati), con una spesa prevista non inferiore ad **€ 3.000**.

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché non legittime e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

2) LOTTO 2: LOCALE BOX AUTO AL PS1 – SUB 26

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria di progetto di Permesso di costruire n°170/2007 dell'u.i. SUB 26 e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8-7**):





Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi e planimetria di Permesso di costruire n°170/2007 – SUB 26

3) LOTTO 3: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT -SUB 5

Per quanto riguarda il posto auto scoperto SUB 5, non sono stati forniti i grafici dei posti auto scoperti allegati al Permesso di costruire n°170/2007; pertanto è possibile soltanto riscontrare la conformità tra la planimetria catastale dell'u.i. SUB 5 e lo stato dei luoghi, come riportato al paragrafo 3° QUESITO e come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8-6**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il **profilo urbanistico**, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Teverola, e dalla documentazione fornita dallo stesso Ufficio (**cf. all.5.3**), si desume che l'edificio in cui è ubicato l'immobile in questione:

- ricade in **zona "B2" (residenziale attuale saturata)** del **P.R.G.**, adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n.77 del 30.07.2012 e approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.36 del 18.11.2013 (art. 21-22 delle N.T.A.);
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza ivi (beni culturali e paesaggistici), come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per Caserta e Provincia (**cf. all.5.4**).

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dello stesso.

7° QUESITO:

- **INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

STATO LOCATIVO

In data 10.09.2021, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di

PRG

Inesistenza
vincoli
specifici



contratti di locazione a nome dei debitori.

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che il cespite in oggetto è occupato dai debitori con i due figli minori, come dichiarato a verbale.

Pertanto, ai fini della valutazione, il cespite verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Cespite
libero

8° QUESITO:

- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

VINCOLI

Circa il **regime vincolistico**, da indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, e dalla Certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per Caserta e Provincia (**cf. all.5.4**), è emerso che il bene **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate;

Vincoli

- nel territorio di pertinenza del Comune di Teverola **non vi sono terreni** gravati da usi civici, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.5**).

Inesistenza
usi civici

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In data 13.09.2021, viene richiesta all'Amministrazione del Condominio, nota comprovante l'esistenza di eventuali oneri condominiali pregressi (**cf. all.10**), ma ad oggi tale nota non è stata ancora fornita.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cf. all.6.4**):

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione del 11.07.2019 n.23815/18312** di pignoramento immobiliare, a favore di Vela OBG SRL contro i debitori, gravante sugli immobili in oggetto;

Formalità
pregiudizievoli

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione del 22.05.2014 n.23424/1237** di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per euro 620.000 a garanzia di euro 468.748,87 contro i debitori e a favore di Banca Popolare di Ancona SPA, gravante sugli immobili in oggetto;

- **Iscrizione del 18.02.2010 ai nn. 6441/1170** di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 232.500 a garanzia di euro 155.000 contro i debitori e a favore di BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE SPA, gravante sugli immobili in oggetto.



9° QUESITO:

- **VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dalle indagini eseguite presso il Comune di Teverola.

10° QUESITO:

- **VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.5**), risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Teverola non vi sono terreni gravati da usi civici.

Inesistenza
usi civici

11° QUESITO:

- **FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In data 13.09.2021, viene richiesta all'Amministrazione del Condominio, nota comprovante l'esistenza di eventuali oneri condominiali pregressi (**cf. all.10**), ma ad oggi tale nota non è stata ancora fornita.

12° QUESITO:

- **PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - *stato di conservazione buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.*

Dati
metrici



1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL P2° – SUB 16

LOTTO N°1	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
	Superfici		S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
APPARTAMENTO SUB 16	Lorda coperta (netta mq. 81)	94,00	1,00	1,00	94,00	
PIANO SECONDO	balconi	48,00	0,25	1,00	12,00	
	veranda + ripostiglio (ampliam.)	13,00	0,25	1,00	3,25	
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					109,25	

2) LOTTO 2: LOCALE BOX AUTO AL PS1 - SUB 26:

LOTTO N°2	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
	Superfici		S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
BOX AUTO SUB 26	Lorda coperta (netta mq. 28)	30,00	1,00	1,00	30,00	
PIANO SEMINTERRATO						
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					30,00	

2) LOTTO 3: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT - SUB 5:

LOTTO N°3	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
	Superfici		S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
POSTO AUTO SCOPERTO SUB 5	Lorda coperta (netta mq. 12)	12,00	1,00	1,00	12,00	
PIANO TERRA						
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					12,00	

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2021; BIN Borsino Immobiliare di Napoli* Editto dalla Camera di commercio 1° sem. 2018; **cf. all.7**) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:



VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
APPARTAMENTI IN TEVEROLA (CE) - ZONA CENTRALE: CENTRO URBANO ED ESPANSIONE			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2021	Zona centrale: Via Salerno	850,00	1.250,00
Indagini di Mercato	Zona centrale: Via Salerno	1.100,00	1.400,00
MEDIA		975,00	1.325,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1.150	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori ottenuti pari a:

€/mq 1.150 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

€/mq 860 per la destinazione **Residenziale: Box auto**

Quest'ultima quotazione non è reperibile per la zona in esame, pertanto è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,75, relativo a box auto in zone con "facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico", da applicare alla quotazione residenziale, come riportato nel testo "Come si stima il valore degli immobili", edito da "IL SOLE 24 ORE".

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - APRILE 2022					
APPARTAMENTI IN TEVEROLA (CE) - ZONA CENTRALE: CENTRO URBANO ED ESPANSIONE					
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note	
Homepal	Via Salerno	€ 160.000,00	116	nuovo con garge	
Tecnocasa	Via Roma	€ 205.000,00	125	ristrutturato	
Empire Imm.	Via Roma Trav.6	€ 180.000,00	115	ristrutturato	
Tecnocasa	Via Roma	€ 245.000,00	150	ristrutturato	

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

La **stima** del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiungliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene definito dalla relazione che segue: **V_m = (S_R x Q_r)**.



Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA - APPARTAMENTO IN TEVEROLA				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO N°1	APPARTAMENTO SUB 16 PIANO SECONDO	109,25	1.150	125.638
VALORE LOTTO IN C.T.				126.000
TABELLA RIEPILOGATIVA - BOX AUTO IN TEVEROLA				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO N°2	BOX AUTO SUB 26 PIANO SEMINTERRATO	30,00	860	25.800
VALORE LOTTO IN C.T.				26.000
TABELLA RIEPILOGATIVA - P.AUTO SCOPERTO IN TEVEROLA				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO N°3	POSTO AUTO SCOPERTO SUB 5 PIANO TERRA	12,00	860	10.320
VALORE LOTTO IN C.T.				10.000
VALORE COMPLESSIVO CESPITE IN C.T.				162.000

Il valore di mercato del cespite in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., per i costi di ripristino, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:



STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	COSTI ACCERT. CONFORMITA' e/o COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOCFA/VARIAZIONI CATASTALI	PRATICA A.P.E.	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
CESPITE IN TEVEROLA (CE)									
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r							
LOTTO n°1	APPARTAMENTO SUB 16 PIANO SECONDO	126.000,00		1.500,00	3.000,00	150,00	300	10%	108.945
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)									109.000
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	COSTI ACCERT. CONFORMITA' e/o COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOCFA/VARIAZIONI CATASTALI	PRATICA A.P.E.	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
CESPITE IN TEVEROLA (CE)									
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r							
LOTTO n°2	BOX AUTO SUB 26 PIANO QUARTO SC. B	26.000,00		0,00	0,00	150,00	0	10%	23.265
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)									23.000
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	COSTI ACCERT. CONFORMITA' e/o COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOCFA/VARIAZIONI CATASTALI	PRATICA A.P.E.	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
CESPITE IN TEVEROLA (CE)									
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r							
LOTTO n°2	POSTO AUTO SCOP. SUB 5 PIANO TERRA	10.000,00		0,00	0,00	150,00	0	10%	8.865
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)									9.000
PREZZO BASE D'ASTA INTERO CESPITE (IN CIFRA TONDA)									141.000

In definitiva, il prezzo base d'asta complessivo del cespite in esame, determinato col metodo sintetico comparativo del valore di mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni, è pari ad **€109.000** per l'appartamento, **€23.000** per il locale box auto, ed **€9.000** per il posto auto scoperto, per un valore complessivo pari ad **€141.000**.

13° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato. Si precisa che i beni nella conformazione attuale non sono comodamente divisibili in natura.



14° QUESITO:

- ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (**cf. art. 6.6**), risulta che:

- [REDACTED] è residente in Teverola (CE) alla Via Salerno n°25 dal 29.09.2021;
- [REDACTED] è residente in Teverola (CE) alla Via Salerno n°25 dal 29.09.2021;
- [REDACTED] si sposarono in data 06.06.2010 a Caiazzo (CE). Annotazioni: Gli sposi sceglievano il regime della separazione dei beni.

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°26 pagine e n°10 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 05.05.2022

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

