
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Linda Catagna
Procedimento di Esecuzione immobiliare
R.G.E 227-2023

XXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXX +X



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE

*Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136
Tel/fax:0817144609 - cell.: 3473362447 - e-mail:mirellaventrone@libero.it
C.F.:VNTMLL69T68I234W - P.IVA 06156291210*

INDICE

Incarico.....	4
Premessa	4
Beni in esecuzione	4
Localizzazione del bene	4
Confini e Parti Comuni	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Titolarità.....	7
Provenienza Ventennale.....	7
Dati Catastali	8
Cronistoria Catastale	9
Formalità pregiudizievoli	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stato di occupazione.....	9
Formazione Lotti	10
Consistenza.....	11
Superficie Commerciale	11
Corrispondenza dati catastali	16
Normativa Urbanistica e Regolarità Edilizia	16
Analisi del Mercato Immobiliare.....	17
Analisi delle fonti dirette	18
Analisi delle fonti indirette	18
Metodologia di Stima utilizzata	20
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo	20
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito	22
Stima	24
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo	24
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito	24
Valore Complessivo Mediato	24
Stima dei Costi Di Completamento	25
Valore Finale Commerciale Lotto Uno	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	27

Conclusioni..... 28

INCARICO

Con Decreto del 27-01-2024, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: mirellaventrone@libero.it, PEC: mirella.ventrone@archiworldpec.it, Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito al G.E. Dott.ssa Linda Catagna depositandolo nel fascicolo telematico del Tribunale di Santa Maria C.V..

SOPRALLUOGO

Il giorno 15-02-2024, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Marcello Di Giorgio, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituiti da n.3 unità immobiliari site in Caserta alla via San leucio n.4 (catastalmente n.8), tutti facenti parte di un unico fabbricato indipendente composto da n.2 livelli fuori terra. In data di primo sopralluogo si rilevava che gli appartamenti erano abitati dai soggetti eseguiti XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX insieme alle loro famiglie mentre il garage veniva utilizzato da entrambi come deposito. La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale dei beni, nonché ad accurati rilievi metrici e fotografici.

BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono così costituiti (seguendo l'ordine nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare:

Bene n.1:

appartamento sito al piano primo di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastalmente:

- Foglio n.6, particella n.13, sub. n.13, consistenza di n.5 vani, zona censuaria n.2, cat. A/2, classe 4, superficie di 119 mq, rendita euro 464,81

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bene n.2:

locale deposito sito al piano seminterrato di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastralmente:

- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.14, consistenza di n.110 mq., zona censuaria n.2, cat. C/6, classe 4, superficie di 127 mq, rendita euro 301,09**

L'immobile risulta per la quota di 1/2 di nuda proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX. Per altra quota di nuda proprietà di 1/2 l'immobile risulta di XXXXXXXXXXXXXXX. Lo stesso immobile risulta, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, di XXXXXXXXXXXXXXX

Bene n.3:

appartamento sito al piano terra di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastalmente:

- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.12, consistenza di n.5 vani, zona censuaria n.2, cat. A/2, classe 4, superficie di 120 mq, rendita euro 464,81**

Per la quota di 1/1 l'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

PREMESSA ALLA RELAZIONE PERITALE

Il giorno 15-02-2024, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario dott. Marcello Di Giorgio, si recava presso i beni oggetto di esecuzione sono costituiti da n. 3 unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato composto da n.2 livelli fuori terra, garage interrato e sottotetto. L'edificio è parte di un complesso edilizio a corte con ingresso comune dal civico n.4.

In sede di sopralluogo la sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale dei beni, nonché ad accurati rilievi metrici e fotografici. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n.3 immobili:

- 1. Un appartamento sito al piano primo (sub.13) di un fabbricato condominiale di n.2 livelli fuori terra, garage e sottotetto. L'immobile è di

proprietà di XXXXXXXX.

- 2. Locale garage (sub.14) sito al piano interrato dello stesso fabbricato la cui nuda proprietà è divisa al 50% tra XXXXXXXXX e XXXXXXXX mentre l'intero usufrutto è di XXXXXXXX
- 3. Un appartamento (sub.12) sito al piano terra di un fabbricato condominiale di n.2 livelli fuori terra, garage e sottotetto di proprietà di XXXXXXXXXXXX.

La scrivente precisa quanto di seguito:

- Che dalle indagini anagrafiche riguardanti i soggetti eseguiti risulta che XXXXXXXXXXXX, così come identificata nella nota di trascrizione del pignoramento in realtà corrisponde ad XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX la quale risulta usufruttuaria del bene identificato con il n.2.
- Che i beni facenti parte dell'esecuzione di fatto si trovano su un'intera verticale di un edificio di n.2 livelli fuori terra facente parte di un complesso edilizio a corte che ha accesso dal civico n.4 (anziché 8) .
- Che il sottotetto presente a copertura dell'appartamento sub.13 e dell'intera verticale presenta un piccolo accesso dalla cassa scala comune e risulta, dagli atti di provenienza, di proprietà indivisa degli immobili sottostanti. Si specifica che negli atti di provenienza (donazioni e divisione del 2003), gli immobili del piano terra e del primo piano erano ancora in corso di costruzione in quanto erano state completate solo le strutture portanti allo stato grezzo. Allo stato dei luoghi la scrivente ha verificato che il sottotetto non risulta accatastato in quanto rappresenta un **volume tecnico** con sola funzione di camera d'aria, con solaio di calpestio idoneo a sopportare carichi di piccola entità e dotato di caratteristiche oggettive di non abitabilità. Si tratta di uno spazio tecnico richiesto per la copertura dell'edificio al fine di contenere eventuali impianti tecnologici. Dal momento che non concorre alla consistenza del bene immobile ed è utilizzato esclusivamente come accesso al tetto o come volume specifico di intercapedine tra il piano sottostante e la copertura non necessita di alcuna rappresentazione grafica in quanto può essere considerato "volume tecnico per manutenzione" e non influisce né sul volume né sulla superficie dei beni sottostanti per cui non si ritiene necessario inserirlo all'interno di una planimetria catastale.
- Che dalla disamina dell'accertamento di legittimità degli immobili staggiti è risultato che (come confermato dal certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Caserta):
 - Non risulta rilasciata **concessione** edilizia per la costruzione del fabbricato di cui gli immobili staggiti sono parte, così come si legge nell'atto di provenienza dell'11-01-2003, mentre risulta rilasciata **autorizzazione** edilizia n.148/94 i cui grafici non sono pervenuti perché è irreperibile il fascicolo nell'archivio del comune di Caserta.

- Che per gli stessi immobili staggiti risulta rilasciata concessione in sanatoria n. 2354/2002 del 20-12-2002 ma i grafici allegati e la documentazione attestante il rilascio del condono risulta irreperibile nell'archivio del comune di Caserta
- Che la scrivente, ai fini dell'accertamento di conformità degli immobili ha fatto riferimento a quanto depositato planimetricamente all'ufficio del catasto dal 1995 fino alle più recenti planimetrie catastali (vedi allegati)

FORMAZIONE LOTTI

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n.12498)

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che i due appartamenti individuati ai sub. n.12 e 13 che si trovano al piano terra e al primo piano del fabbricato sono indipendenti e pignorati per la quota complessiva di 1/1 ciascuno, la scrivente ritiene che possano essere venduti separatamente ai fini di una più conveniente vendita esecutiva.

Per quanto concerne il garage posto al livello seminterrato che risulta in comproprietà di 1/2 ciascuno tra XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, con diritto di usufrutto per la quota di 1/1 ad XXXXXXXXXXXX, la scrivente ritiene che possa costituire un ulteriore lotto in quanto per sua natura non è divisibile fisicamente e presenta un unico accesso dalla corte.

LOTTO I

Bene n.1:

appartamento sito al piano primo di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastralmente:

- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.13, consistenza di n.5 vani, zona censuaria n.2, cat. A/2, classe 4, superficie di 119 mq, rendita euro 464,81**

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXX

LOTTO II

Bene n.2:

locale deposito sito al piano seminterrato di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastralmente:

- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.14, consistenza di n.110 mq., zona censuaria n.2, cat. C/6, classe 4, superficie di 127 mq, rendita euro 301,09**

L'immobile risulta per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà
l'immobile risulta di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Lo stesso
immobile risulta, per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di usufrutto, di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO III

Bene n.3:

appartamento sito al piano terra di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastalmente:

- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.12, consistenza di n.5 vani, zona censuaria n.2, cat. A/2, classe 4, superficie di 120 mq, rendita euro 464,81**

Per la quota di $\frac{1}{1}$ l'immobile risulta di proprietà di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

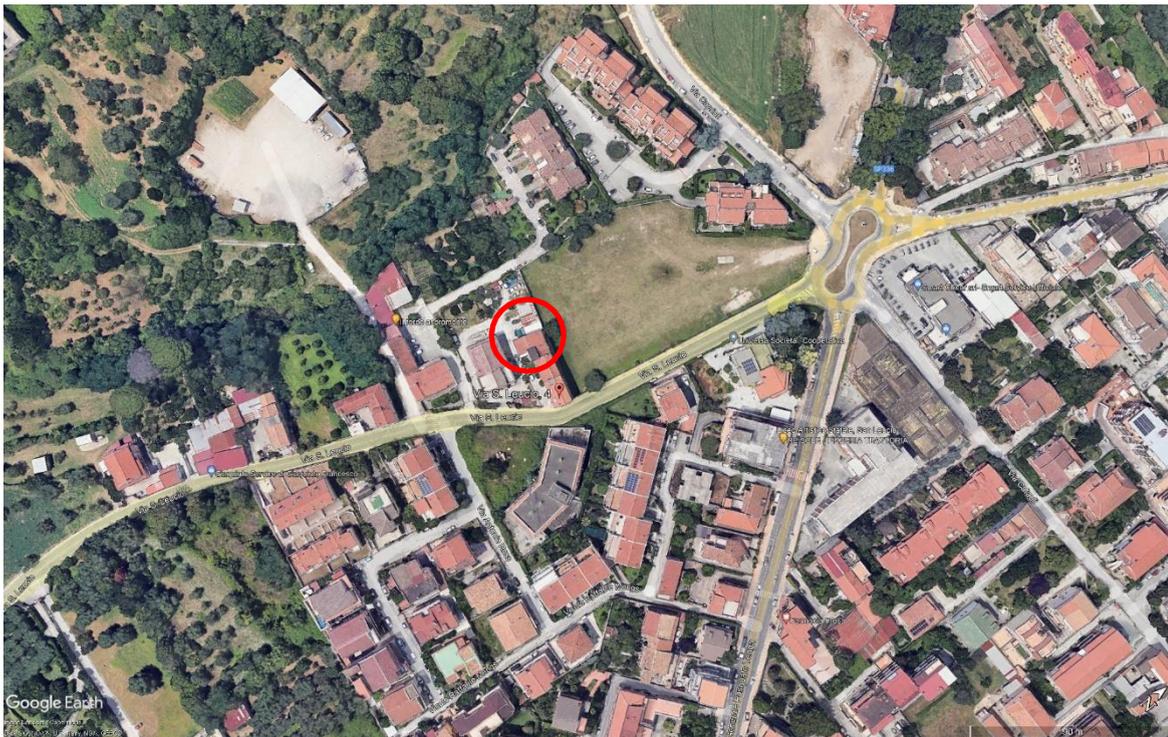
LOCALIZZAZIONE DEI BENI

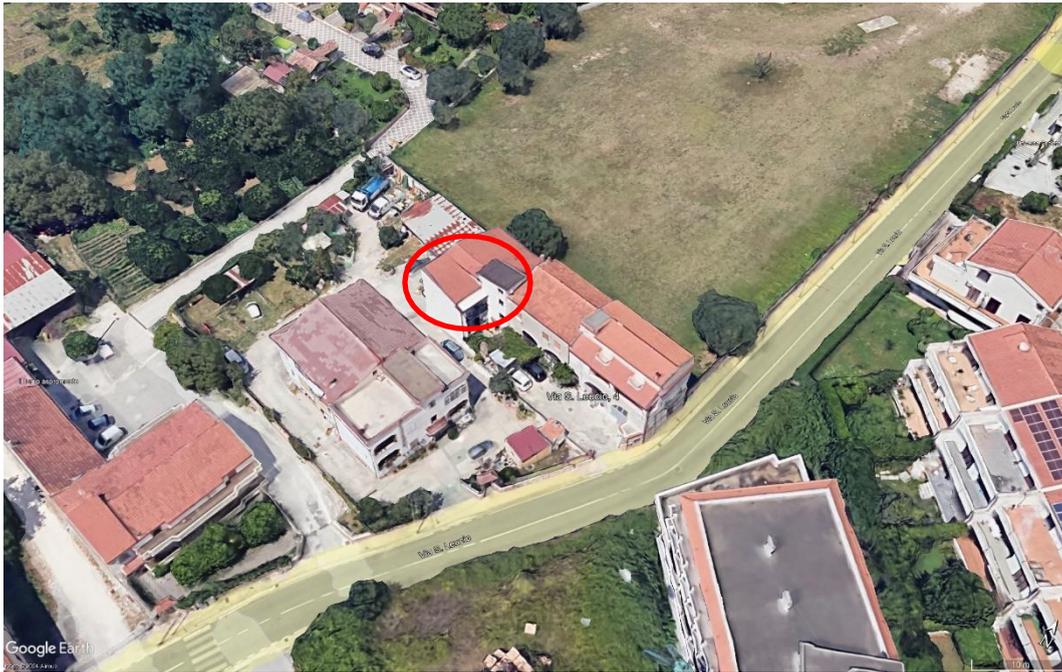
I beni sottoposti a pignoramento risultano ubicati nel Comune di Caserta (CE) alla via San Leucio n.4 (catastalmente 8) e consistono in n.2 appartamenti ed un garage appartenenti allo stesso fabbricato ed accessibili in modo indipendente da una cassa scale comune e dal cortile interno del complesso edilizio a corte di cui

sono parte.

I beni in oggetto risultano inseriti in zona residenziale del Comune di Caserta, via San Leucio ma per l'agenzia delle entrate (GEOPOI) risulta classificato nella periferia del centro urbano e precisamente in località Sala/Briano.

La località è situata a circa 1 KM dal centro di Caserta e circa 45 km dal centro del capoluogo campano. Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione del bene oggetto di esecuzione:





VAX catastale

CONFINI E PARTI COMUNI

I beni oggetto della presente procedura sono costituiti da n.2 appartamenti ed

un garage facenti parte di un fabbricato indipendente inserito in un complesso edilizio a corte che è composto da n.2 livelli fuori terra e sottotetto.

Il fabbricato risulta insistente sulla particella 13 al Fg. 6, e risulta confinante con :

- Cortile comune (ad ovest)
- Part. 5053 (ad est)
- Part. 5014 (a nord)
- Via San Leucio(sud)

DESCRIZIONE

LOTTO I

L'appartamento, sito in Caserta alla via San Leucio n.4 (catastalmente 8) ed individuato al NCEU del comune di Caserta al foglio 6 particella n.13 e sub. n. 13 fa parte di edificio inserito all'interno di un complesso edilizio a corte. Il compendio è composto da un appartamento al primo ed ultimo piano avente accesso da una cassa scala comune. L'immobile risulta abitato dal soggetto esecutato XXXXXXXXXXXXX ed è in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare si compone di un'ampia zona destinata ad ingresso soggiorno, cucina, da due bagni, un disimpegno e due camere da letto. Il balcone a livello è posto nel lato ovest. Tutti gli ambienti sono intonacati ed attintati, muniti di pavimenti in monocottura tranne i bagni, che sono in maiolica smaltata come i rivestimenti. Le bussole interne sono in mogano lucido, del tipo tamburato mentre, gli infissi esterni, in profilati di alluminio preverniciato con interposto vetro singolo; l'oscuramento degli ambienti affidato a tapparelle avvolgibili in plastica. Il portoncino di caposala, quello dell'ingresso, è del tipo blindato con serratura a doppia mappatura. L'alloggio è munito di tutte le dotazioni tecnologiche: l'impianto di riscaldamento è autonomo, gestito da caldaia con impianto a pellet; la comunicazione con l'esterno è gestita da impianto citofonico; l'impianto elettrico, sottotraccia, dotato di quadro principale cui sono inseriti l'interruttore principale, quello differenziale ed il magnetotermico. Il balcone per la protezione è dotato di barriera metallica a semplice profilo ed è anch'esso pavimentato con mattonelle in monocottura del tipo ingelivo per esterni. L'appartamento tutto, al momento delle ispezioni, si presentava in buono stato d'uso e funzionalità.

LOTTO II

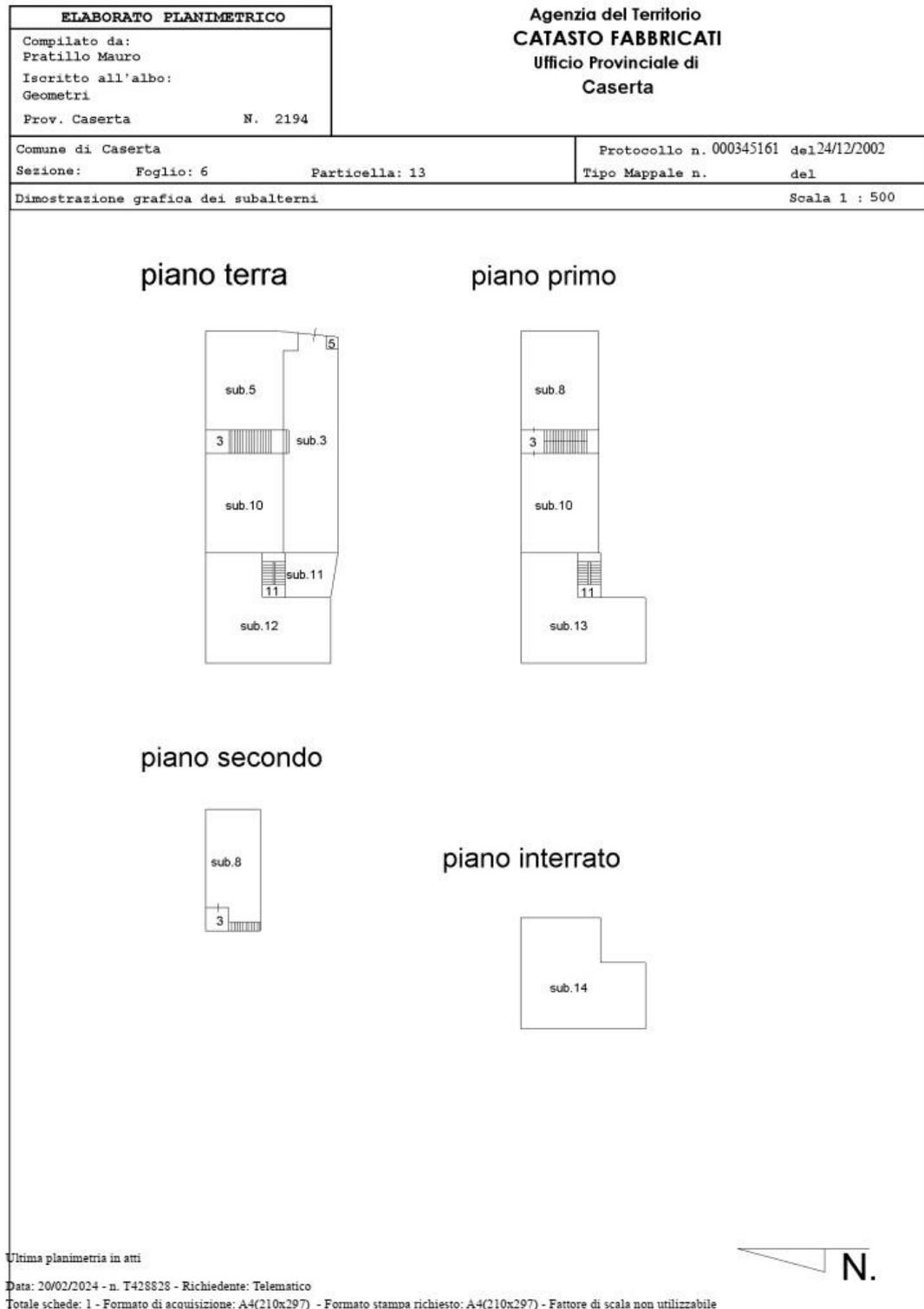
Il locale garage, sito in Caserta alla via San Leucio n.4 (catastalmente 8) ed individuato al NCEU del comune di Caserta al foglio 6 particella n.13 e sub. n. 14 fa parte di edificio inserito all'interno di un complesso edilizio a corte. Il compendio è composto da un ampio locale di circa 127,00 mq. la cui proprietà è così divisa: diritto di nuda proprietà per 1/2 ciascuno a XXXXXXXX e XXXXXXXX. L'usufrutto, per la quota di 1/1 è di XXXXXXXXXX. L'immobile risulta utilizzato dai soggetti esegutati ed in buone condizioni di manutenzione. L'unico accesso al garage avviene tramite una discesa carrabile che parte dalla corte comune.

LOTTO III

L'appartamento, sito in Caserta alla via San Leucio n.4 (catastalmente 8) ed individuato al NCEU del comune di Caserta al foglio 6 particella n.13 e sub. n. 12 fa parte di edificio inserito all'interno di un complesso edilizio a corte. Il compendio è composto da un appartamento al piano terra avente accesso da una cassa scala comune. L'immobile risulta abitato dal soggetto esegutato XXXXXXXXXX ed è in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare si compone di un'ampia zona destinata ad ingresso soggiorno, cucina, da due bagni, un disimpegno e due camere da letto. Il balcone a livello è posto nel lato ovest. Tutti gli ambienti sono intonacati ed attintati, muniti di pavimenti in monocottura tranne i bagni, che sono in maiolica smaltata come i rivestimenti. Le bussole interne sono in mogano lucido, del tipo tamburato mentre, gli infissi esterni, in profilati di alluminio preverniciato con interposto vetro singolo; l'oscuramento degli ambienti affidato a tapparelle avvolgibili in plastica. Il portoncino di caposala, quello dell'ingresso, è del tipo blindato con serratura a doppia mappatura. L'alloggio è munito di tutte le dotazioni tecnologiche: l'impianto di riscaldamento è autonomo, gestito da caldaia con impianto a pellet; la comunicazione con l'esterno è gestita da impianto citofonico; l'impianto elettrico, sottotraccia, dotato di quadro principale cui sono inseriti l'interruttore principale, quello differenziale ed il magnetotermico. Il balcone per la protezione è dotato di barriera metallica a semplice profilo ed è anch'esso pavimentato con mattonelle in monocottura del tipo ingelivo per esterni. L'appartamento tutto, al momento delle ispezioni, si presentava in buono stato d'uso e funzionalità.

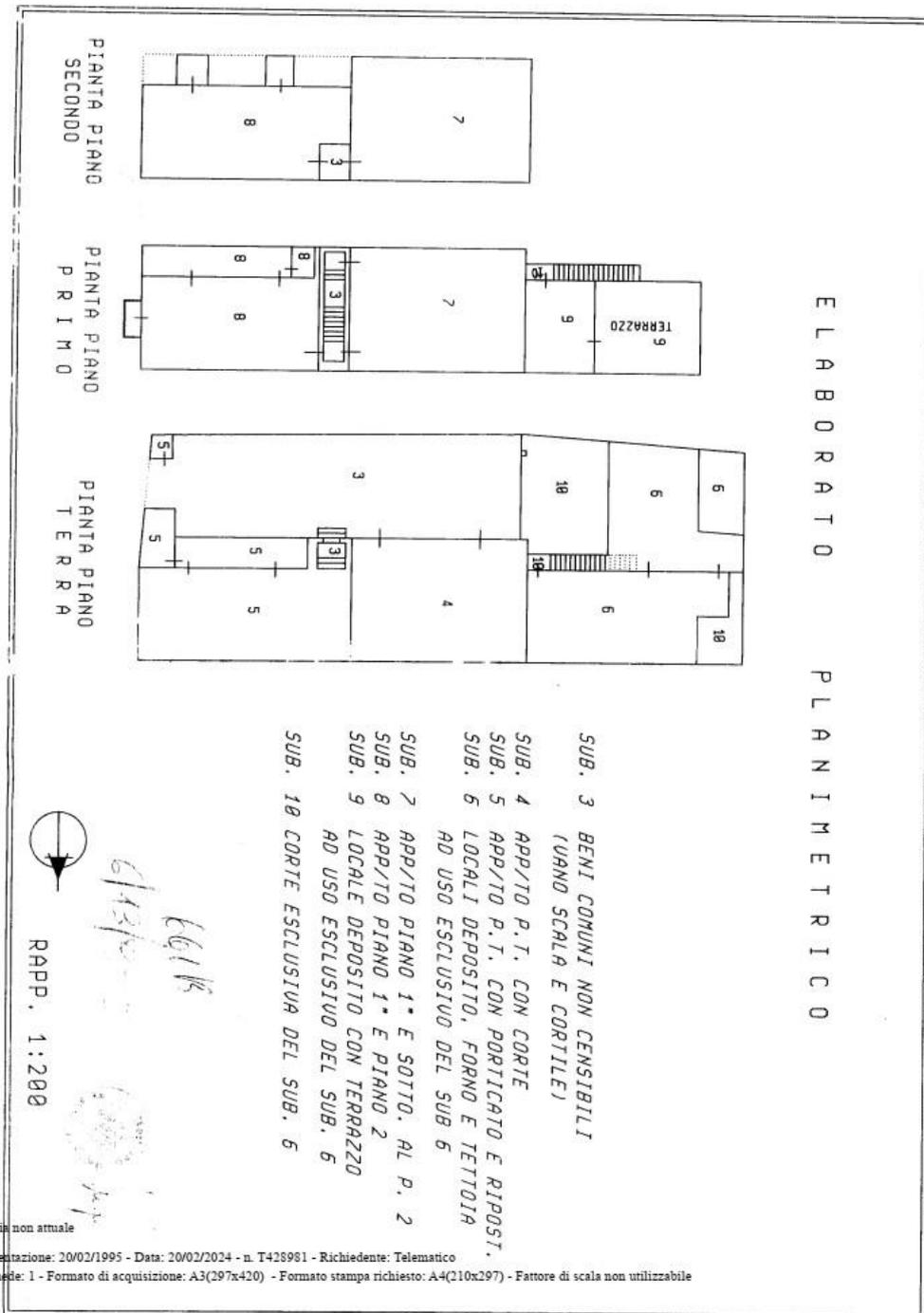
Data: 20/02/2024 - n. T428828 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2024 - Comune di CASERTA(B963) - < Foglio 6 Particella 13 >

Elaborato planimetrico depositato in data del 2002

Data presentazione: 20/02/1995 - Data: 20/02/2024 - n. T428981 - Richiedente: Telematico



Elaborato planimetrico depositato in data del 1995

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa
 Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

sostitutiva che risale sino ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e pertanto si è provveduto ad effettuare le opportune ispezioni ipotecarie di verifica che hanno confermato i dati indicati nella certificazione. Non risulta depositato l'estratto di mappa che si è provveduto ad ottenere presso gli uffici preposti; non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico; i dati inseriti catastali storici nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati CASERTA foglio 6 particella 13 sub. 12-13-e-14 corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere ed ottenere copia degli atti di donazione per rogito del notaio Vincenzo Di Caprio dell'11-01-2003, rep. N. 152880. In tale atto i soggetti eseguiti accettavano dai genitori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

La scrivente ha provveduto ad ottenere copia dell'atto precedente la donazione che risulta essere un atto di divisione a cura del notaio Vincenzo Di Caprio del 30-12-2002, rep. 152686

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale

DATI CATASTALI LOTTO I

Catasto fabbricati (CF) Comune di Caserta											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graf.
	6	13	13		A/2	4	115 VANI	119,0 mq.	464,81	1	
INDIRIZZO: Via San Leucio n.8, piano I											
INTESTATARI CATASTALI:											
<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di 1/1 											

DATI CATASTALI LOTTO II

Catasto fabbricati (CF) Comune di Caserta											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graf.

6	13	14		C/6	5	110,00 mq.	127,0 mq.	301,09	S1	
INDIRIZZO: Via San leucio n.8, piano S1										
INTESTATARI CATASTALI:										
<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 • XXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di usufrutto per la quota di 1/1 										

DATI CATASTALI LOTTO III

Catasto fabbricati (CF) Comune di Caserta											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graf.
6	13	12			A/2	4	5 vani	120,0 mq.	464,81	T	
INDIRIZZO: Via San Leucio n.8, piano T											
INTESTATARI CATASTALI:											
<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di 1/1 											

PRECISAZIONI

Il mappale terreni corrisponde a quello fabbricati ed è al foglio n.6, particella n.13 del comune di Caserta

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

TITOLARITÀ

I beni in esecuzione, così come sopra descritti ed identificati nei tre lotti risultano:

LOTTO I

Bene n.1:

appartamento sito al piano primo di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastalmente:

- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.13, consistenza di n.5 vani, zona censuaria n.2, cat. A/2, classe 4, superficie di 119 mq, rendita euro 464,81**

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/1 di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO II

Bene n.2:

locale deposito sito al piano seminterrato di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastalmente:

- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.14, consistenza di n.110 mq., zona censuaria n.2, cat. C/6, classe 4, superficie di 127 mq, rendita euro 301,09**

L'immobile risulta per la quota di 1/2 di nuda proprietà di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Per la quota di 1/2 di nuda proprietà l'immobile
risulta di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Lo stesso immobile risulta, per la quota
di 1/1 del diritto di usufrutto, di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO III

Bene n.3:

appartamento sito al piano terra di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastalmente:

- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.12, consistenza di n.5 vani, zona censuaria n.2, cat. A/2, classe 4, superficie di 120 mq, rendita euro 464,81**

Per la quota di 1/1 l'immobile risulta di proprietà di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

E' stata effettuata visura ipotecaria sugli immobili ipotecati (Cfr. In allegato)

PROVENIENZA VENTENNA LE

LOTTO I:

- L'immobile è di proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in ragione di atto di donazione a rogito del notaio Vincenzo Di Caprio del 11.01.2003.

LOTTO II:

- L'immobile risulta per la quota di 1/2 di nuda proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Per la quota di 1/2 di nuda proprietà l'immobile risulta di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Lo stesso immobile risulta, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in ragione di atto di donazione a rogito del notaio Vincenzo Di Caprio del 11.01.2003

LOTTO III:

- Per la quota di 1/1 l'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in ragione di atto di donazione a rogito del notaio Vincenzo Di Caprio del 11.01.2003

PER TUTTI E TRE GLI IMMOBILI:

- Per la quota di 3/8 di piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di 5/8 di piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX con rogito a cura del notaio Vincenzo Di Caprio con atto di divisione del 30-12-2002, rep.n.152686

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI LOTTO I

Catasto fabbricati (CF) Comune di Caserta											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graf.
	6	13	13		A/2	4	115 VANI	119,0 mq.	464,81	1	

INDIRIZZO: Via San Leucio n.8, piano I

INTESTATARI CATASTALI:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di 1/1

DATI CATASTALI LOTTO II

Catasto fabbricati (CF) Comune di Caserta

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenz a	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graf.
	6	13	14		C/6	5	110,00 mq.	127,0 mq.	301,09	S1	

INDIRIZZO: Via San leucio n.8, piano S1

INTESTATARI CATASTALI:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di usufrutto per la quota di 1/1

DATI CATASTALI LOTTO III

Catasto fabbricati (CF) Comune di Caserta

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenz a	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graf.
	6	13	12		A/2	4	5 vani	120,0 mq.	464,81	T	

INDIRIZZO: Via San Leucio n.8, piano T

INTESTATARI CATASTALI:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di 1/1

CRONISTORIA CATASTAL E

La sottoscritta esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la

correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile. Si rileva che le planimetrie dei cespiti pignorati riportati all'agenzia delle entrate con inserimento del 28-12-2004. Dal sopralluogo si verificava che gli immobili erano siti in Caserta alla via San Leucio n.4. I dati catastali sono gli stessi che sono riportati negli atti di provenienza

Per tutti e tre i lotti si specifica che:

- in data del 24-12-2002 vi è stata una variazione catastale dovuta ad una divisione/fusione (pratica n.345161). In questa variazione che ha generato gli attuali sub. sono stati soppressi i subb. N.1,6 e 9

Per i lotti I e III:

- in data del 28-12-2004 sono state inserite le planimetrie catastali a seguito di ultimazione di fabbricato urbano, pratica n. CE 0323293
- in data del 03-01-2005, pratica n. CE 0000391 è stata effettuata variazioni di classamento proposto ai sensi del dm 701/94

Per il lotto II:

- in data del 24-12-2002, pratica n.345161 è stata presentata planimetria catastale con rettifica del classamento proposto

FORMALITÀ PREGIUDIZIE VOLI

Sono state prodotte le ispezioni ipotecarie degli immobili pignorati (vedi allegati). si riporta l'ispezione che si riferisce agli immobili

LOTTO I:

Dall'esame della certificazione notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si riscontra che nel ventennio precedente la data del presente pignoramento, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 02/01/2003 - Registro Particolare 118 Registro Generale 143 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 152686 del 30/12/2002 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 15/01/2003 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 1425 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 152880 del 11/01/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
3. ISCRIZIONE del 23/06/2003 - Registro Particolare 2870 Registro Generale

17912 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 156731 del 20/06/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:1. Iscrizione n. 2073 del 06/06/2023

4. ISCRIZIONE del 06/06/2023 - Registro Particolare 2073 Registro Generale 21932Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 156731 del 20/06/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2870 del 2003

5. TRASCRIZIONE del 29/09/2023 - Registro Particolare 28955 Registro Generale 36537

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 5176/2023 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO II:

1. TRASCRIZIONE del 02/01/2003 - Registro Particolare 118 Registro Generale 143 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 152686 del 30/12/2002 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

2. TRASCRIZIONE del 15/01/2003 - Registro Particolare 1244 Registro Generale 1424 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 152880 del 11/01/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3. TRASCRIZIONE del 15/01/2003 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 1425 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 152880 del 11/01/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

4. ISCRIZIONE del 23/06/2003 - Registro Particolare 2870 Registro Generale 17912 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 156731 del 20/06/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:1. Iscrizione n. 2073 del 06/06/2023

5. ISCRIZIONE del 26/09/2006 - Registro Particolare 20761 Registro Generale 56450 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 175560/28 del 21/09/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 9712 del 13/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 06/06/2023 - Registro Particolare 2073 Registro Generale 21932

**Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 156731 del 20/06/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

**Presenza Titolo Telematico- Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2870 del 2003
7. TRASCRIZIONE del 29/09/2023 - Registro Particolare 28955 Registro
Generale 36537 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA
VETERE Repertorio 5176/2023 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

LOTTO III:

**1. TRASCRIZIONE del 02/01/2003 - Registro Particolare 118 Registro Generale
143 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 152686 del 30/12/2002
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

**2. TRASCRIZIONE del 15/01/2003 - Registro Particolare 1244 Registro Generale
1424 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 152880 del
11/01/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**

**3. ISCRIZIONE del 23/06/2003 - Registro Particolare 2870 Registro Generale
17912 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 156731 del
20/06/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 2073 del 06/06/2023

**4. ISCRIZIONE del 06/06/2023 - Registro Particolare 2073 Registro Generale
21932 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 156731 del
20/06/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA
VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2870 del 2003**

**5. TRASCRIZIONE del 29/09/2023 - Registro Particolare 28955 Registro
Generale 36537 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA
VETERE Repertorio 5176/2023 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**Alla data dell'accesso non risultavano pendenze relativa ad oneri condominiali.
Non risultava alcun condominio costituito**

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che gli immobili erano abitati dai soggetti esegutati così come il garage veniva utilizzato dagli stessi ad uso deposito

CONSISTENZA LOTTI

Qui di seguito si procede al calcolo dell'ampiezza dei lotti oggetto di pignoramento così come sopra identificati

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

“Per il computo della superficie commerciale, nel caso in cui si tratti di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:”

- 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.)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Nella tabella seguente è sintetizzata la norma UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

Superfici coperte e scoperte		
Tipo	%	Note
Abitativa	100%	Superficie di calpestio più pareti divisorie interne
Muri portanti interni e perimetrali	50%	Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%
Balconi e terrazzi scoperti	25%	Poggioli o lastrici solari
Balconi e terrazzi coperti Locali ad uso deposito, cantine pertinenziali	35%	Chiusi sui tre lati
Porticati e patii	35%	
Verande	60%	
Giardini esclusivi	15%	In appartamenti
Giardini esclusivi	10%	Ville e villini

LOTTO I

Bene n.1:

appartamento sito al piano primo di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastalmente:

- Foglio n.6, particella n.13, sub. n.13, consistenza di n.5 vani, zona censuaria n.2, cat. A/2, classe 4, superficie di 119 mq, rendita euro 464,81

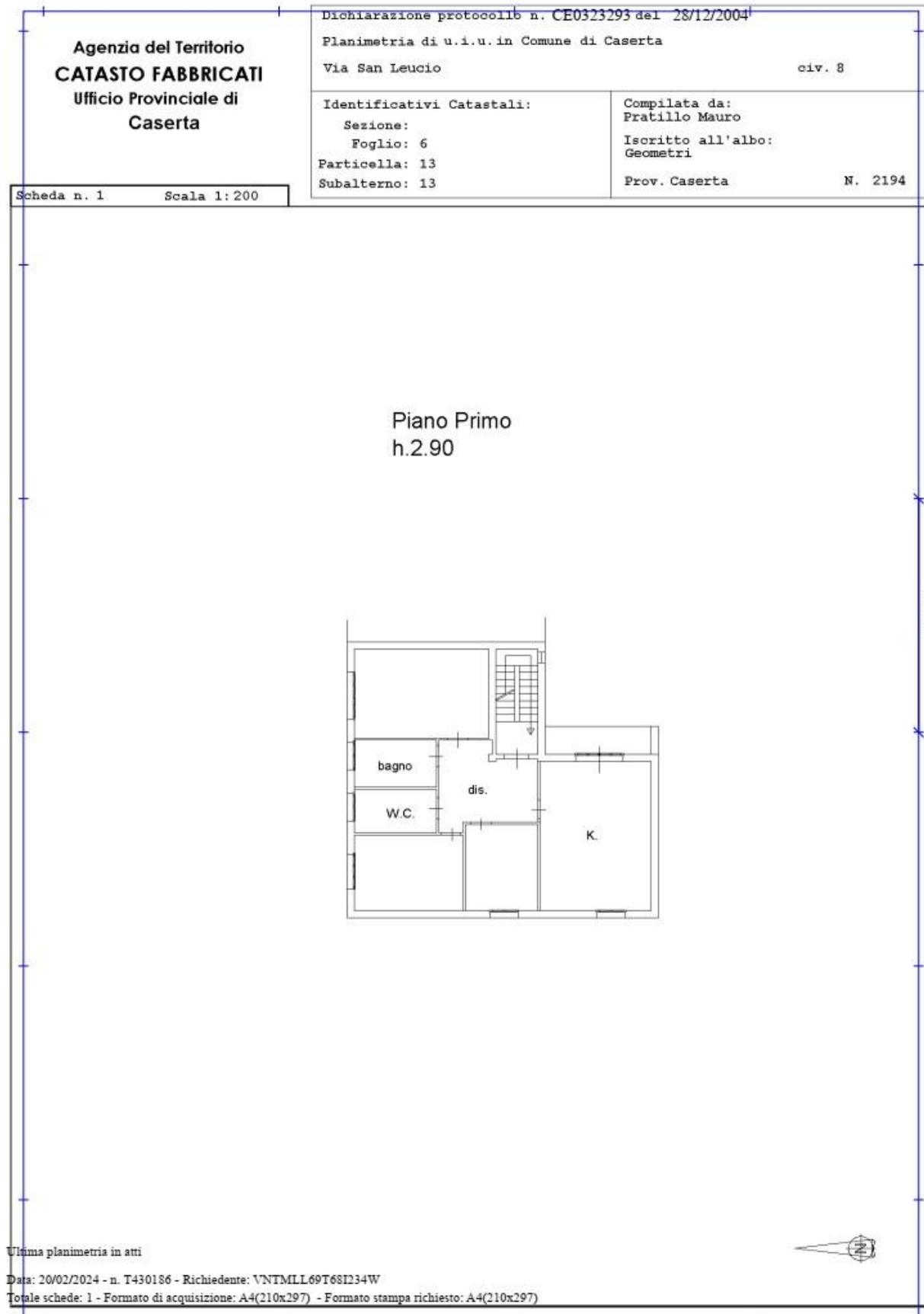
L'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/1 di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO I

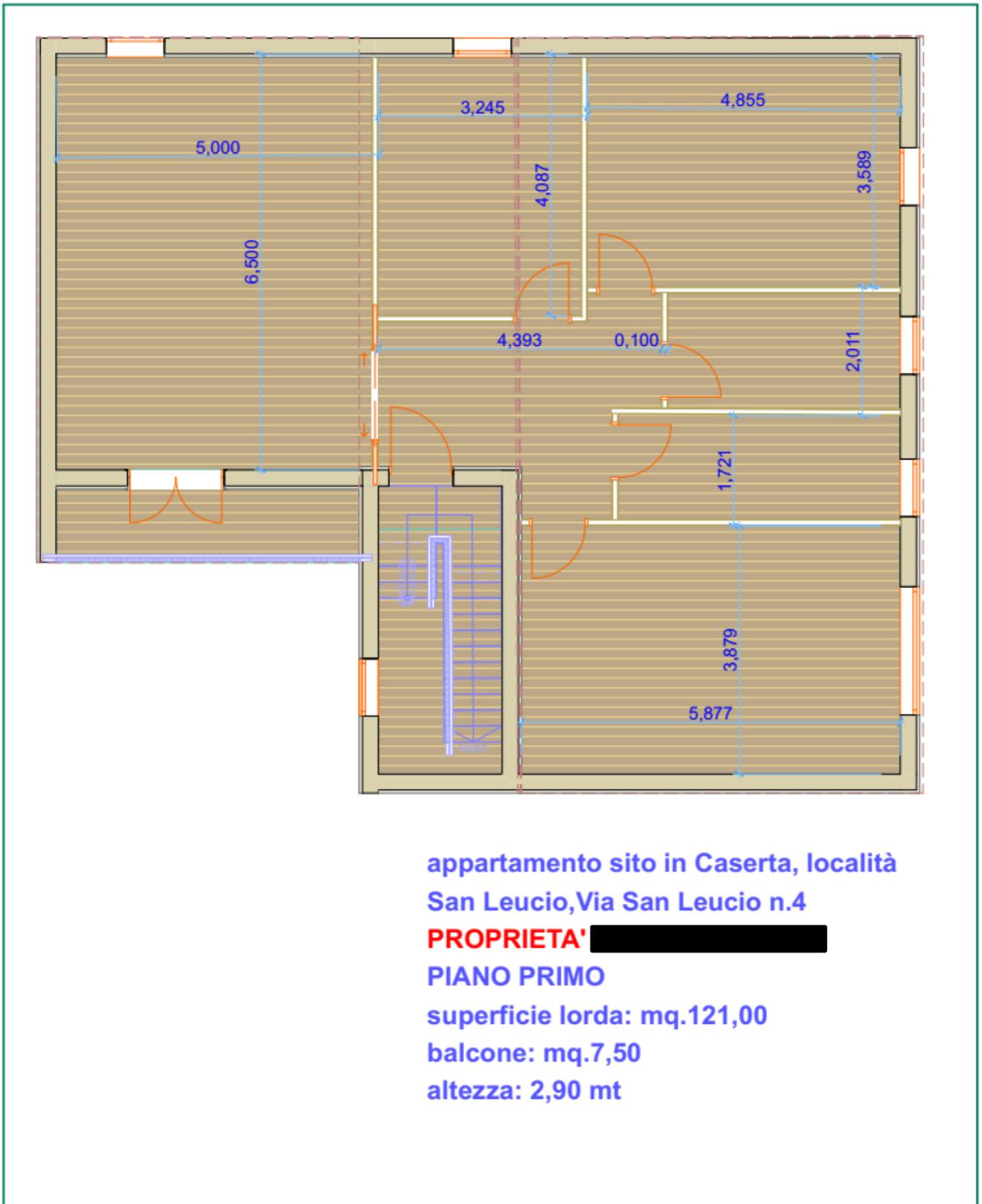
Si specifica che l'appartamento è accatastato come categoria A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano primo	121,00 mq	1,00	121,00 mq	2,90 metri	I
balconi	7,50	0,25	1,88		I
totale			122,88 mq		

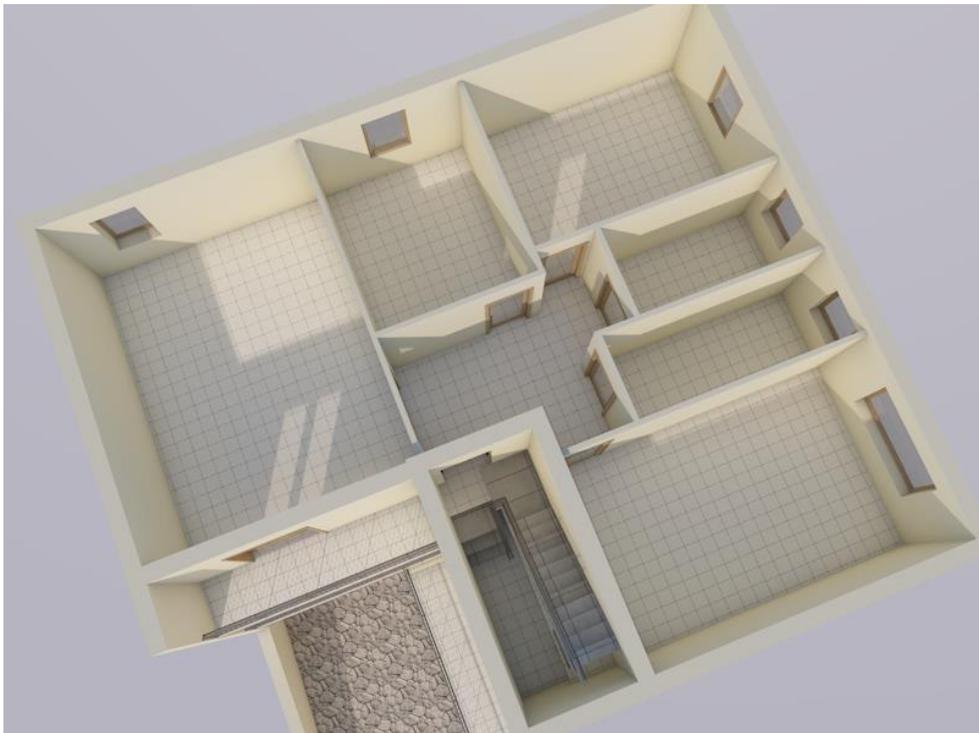
Data: 20/02/2024 - n. T430186 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W



Planimetria catastale



rilievo stato luoghi





Restituzione vettoriale dell'immobile pignorato tramite fotorendering

LOTTO II

Bene n.2:

locale deposito sito al piano seminterrato di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastralmente:

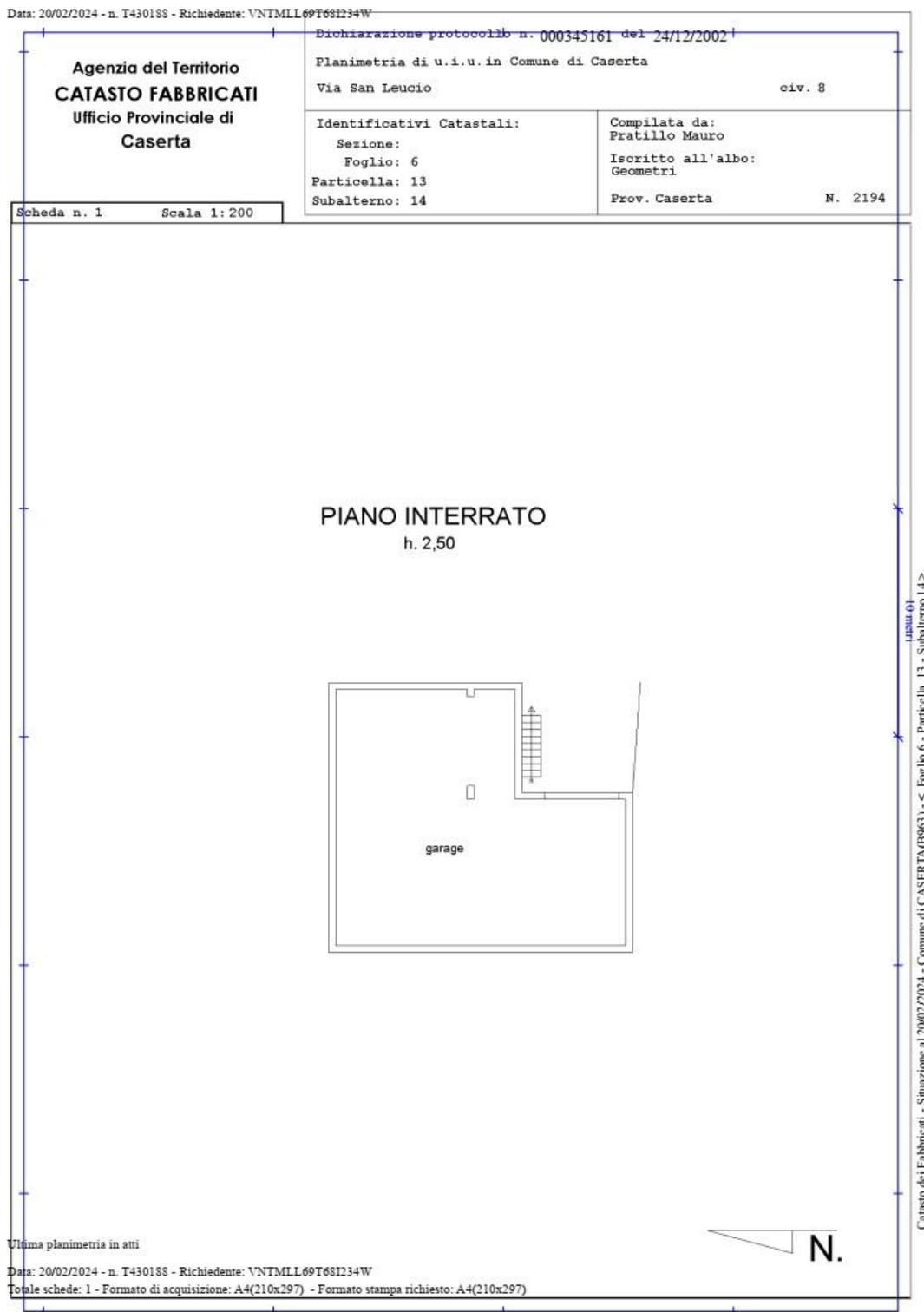
- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.14, consistenza di n.110 mq., zona censuaria n.2, cat. C/6, classe 4, superficie di 127 mq, rendita euro 301,09**

L'immobile risulta per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà l'immobile risulta di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Lo stesso immobile risulta, per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di usufrutto, di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO II

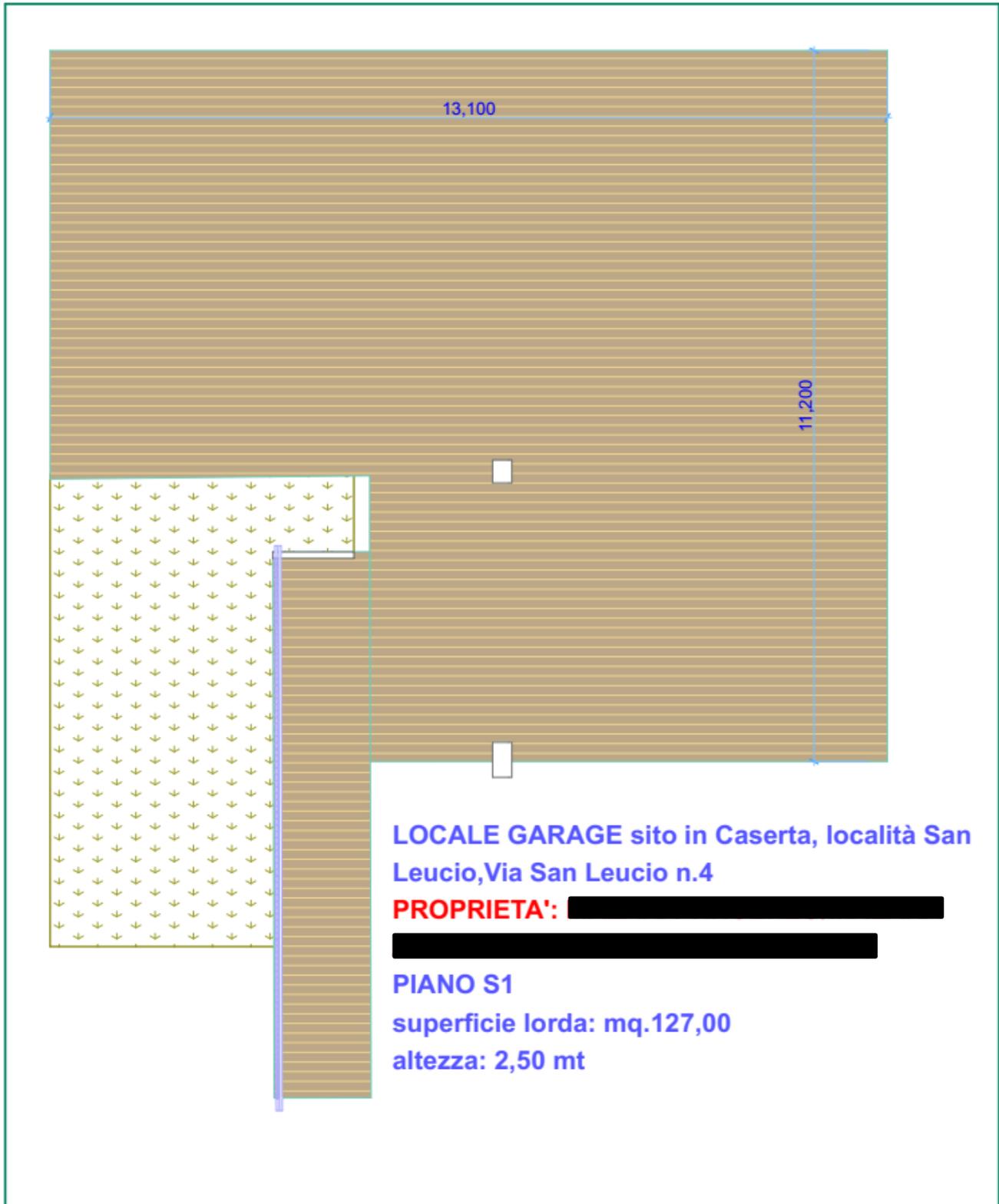
Si specifica che l'appartamento è accatastato come categoria C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage interrato	127,00 mq	1,00	127,00 mq	2,50 metri	SI
totale			127,00 mq		

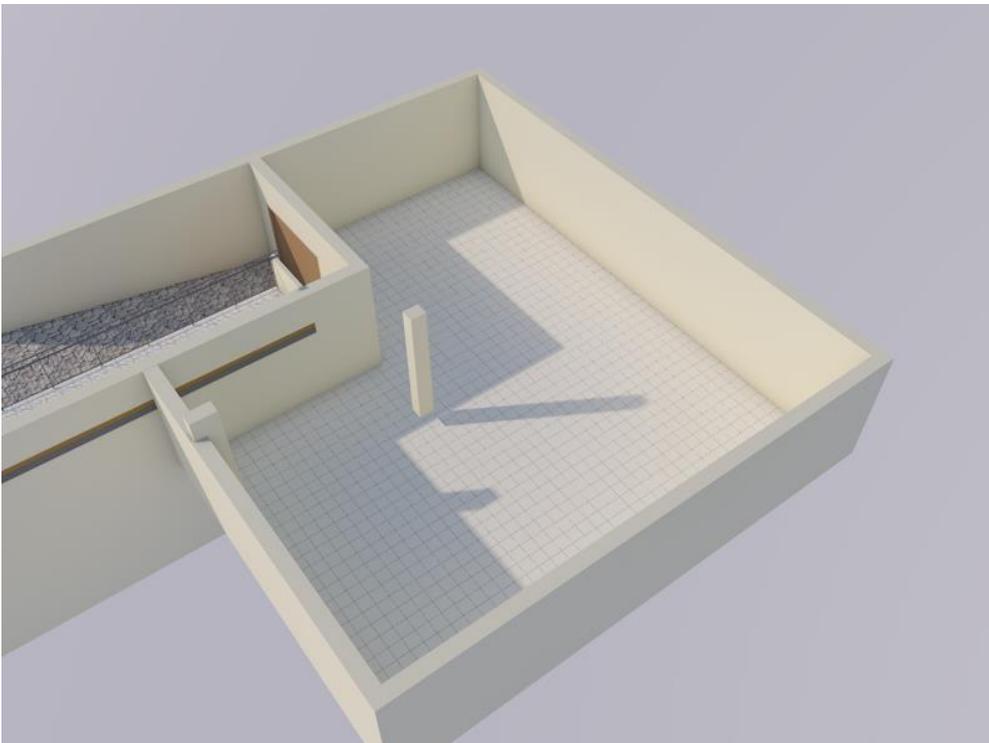
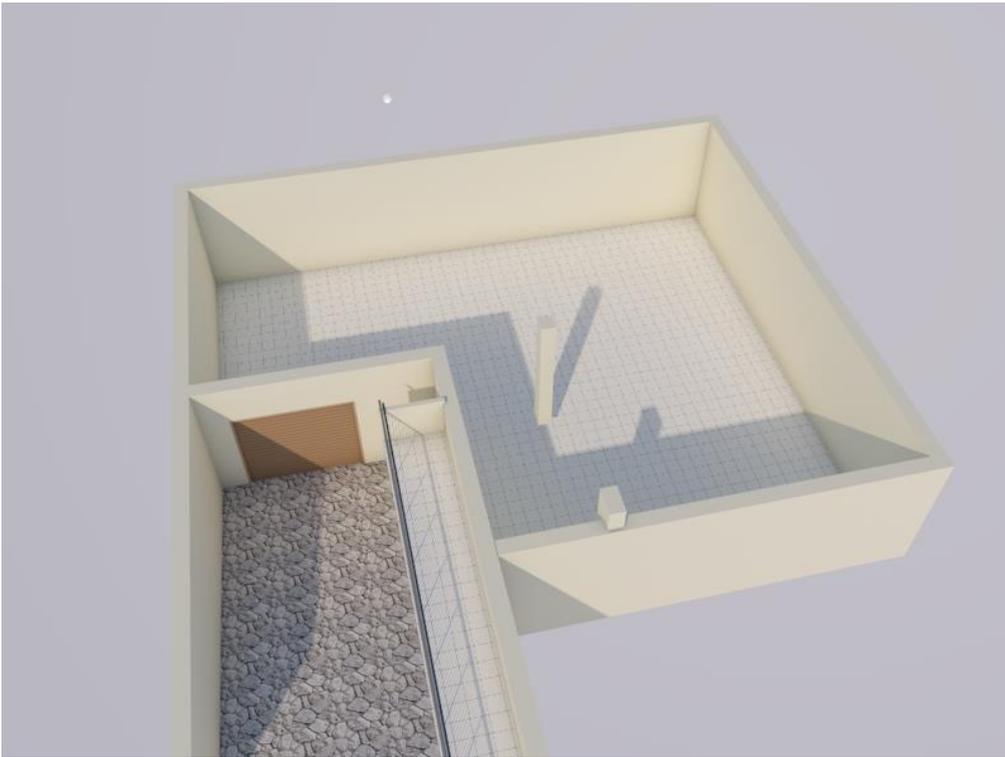


Planimetria

catastale



rilievo stato luoghi



Restituzione vettoriale dell'immobile pignorato tramite fotorendering

LOTTO III**Bene n.3:**

appartamento sito al piano terra di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastalmente:

- Foglio n.6, particella n.13, sub. n.12, consistenza di n.5 vani, zona censuaria n.2, cat. A/2, classe 4, superficie di 120 mq, rendita euro 464,81

Per la quota di 1/1 l'immobile risulta di proprietà di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO III

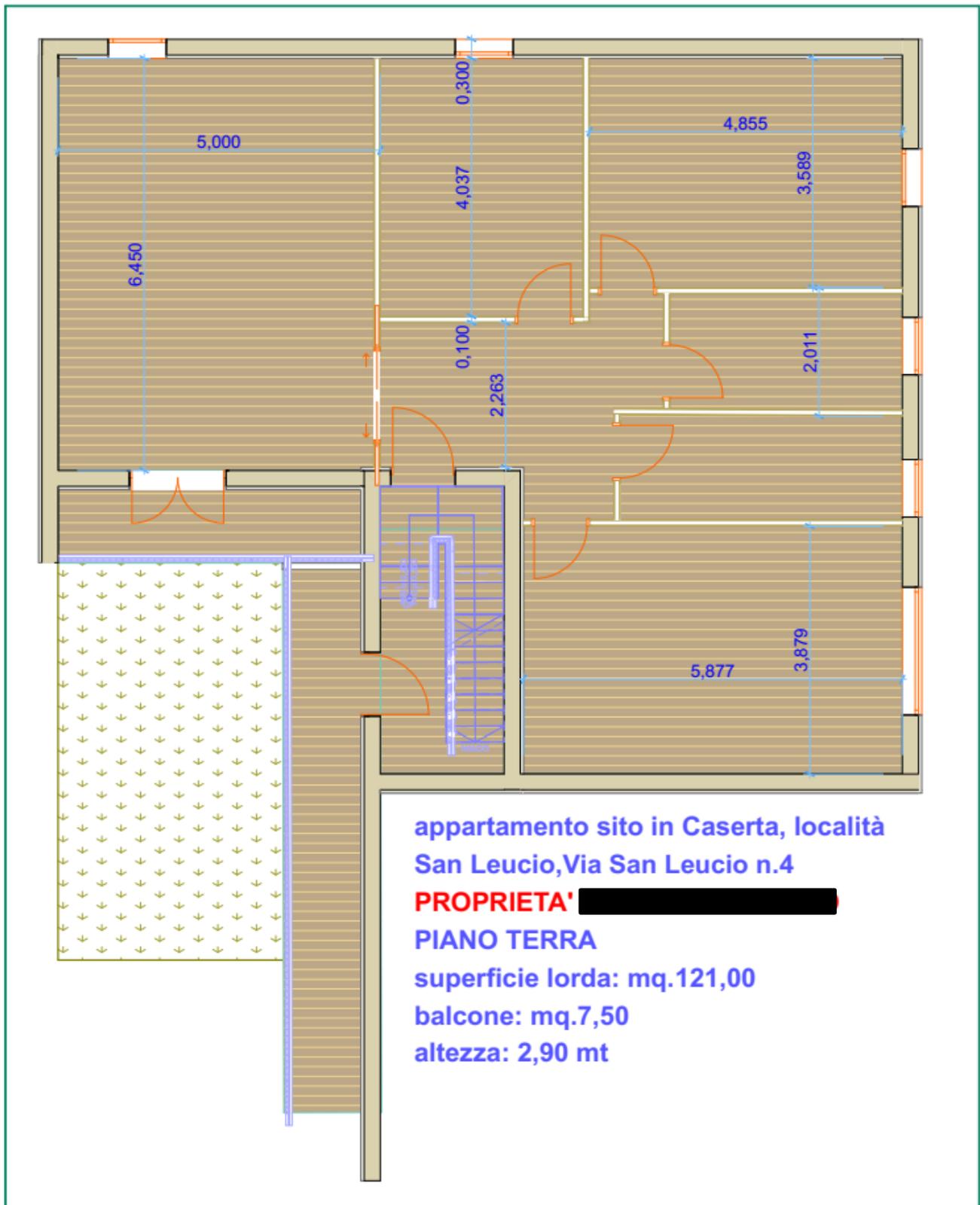
Si specifica che l'appartamento è accatastato come categoria A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	121,00 mq	1,00	121,00 mq	2,90 metri	T
balconi	7,50	0,25	1,88		T
totale			122,88 mq		

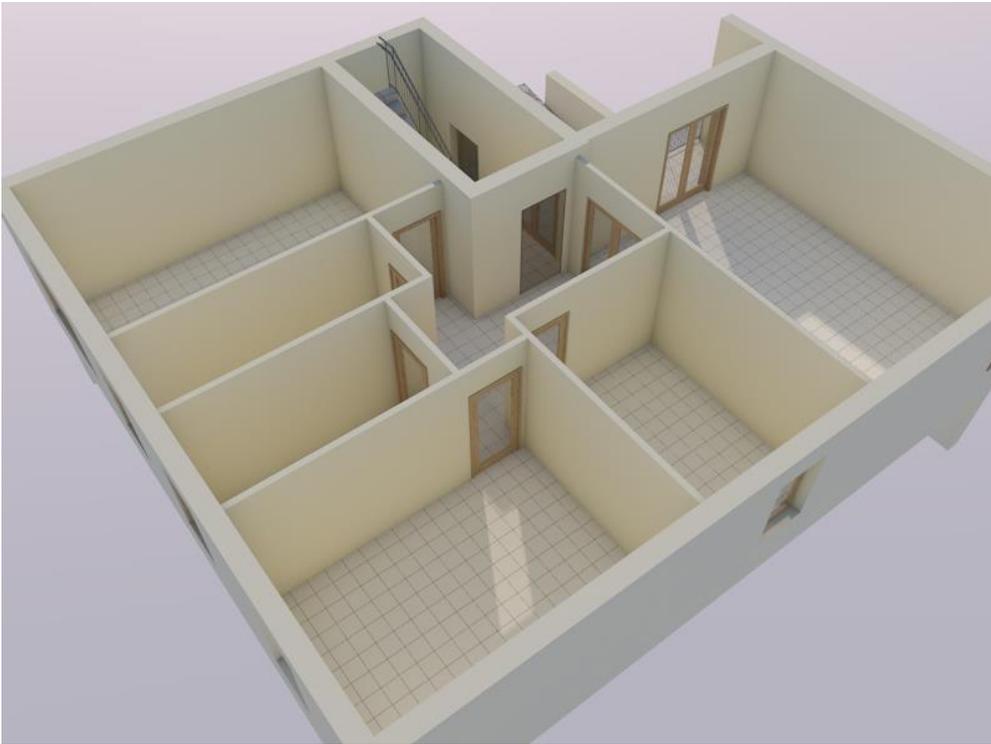
Data: 20/02/2024 - n. T430189 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W



planimetria catastale



rilevo stato dei luoghi





Restituzione vettoriale dell'immobile pignorato tramite fotorendering

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nel corso delle operazioni peritali, ed in seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi ed alle verifiche di rispondenza catastale, veniva rilevato che per i beni oggetto di pignoramento non sussiste una diversa rispondenza dello stato di fatto con i dati e con la planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e sgg. Della Legge 7 agosto 1990 e s.m.i.) all' Ufficio Tecnico del Comune di Caserta (Ce) (in allegato), si rilevava che:

- Che dalla disamina dell'accertamento di legittimità degli immobili staggiti è risultato che (come confermato dal certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Caserta):
 - Non risulta rilasciata **concessione** edilizia per la costruzione del fabbricato di cui gli immobili staggiti sono parte così come si legge nell'atto di provenienza dell'11-01-2003 mentre risulta rilasciata **autorizzazione**

edilizia n.148/94 i cui grafici non sono pervenuti perché è irreperibile il fascicolo nell'archivio del comune di Caserta.

- Che per gli stessi immobili staggiti risulta rilasciata concessione in sanatoria n. 2354/2002 del 20-12-2002 ma i grafici allegati e la documentazione attestante il rilascio del condono risulta irreperibile nell'archivio del comune di Caserta
- Che la scrivente, ai fini dell'accertamento di conformità degli immobili ha fatto riferimento a quanto depositato planimetricamente all'ufficio del catasto dal 1995 fino alle più recenti planimetrie catastali (vedi allegati)

In base ai documenti (vedi in allegato) rilasciati dal comune di Caserta circa la destinazione urbanistica del terreno di sedime del fabbricato, la zona in cui risiede il fabbricato non rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica né all'area interessata a tutela di tipo archeologico, artistico e storico.

- La zona dove ricade l'immobile è classificata come territorio urbano di tipo agricolo per cui le prescrizioni sono riportate all'art. 23, zona omogenea E2 estratte dalle norme tecniche di attuazione del PRG (vedi documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune in allegato)



Art. 23 - ZONA OMOGENEA E2 - Territorio rurale agricolo

Territorio destinato all'esercizio dell'attività produttiva agricola. Le uniche attività consentite sono le coltivazioni dei fondi e l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto delle leggi statali e regionali. Le costruzioni esistenti a destinazione agricola possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente, purché tale volumetria sia direttamente utilizzata per la conduzione del fondo e opportunamente documentata. Le nuove costruzioni dovranno rispondere

alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria:

per le abitazioni: 0,03 mc/mq

per le pertinenze agricole: 0,10 mc/mq

- distacco minimo dei confini:

dei fabbricati rurali: 8,00 m.

delle costruzioni destinate ad allevamenti zootecnici: 20,00 m.

- altezza massima degli edifici: 7,50 m.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Concessione edilizia.

Per necessità abitative del conduttore del fondo agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui e rientranti nella medesima zona E2 a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'accorpamento non potrà consentirsi per volumi abitativi superiori a 500 mc.

La concessione edilizia ad edificare potrà essere rilasciata esclusivamente ai soggetti considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge n°153 del 9/5/1975.

- Dal certificato rilasciato dalla soprintendenza archeologica di Caserta e provincia risulta che per il fabbricato in cui si trova l'immobile non è stato emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOTTI I E III

Per la stima di un fabbricato, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile in esecuzione

è volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con i beni immobile in oggetto per determinare il più probabile valore di stima. Si procede qui di seguito ad una analisi dei prezzi di mercato per beni assimilabili a quelli in esecuzione, sia tramite una indagine diretta che tramite una indagine indiretta.

I risultati delle suddette indagini sono sintetizzati nella tabella che segue:

<u>Comune di Caserta, zona semiperiferica</u>	Valori di Mercato (€/mq)	
<u>Analisi di Mercato</u>	Min	Max
<u>Tipologia</u>	Abitativa	
fonti Dirette	€ 1000,00	€ 1350,00
Fonti Indirette	€1100,0	€ 1500,00

Dunque, a seguito di una approfondita indagine di mercato in zona si evince che il valore unitario di mercato (€/mq) da valutare in base alle condizioni delle unità immobiliari, la loro ubicazione e relativi servizi (idrici/elettrici), conformazione degli accessi, stato di manutenzione, etc, oscilla in una forbice di valori:

Tipologia Abitativa: € 1000,00 e € 1500,00

Mediando i valori di cui sopra, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, i valori medi unitari utilizzati ai fini della presente stima, sono:

- **€ 1.240,00 per mq. di superficie commerciale omogenea.**

ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti dirette – le informazioni ed i dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari che analizzano il mercato immobiliare locale.

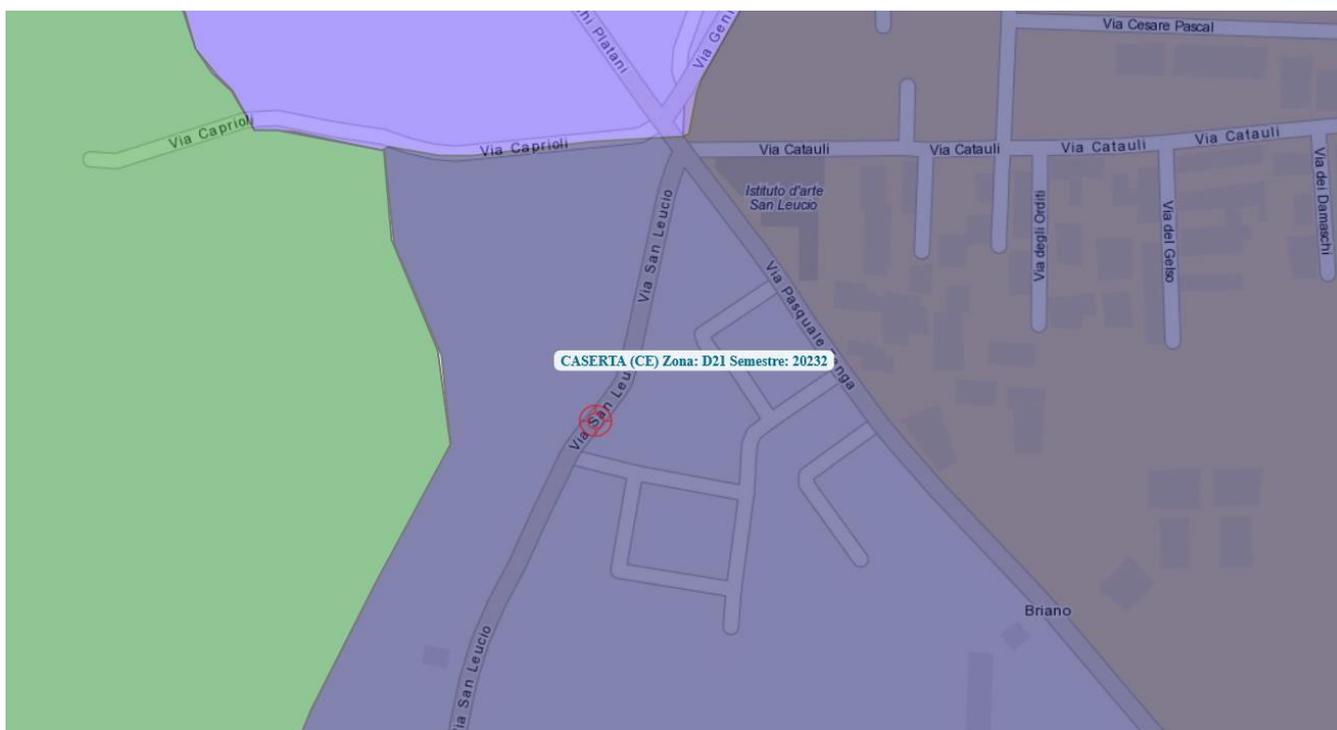
In particolare, relativamente alle agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è valutato che per i locali ad uso residenziale in Caserta, nell'area dell'immobile

oggetto di stima, il seguente intervallo di prezzi unitari medi: **1000,00 – 1350,00 €/mq.**

ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti indirette – le informazioni edidatiricavati dall’Agenzia del Territorio e dall’Osservatorio Mercato Immobiliare OMI.

Qui di seguito è riportata una visione di insieme delle zone OMI sul territorio comunale, ed il particolare dell’area dove risulta ubicato l’immobile oggetto della presente procedura.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/SALA - BRIANO

Codice zona: D21

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

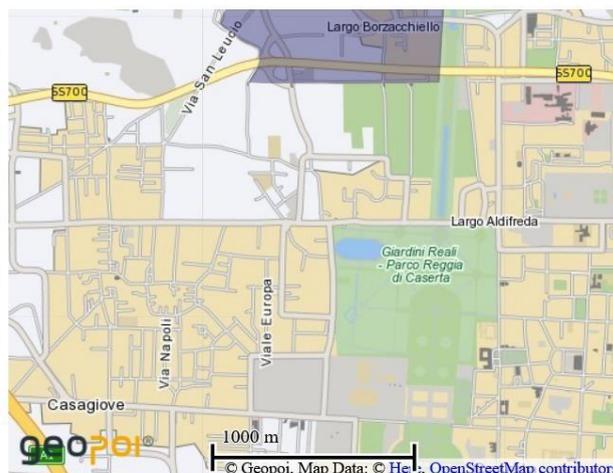
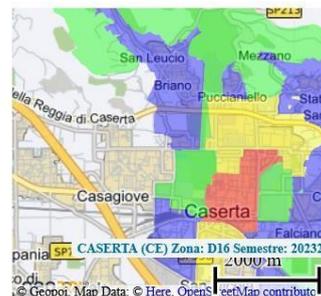
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1500	L	3,4	4,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2250	L	4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	2,2	3,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



VALORI MEDI DI MERCATO PER IMMOBILI DELLA STESSA TIPOLOGIA: Quotazioni OMI – Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite alla zona in cui ricade i beni oggetto di pignoramento:

METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

La STIMA DEL VALORE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

Nella valutazione di beni immobili vengono presi in considerazione diversi fattori; alcuni di essi sono legati alle caratteristiche del contesto urbano e sociale in cui è situato l'immobile; altri dipendono dalle sue caratteristiche intrinseche e dallo stato generale di manutenzione e funzionalità.

La letteratura estimativa in merito suggerisce che un unico procedimento, in primis quello sintetico o diretto di stima, "che esplica l'approccio estimativo come comparazione del bene oggetto di stima e gli analoghi beni di prezzo noto, nel mercato omogeneo cui l'uno e gli altri appartengono" (Cfr. A. Realfonso, Teoria e metodo dell'estimo Urbano), non possa da solo consentire la

determinazione del valore di tutti i beni oggetto di relazione. Inoltre, la natura del procedimento sintetico “è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato soltanto alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore” (Cfr. Forte e De Rossi).

È stato necessario dunque utilizzare più metodi perché non ne esiste uno, unico e infallibile, che porti alla stima del valore commerciale di un dato bene; questo perché i fattori da considerare sono Tribunale

molteplici e a volte aleatori, e risultanti da valutazioni non solo oggettive ma anche soggettive.

I metodi utilizzati per ricavare il valore degli immobili sono i seguenti:

- Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (Metodo 1)
- Valutazione con il metodo della “capitalizzazione del reddito” (Metodo 2)

Pertanto, si procede determinando il più probabile valore di mercato del bene in esecuzione quale valore medio del risultato ultimo dettato dal procedimento analitico di capitalizzazione dei redditi (procedimento basato sull'eventuale produttività del bene) ed il costo globale ottenuto tramite il procedimento sintetico di stima (frutto del costo unitario suggerito dal mercato e dell'unità parametrica utilizzata). Tali valori, successivamente mediati, hanno condotto ad un valore di stima sufficientemente prossimo a quello effettivo di mercato, minimizzando così i possibili errori di valutazione in cui si poteva cadere utilizzando un unico metodo di stima.

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene moltiplicando la superficie commerciale “corretta” con il valore unitario di mercato(€/mq).

La superficie commerciale è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella delle pertinenze e degli accessori, omogeneizzati alla prima con l'uso di coefficienti correttivi.

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI

10750 del 2005 e dal DPR1398 del 1998, così come descritto nel paragrafo che illustra il calcolo della Superficie Commerciale. La superficie così calcolata viene poi particolarizzata con una serie di coefficienti correttivi che portano in conto diversi fattori: l'età della costruzione, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la zona su cui sorge il fabbricato (zona centrale o periferica, dotata o meno di infrastrutture, ecc.), eventuali vincoli gravanti sul territorio (rischio sismico, rischio idrogeologico, ecc.); altri coefficienti sono quelli relativi all'utilizzo degli ambienti dell'immobile, quali i coefficienti delle pertinenze (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

Tali coefficienti sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l'immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell'immobile.

	C > 1	C = 1	C < 1
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni
immobile libero/affittato		libero	affittato
piano	terra o attico	1 [^] o 2 [^]	da 3 [^] in su
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq	
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente
certificazione impianti	dich. conformità		imp. non conformi
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse
certificato di agibilità		si	assente
ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato
infissi interni	massicci	tamburati	in cattivo stato
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato
numero servizi	3	2 o 1xmini	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no
verde	privato o condom.		
servizi pubblici	ottima	buona	scarsi o assenti
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo

C=1 Quando l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, impianti funzionanti e a norma, posizione mediana rispetto all'edificio, ascensore, posto

auto.

C>1 Quando sono presenti alcune caratteristiche non comuni, come: finiture di lusso, ottima distribuzione interna, isolamenti termo-acustici, la presenza di verde pubblico o condominiale, classe energetica elevata.

C<1 Quando una o più di queste caratteristiche è assente o sono necessari numerosi interventi di restauro o l'appartamento è occupato dall'inquilino.

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il valore dell'immobile determinato con tale metodo tiene conto del reddito netto che l'immobile frutterebbe al proprietario, al netto delle tasse e delle imposte, con capitalizzazione del reddito.

La formula che esprime il capitale attuale di un immobile con reddito costante sviluppato all'infinito è pari a:

$$C = R_n / r$$

Si determina quindi prima il reddito netto annuo normale e continuativo (R_n), il quale si ricava dalla seguente espressione:

$$R_n = R_l - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$

R_l = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione C_m) secondo la relazione: $R_l = \text{canone mensile medio (fonte agenzia entrate)} \times 12$

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di R_l)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di R_l)

Tr = Tributi vari (6% di R_l)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di R_l)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di RI)

I2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$$I2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$$

Il saggio di interesse ha un andamento fluttuante nel tempo, dipende dalla tipologia di bene immobile che si considera e varia in maniera direttamente proporzionale alla rischiosità dell'investimento.

Per l'Italia, come valori di riferimento per il saggio di capitalizzazione sono generalmente considerati i seguenti:

- Terreni Agricoli 1.5% - 4.0%
- Fabbricati 2.0% - 6.0%
- Aziende 5.0% - 15.0%

Nella presente Relazione di stima, in accordo alla tipologia di bene esaminato, viene considerato il valore medio del saggio di capitalizzazione che verrà poi decurtato o maggiorato mediante i valori riportati nella seguente tabella.

In particolare per le u.i. oggetto di valutazione è stato considerato un saggio di capitalizzazione medio del 4.0% per l'abitazione.

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)				
Var.%	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var.%
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	basso	+0,20
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08

-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOTTO II

Per quanto concerne la valutazione del lotto II, data l'esigua presenza di di beni simili aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, si è ritenuto valutare il bene utilizzando la metodologia comparativa, cioè considerando la media tra i valori a mq. desunti dalle compravendite di beni simili giacenti nella stessa zona.

Per quanto concerne la valutazione a mq. del garage si stima :

<u>Comune di Caserta, San Leucio</u>	<u>Valori di Mercato (€/mq)</u>	
<u>Analisi di Mercato</u>	<u>Min</u>	<u>Max</u>
<u>Tipologia</u>	garage	
fonti Dirette	€ 300,00	€ 530,00

Tipologia C/6: € 300,00 e € 530,00

Mediando i valori di cui sopra, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, i valori medi unitari utilizzati ai fini della presente stima, sono:

€ 415,00 per mq. di superficie commerciale omogenea (sub.14)

STIMA LOTTI I -II- III

Si procede qui di seguito alla stima dei lotti, con la metodologia sopra descritta.

LOTTO I**Bene n.1:**

appartamento sito al piano primo di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastalmente:

- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.13, consistenza di n.5 vani, zona censuaria n.2, cat. A/2, classe 4, superficie di 119 mq, rendita euro 464,81**

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/1 di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO II**Bene n.2:**

locale deposito sito al piano seminterrato di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastalmente:

- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.14, consistenza di n.110 mq., zona censuaria n.2, cat. C/6, classe 4, superficie di 127 mq, rendita euro 301,09**

L'immobile risulta per la quota di 1/2 di nuda proprietà di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Per la quota di 1/2 di nuda proprietà l'immobile
risulta di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Lo stesso immobile risulta, per
la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO III**Bene n.3:**

appartamento sito al piano terra di un fabbricato in Caserta, via San Leucio n.4(catastalmente n.8) così individuato catastalmente:

- **Foglio n.6, particella n.13, sub. n.12, consistenza di n.5 vani, zona censuaria n.2, cat. A/2, classe 4, superficie di 120 mq, rendita euro 464,81**

Per la quota di 1/1 l'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Si riportano qui di seguito i dati necessari alla stima determinati in precedenza per il lotto in oggetto.

<u>LOTTO I e III</u>		
<u>Immobile</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</u>
Lotto I: Unità immobiliare – residenziale Comune di Caserta, via San Leucio primo piano sub-13 Superficie totale: 122,88 mq	122,88mq.	€ 1240,00
Lotto III: Unità immobiliare – residenziale Comune di Caserta, via San Leucio piano terra sub-12 Superficie totale: 122,88 mq	122,88mq.	€ 1240,00

<u>LOTTO II</u>		
<u>Immobile</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</u>
Garage livello S1 -sub.14	127,00 mq.	€ 415,00

La superficie commerciale così calcolata viene “corretta” con una serie di coefficienti moltiplicativi che portano in conto diversi fattori relativi al bene e sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l’immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell’immobile.

I coefficienti correttivi di cui si è tenuto conto nella presente valutazione sono di seguito riportati:

	Valori ammissibili : $0.9 < C < 1.1$			Coefficiente di stima
	$C > 1$	$C = 1$	$C < 1$	
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni	0,8
immobile libero/affittato		libero	affittato	1

piano	da 3 ^a , attico	1 ^a o 2 ^a	terra	1
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale	1
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente	1
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente	1
certificazione impianti	di ch. conformità		impianti non conformi	1
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse	1
certificato di agibilità		si	assente	1
ascensore multipiano (ed. multipiano)	si 2	si	no	0,8
involucro	Qualità superiore	isolato	non isolato	1
infissi interni	massicci	amburati	in cattivo stato	1
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	1
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette	1
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato	1
numero servizi	3	2 o 1 mini	1	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no	0,95
verde	Privato o condom.			1
servizi pubblici	ottima	buona	scarsi o assenti	1
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo	1
			Coefficiente Globale	0,97

I singoli coefficienti correttivi vengono moltiplicati per ottenere un coefficiente correttivo globale, il quale viene applicato alla superficie commerciale precedentemente valutata per ottenere un valore corretto della suddetta superficie commerciale, la quale a sua volta moltiplicata per il valore unitario di mercato, fornirà il valore commerciale del lotto.

LOTTO I

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 122,80	0.97	€ 1240,00	100,00	€147.708,00 cifra tonda

LOTTO III

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 122,80	0.97	€ 1240,00	100,00	€147.708,00 cifra tonda

LOTTO II

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 127,00	0.97	€ 415,00	100,00	€51.120,00 cifra tonda

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO- LOTTI I-III

Si sintetizzano le valutazioni secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiore o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto del 4%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)					LOTTO unico
Var.%	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var.%	
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22	-0,11
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28	-0,14
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18	-0,08
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8	-0,04
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6	-0,03

-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36		0,00	
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	basso	+0,20		-0,10	
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08		-0,04	
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06		-0,03	
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16		-0,08	
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12		0,06	
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10		-0,05	
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06		0,00	
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04		0,04	
						Variazione percentuale calcolata	- 0,6%
						Saggio di Capitalizzazione corretto	0,034

Quota mensile media (Cm)lotti I e III: valore locazione media a mq. (4,00 euro/mq. x 122,80)= 491,20 euro in cifra tonda

RL= Cm x 12 = euro 5.895,00 in cifra tonda

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
530,00	147,38	353	235,80	117,90

<u>I₂</u>	<u>Espe</u>	<u>Quota fitto Mensile</u>
23,53	1.407,61	Euro 491,20

LOTTE I-III			
Capitalizzazione del Reddito			
Rn	RI	r	Valore stimato

4.487,39	5.895,00	0,034	€ 131.982,00
----------	----------	-------	---------------------

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO LOTTI I-II-III

I valori commerciali dei lotti I e III sono i seguenti:

- € 147.708,00 metodo sintetico-comparativo
- € 131.982,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio **LOTTI I/III:**

Valore netto commerciale del Lotto I (quota 1/1) € 139.800,00 cifra tonda

Valore netto commerciale del Lotto III (quota 1/1) € 139.800,00 cifra tonda

LOTTO II:

Valore netto commerciale del Lotto II (intera quota) € 51.120,00 cifra tonda

Si specifica che il bene appartenente al lotto II è stato pignorato per la quota di 1/2 di nuda proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXXXX mentre l'intera quotadi usufrutto pari ad 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXX.

STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI LOTTO I/III

In seguito al sopralluogo sui luoghi di causa, la sottoscritta verificava che gli impianti delle unità immobiliare erano relativamente recenti ed in buono stato di funzionamento, la sottoscritta non è però a conoscenza dell'esistenza di dichiarazioni di conformità per i suddetti impianti. Si passa qui di seguito a stimare i possibili costi per l'adeguamento e rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e termico e dell'attestato di prestazione energetica.

1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico più eventuali piccoli adeguamenti: **€ 500,00**
2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali piccoli

adeguamenti: €500,00

3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): € 500,00

TOTALE A DETRARRE: 1.500,00 per ogni appartamento

Si specifica che a titolo previdenziale è stata prevista una ulteriore decurtazione pari al 10% del valore commerciale degli immobili. Tale cifra si ritiene adeguata ai fini di coprire possibili costi derivanti da eventuali difformità urbanistiche che non è stato possibile riscontrare perchè non è pervenuta tutta la documentazione presente nel fascicolo dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Caserta.

PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Così come descritto nel paragrafo relativo, sul fabbricato in oggetto non esistono delle pendenze relative agli oneri condominiali in quanto non risulta un condominio costituito

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I/II/III

Dal Valore netto commerciale come sopra calcolato, vengono detratti i costi stimati relativi alla conformità degli impianti.

Inoltre la sottoscritta esperta ritiene congruo applicare una riduzione del prezzo di vendita del lotto del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. La scrivente, inoltre, ritiene di dover applicare un'ulteriore riduzione pari al 10% per il mancato riscontro documentario circa i grafici riguardanti la legittimità urbanistica.

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I</u>	
Valore netto Commerciale	€ 139.800,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 13.980,00

Decurtazione 10% legittimità urbanistica	€ 13.980,00
VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I	€ 110.400,00 cifra tonda

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II</u>	
Valore netto Commerciale	€ 51.120,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 5.120,00
Decurtazione 10% conformità urbanistica	€ 5.120,00
VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II	€ 39.380,00 cifra tonda

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO III</u>	
Valore netto Commerciale	€ 139.800,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 13.980,00
Decurtazione 10% conformità urbanistica	€ 13.980,00
VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO III	€ 110.400,00 cifra tonda

CERTIFICATI ANAGRAFICI SOGGETTI ESECUTATI

Dalla documentazione pervenuta risulta che:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (Proprietà 1/1 LOTTO I e per 1/2 di nuda proprietà del lotto II) residente in Caserta alla via San Leucio n.4. XXXXXXXX risulta coniugato con XXXXXXXXX in regime di separazione dei beni
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (Proprietà 1/1 LOTTO III e 1/2 di nuda proprietà del lottoII) risulta residente in Caserta alla via San Leucio n.4. XXXXXXXXXXXXXXXX risulta coniugato in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (usufrutto del lotto II) risulta residente in Caserta alla via San Leucio n.4 e coniugata in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXXX

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Santa Maria Capua Vetrere, 11-06-2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Mirella Ventrone