

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 102/2023 R.G.E.

Promossa da: ANGERA SECURITISATION S.R.L.

Contro: SIG.RA OMISSIS

PERIZIA di STIMA

[LOTTO 2]

NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

Piena proprietà, in capo alla sig.ra OMISSIS del seguente cespite, catastalmente identificato al: NCEU - Foglio 500 Particella 5050 Subalterno 3 Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 49 m2

Il LOTTO 2 è costituito da unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra di un fabbricato prospiciente su Via Roma. Il negozio ha una forma rettangolare e sul lato corto, a nord, è posto il retrobottega con zona ripostiglio e wc annesso. Nell'insieme il cespite ha una Superficie Commerciale Complessiva pari a **mq 62**.

Lo stato dei luoghi dell'immobile non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

Il fabbricato a cui afferisce il cespite in oggetto è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967; successivamente il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione (ai sensi della legge 219/81) in virtù di Autorizzazione Sindacale prot. n. 18088 del 5.5.1995, seguita da D.I.A. protocollo 45757 del 22.11.1996 e da D.I.A. protocollo n. 37044 del di 11.10.2000, tutte rilasciate dal Comune di Caserta e che il fabbricato medesimo è stato dichiarato abitabile ed agibile da detto Comune con provvedimento del 21.1.2003, prot. n. 1882. Lo stato di manutenzione generale è buono; lo stato di conservazione dell'unità immobiliare sono buone.

PREZZO BASE

€ 132.300,00 (EURO Centotrentaduemilatrecento/00)

G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Prossima Udienza: 18/01/2024

Data Elaborato: 18/12/2023

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS



Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. n.102/23, promossa da ANGERA SECURITISATION S.r.l rappresentata e difesa dall'Avv. Francesca Strazzera (c.f. STRFNC67P66L331D) con studio in Napoli alla Piazza Nicola Amore n. 6, pec: francescastrazzera@avvocatinapoli.legalmail contro la sig.ra OMISSIS, tramite PEC in data 12/07/2023 ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Emiliano Vassallo, con provvedimento del 11/07/2023, di stimare i beni oggetto di pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 13/07/2023. Unitamente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario dell'immobile l'avv. FERDINANDO MANCINI, con il quale ho effettuato **due** accessi.

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da unità immobiliari adibite a diverse destinazioni d'uso: abitazioni e locale commerciale; due di essi sono ubicati nel comune di Caserta ed un'altra nel comune di Curti, entrambi in provincia di Caserta.

Si è ritenuto opportuno redigere singole relazioni di stima distinguendole per i diversi lotti e la presente premessa costituisce introduzione comune ad ogni relazione di stima; mentre l'elenco degli allegati è suddiviso in uno generale, comune a tutto il compendio immobiliare, che racchiude le informazioni per tutte le unità immobiliari costituenti i vari lotti, ed uno particolare relativo ai singoli lotti.

Svolgimento delle operazioni relative all'incarico

Preliminarmente, sia dall'esame della certificazione notarile, prodotta dal creditore procedente, che durante le verifiche condotte presso gli uffici preposti con riguardo ai beni oggetto di pignoramento, emerge che i beni sono di proprietà dell'esecutata per la

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



quota di $\frac{1}{2}$, per i beni in Caserta alla Piazza Aldo Moro n. 17, e in esclusiva proprietà, per i beni in Curti in via Biagio Rosato n.86 e in Caserta in via Roma n.49.

Il creditore procedente provvedeva in data 09.05.23 al deposito della certificazione notarile per Notaio Giulia Barbagallo di Palermo ex art. 567, II comma, c.p.c.. nella quale non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità per l'immobile sito a Curti (CE), il quale perveniva all'esecutata per successione di morte di OMISSIS, nato a Curti il 19.09.1916 e deceduto in data 27.04.1989, registrata in data 27.10.1989 n. rep. 91/508 e trascritta in data 09.09.1991 ai nn. 21794/18870.

Inoltre, nel fascicolo non emerge la notifica dell'atto di pignoramento agli altri comproprietari del cespite di Caserta in Piazza Aldo Moro n. 17.

Successivamente al provvedimento del G.E. alla richiesta d'integrazione della documentazione ipocatastale per colmare la lacuna evidenziata dal custode giudiziario in ordine alla accettazione dell'eredità di OMISSIS per l'immobile in Curti, il creditore procedente ha integrato la certificazione notarile e l'ha depositata il 06/11/2023.

La certificazione inoltre, in riferimento alle trascrizioni degli altri cespiti, risale agli ultimi atti traslativi a titolo derivativo precedenti il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 20/04/2023, pertanto c'è continuità nelle trascrizioni.

Successivamente, in accordo con il custode avv. Ferdinando Mancini, si è stabilito un primo accesso in data **26/07/2023 alle ore 10.00**, in occasione del quale la sottoscritta ha eseguito il sopralluogo sui due cespiti ubicati a Caserta (CE), e precisamente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare ad uso abitativo e delle pertinenze ubicate in Piazza Aldo Moro n. 17 "Parco del Corso" e dell'unità immobiliare ad uso commerciale sito in Via Roma n.49.

Successivamente, sempre unitamente al custode giudiziario, si è stabilito un secondo accesso per il giorno **12/09/2023 alle ore 9.30** per poter procedere al rilievo metrico e fotografico del restante cespite ubicato a Curti (CE) facente parte del compendio

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



immobiliare soggetto a pignoramento (vedi Allegato 1a – Verbali delle operazioni peritali).

Infine, le operazioni di stima sono proseguite regolarmente e, previo reperimento di tutta la ulteriore documentazione necessaria presso gli Enti ed uffici preposti, da ultimo è stata redatta la presente relazione, atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

Si premette che data la tipologia e la consistenza degli immobili sottoposti a pignoramento si è provveduto alla formazione di più LOTTI per la vendita e riporta qui di seguito l'elenco completo delle Relazioni di Stima redatte per ogni Lotto e gli elenchi degli Allegati:

Relazioni di Stima

- ✓ Lotto 1 - Appartamento e pertinenze siti in Caserta (CE);
- ✓ Lotto 2 - Locale Commerciale sito in Caserta (CE);
- ✓ Lotto 3 – Appartamento sito in Curti (CE)

Allegati Generali

- ✓ Allegato 1a – Verbali delle operazioni peritali
- ✓ Allegato 2a – Certificati Vari
- ✓ Allegato 3a – Ispezioni e Titoli
- ✓ Allegato 4a – Istanza di liquidazione e Notula delle spese
- ✓ Allegato 5a - Attestazione di invio Relazione alle parti

Allegati Particolari

- ✓ Allegato 1b - Rilievo Fotografico Lotto x
- ✓ Allegato 2b - Rilievo metrico Lotto x
- ✓ Allegato 3b – Documentazione Catastale Lotto x
- ✓ Allegato 4b – Documentazione Urbanistica Lotto x

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



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

Piena proprietà in capo alla sig.ra **OMISSIS** del seguente cespite, catastalmente identificato al:

- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5050 Subalterno 3 Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 49 m2

Non si rilevano difformità formali dei dati di identificazione catastale; infatti, gli stessi sono conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; è stata invece riscontrata una lieve difformità nei confronti della condizione catastale. Per i dettagli in merito si rimanda al successivo quesito n.3.

Per concludere, ai fini della esatta identificazione dell'immobile è stata effettuata una individuazione del fabbricato su uno stralcio di Google Maps.

LOTTO 2 – Caserta (CE)- Via Roma , 49 P.T. Fg. 500 part. 5050 sub 3

Stralcio da Google Maps



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



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

Avendo stabilito, al punto precedente, che gli immobili pignorati costituiscono diversi Lotti per la vendita, si prosegue alla dettagliata descrizione del LOTTO 2, mediante l'esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali, delle eventuali pertinenze, degli accessori, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

• ***Ubicazione – Accessi - Tipologia***

Il cespite che appartiene al LOTTO 2 è un locale commerciale ubicato al Piano terra di un fabbricato in Via Roma n.49. L'accesso avviene da Via Roma (Foto n. 1).



Foto 1

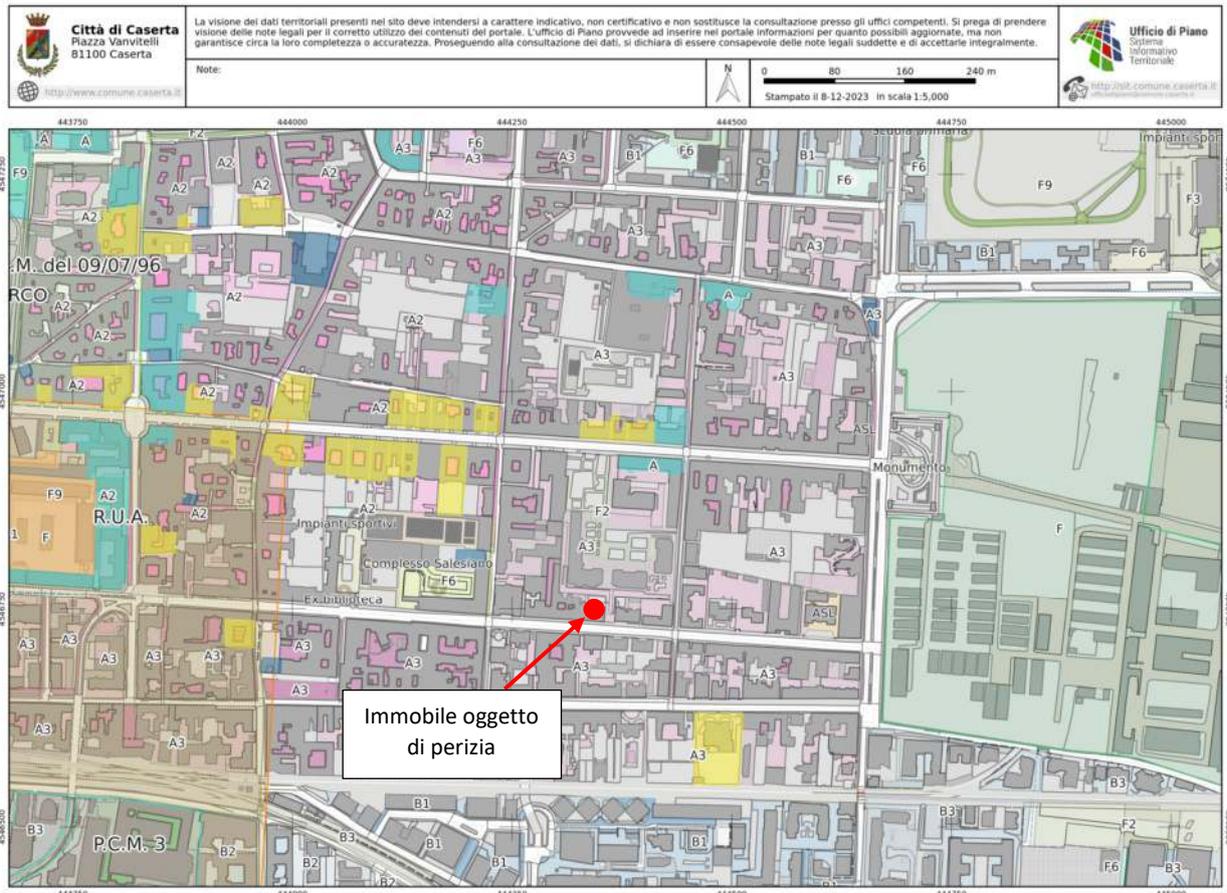
Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento è stato edificato in ZONA A3 – Centro Urbano (Area di interesse ambientale) come da PRG vigente; si evidenzia che l'area risulta interessata dalle seguenti prescrizioni – **Piano di Recupero** approvato con Delibera di Giunta n.129 del 11/10/2012, l'area è compresa nell'Unità di Progetto U.P. denominata "U.P. 19- Daniele" e nelle Unità minime d'intervento U.M.I. 19.19, così



come riportato da CDU rilasciato dal U.T. del Comune di Caserta ed allegato alla presente relazione (vedi Allegato 4b – Documentazione Urbanistica).

- **Contesto - Caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti**

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Il contesto in cui è ubicato il fabbricato contenente il cespite pignorato, classificato urbanisticamente dal PRG vigente, come già detto precedentemente, ricade in zona “A3” – Centro Urbano (Area di interesse ambientale) e corrisponde ad un’area centrale di Caserta (CE). L’intera zona centrale si presenta altamente edificata, caratterizzata da insediamenti di pregio e prevalentemente residenziali e commerciali, ed è servita da attrezzature e servizi (banche, negozi, supermercati, ecc).

La zona, sviluppantesi lungo le principali vie comunali, si presenta collegata con le altre diramazioni stradali locali e dista circa 2 km dalla variante SS 700, 1,5 km da Viale Carlo III e 1 km dalla stazione ferroviaria.

- ***Esposizione***

L’esposizione del fabbricato in cui è ubicata l’unità immobiliare oggetto di perizia è nord-sud. Il Locale presenta un unico accesso su strada e una finestra nel wc collocato nel retrobottega (Foto n. 2-3).



Foto 2



Foto 3

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

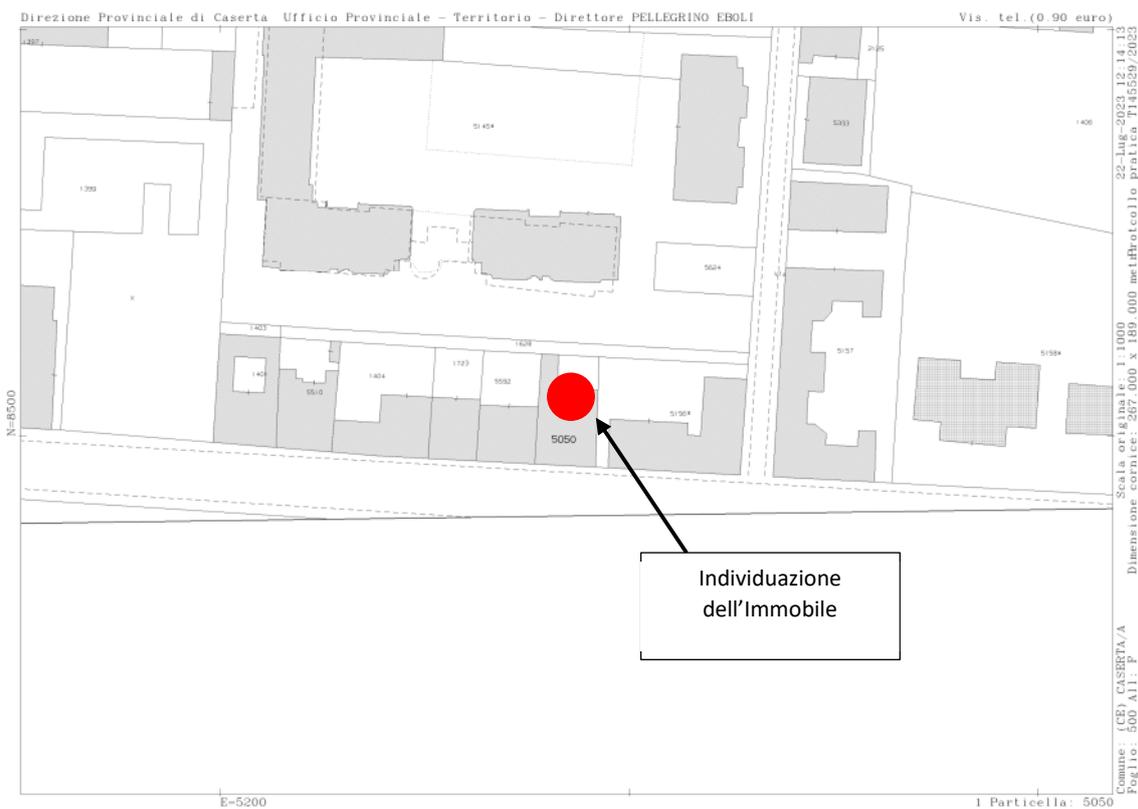
Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



- **Confini**

Per quanto concerne gli attuali confini, inerenti il fabbricato e la relativa area a cui afferisce l'unità immobiliare, pertinente alla p.lla 5145, in base alle visure effettuate ed a quanto riscontrato sia sullo stralcio del Foglio di mappa n.500 del Comune di Caserta CE), nonché sui luoghi in sede di accesso, si precisa che la stessa risulta confinante a **sud** con Via Roma, a **nord** con p.lla 1628, ad **ovest** con p.lla 5592 ad **est** con p.lla 5156. Il tutto salvo se altri.



- **Distribuzione funzionale - Altezza interna utile - Superficie netta**

Il LOTTO 2 corrisponde all' unità immobiliare identificata catastalmente al Fg. 500 P.lla 5050 sub 3 a destinazione commerciale.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Il fabbricato, in cui è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, si sviluppa su 4 piani fuori terra, e presenta un portone d'ingresso centrale al piano terra ai cui lati sono collocati locali commerciali.

L'unità immobiliare a destinazione commerciale è costituita da un'area dedicata alla vendita e da un vano retrobottega con funzione di deposito e servizio igienico; l'altezza interna utile risulta essere pari a 3.18 m. nella zona con il controsoffitto e 4.21 m in quella senza (Foto n.4-5).



Foto 4



Foto 5

L'unità immobiliare ha una *Superficie interna utile* pari a 55 mq.

Calcolo Superfici Commerciali

I dati metrici dell'immobile sono riportati nella tabella che segue, tenendo presente che per il calcolo della superficie commerciale, ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



- a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero 100%;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, corpi scala e simili, è computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 25% qualora non comunicanti;
- c) la superficie dei balconi, terrazze porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare è computata nella misura del 25% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero, mentre quelli in comunione al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- e) la superficie dell'area scoperta o dei giardini di uso esclusivo dell'appartamento a questa assimilabile, è computata nella misura del 15%.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato; pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva** del Lotto n. 2 è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un valore finale pari a mq **62** così calcolato:

Piano	Ambienti	Superficie mq	Coeff. %	Sup.Comm. mq
P. T.	Negozio	62	100	62
Superficie Commerciale Complessiva				62

- **Condizioni di manutenzione - Tipologie di finitura esterne ed interne**

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Esternamente la facciata del fabbricato in cui è situato il cespite si presenta intonacata di colore chiaro con modanature a rilievo di colore grigio; la parte basamentale è in pietra chiara bocciardata; le condizioni esterne sono buone.

I serramenti esterni sono in ferro con doppio vetro di colore grigio; altresì, si rileva che all'ingresso è collocata una serranda avvolgibile in ferro.



Foto 11

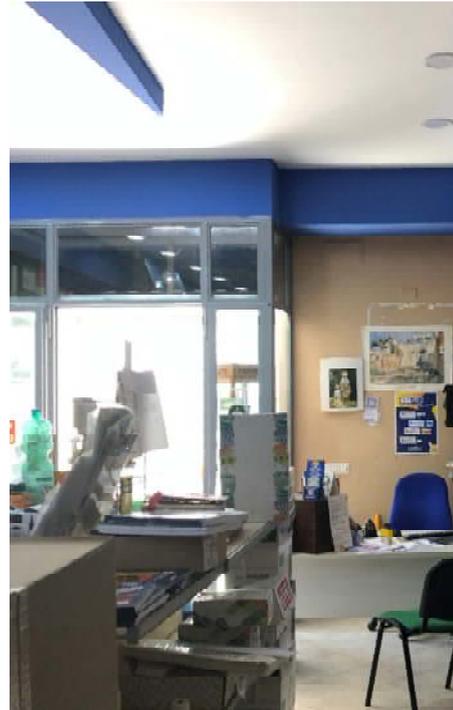


Foto 10

All'interno il locale commerciale presenta finiture buone; all'ingresso vi è una struttura in ferro e vetro che funge da entrata e vetrina; la pavimentazione è costituita da una piastrella in gres porcellanato di forma quadrata di colore chiaro; nel retrobottega vi è un pavimento e rivestimento di colore bianco. I due ambienti sono separati da un tramezzo e da una porta.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



- ***Caratteristiche strutturali***

La struttura del fabbricato, afferente all'unità immobiliare periziata, risulta essere realizzata in c.a. La copertura del tetto è a falda spiovente.

- ***Rispondenza degli impianti alle vigenti norme ed eventuali costi per l'adeguamento***

Il fabbricato originario a cui afferisce l'unità immobiliare facente parte del LOTTO 2 è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967; successivamente il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione (ai sensi della legge 219/81) in virtù di Autorizzazione Sindacale prot. n. 18088 del 5.5.1995, seguita da D.I.A. protocollo 45757 del 22.11.1996 e da D.I.A. protocollo n. 37044 del 11.10.2000, tutte rilasciate dal Comune di Caserta e che il fabbricato medesimo è stato dichiarato abitabile ed agibile da detto Comune con provvedimento del 21.1.2003, prot. n. 1882 (vedi Allegato 4b – Documentazione Urbanistica).

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

Piena proprietà, in capo alla sig.ra OMISSIS del seguente cespite, catastalmente identificato al:

- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5050 Subalterno 3 Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 49 m2

- ***Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati***

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Per quanto riguarda il **terreno** sul quale si è andato ad edificare il fabbricato del quale fa parte il cespite oggetto della presente stima, le variazioni catastali significative sono le seguenti:

- dal 20/11/1997 al 26/03/1998

Immobile attuale Foglio 500 particella 1721- P.lla con qualità: Ente Urbano
Superficie: 372 mq VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/11/1997 in atti dal
20/11/1997 (n. 40971.1//1997)

Annotazione di immobile: sfuggito alla meccanizzazione ex partita 4627 p.lla
1629/d nota divariazione n. 718/34

- dal 26/03/1998 al 26/03/1998

TIPO MAPPALE del 26/03/1998 in atti dal 26/03/1998 (n. 20930.1/1998)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 500 Particella
5050

Foglio 500 particella 1721 -VARIAZIONE GEOMETRICA del 26/03/1998 in
atti dal 26/03/1998 (n. 20930.1/1998) Annotazioni: variata per demolizione

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto della stima le variazioni catastali significative sono:

Dati di classamento

dal 26/11/1997 al 26/11/1997

Immobile predecessore Foglio 500 Particella 1079 Categoria F/1b), Consistenza
433 m2 Partita: 669 DEMOLIZIONE TOTALE del 26/11/1997 in atti dal
26/11/1997 (n. E00863.1/1997)

dal 26/11/1997 al 25/01/2002

Immobile predecessore Foglio 500 Particella 5050 Zona censuaria 1 Categoria
F/1b), Consistenza 433 m2 Partita: 6698 VARIAZIONE del 26/11/1997 in atti

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



dal 27/11/1997 COLLEGAAMENTO NCT NCEU PER DEM.TOT. (n. E00863.2/1997)

dal 25/01/2002 al 27/12/2002

Immobile attuale Foglio 500 Particella 5050 Subalterno 3 Categoria F/3c), Consistenza 0 m2 Variazione del 25/01/2002 Pratica n. 19902 in atti dal 25/01/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 813.1/2002)

dal 27/12/2002 al 20/03/2003

Immobile attuale Foglio 500 Particella 5050 Subalterno 3 Rendita: Euro 1.245,07 Zona censuaria 1 Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 49 m2 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 27/12/2002 Pratica n. 345702 in atti dal 27/12/2002 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.19260.1/2002) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

dal 20/03/2003

Immobile attuale Foglio 500 Particella 5050 Subalterno 3 Rendita: Euro 1.245,07 Zona censuaria 1 Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 49 m2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2003 Pratica n. 103153 in atti dal 20/03/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4475.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale Foglio 500 Particella 5050 Subalterno 3 Totale: 61 m2 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/12/2002, prot. n. 000345702.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

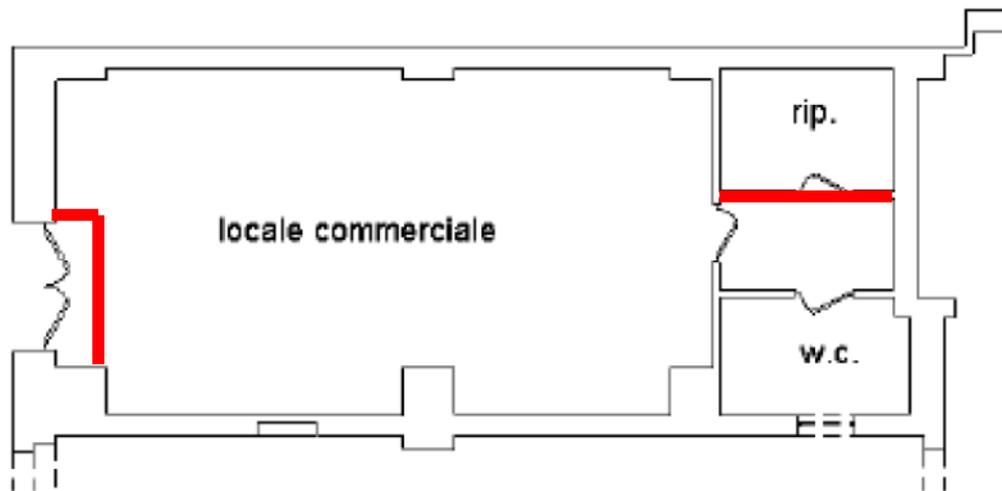


- ***Difformità tra la situazione reale e quella catastale.***

Lo stato dei luoghi NON risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite è stata riscontrata una diversa distribuzione interna. Le planimetrie confrontate tra il catastale originario e lo stato dei luoghi ha rilevato una lieve difformità nel retrobottega e nella zona d'ingresso.

All'esito della incongruenza accertata è necessario eseguire delle istanze urbanistiche e catastali, procedendo con una CILA in sanatoria e un nuovo accastamento; per tali procedure si valuta un costo orientativo pari a € 3.000,00 (euro Tremila/00) comprensivo di onorario professionale, IVA e Tributi catastali.

Planimetria Catastale con difformità– LOTTO 2



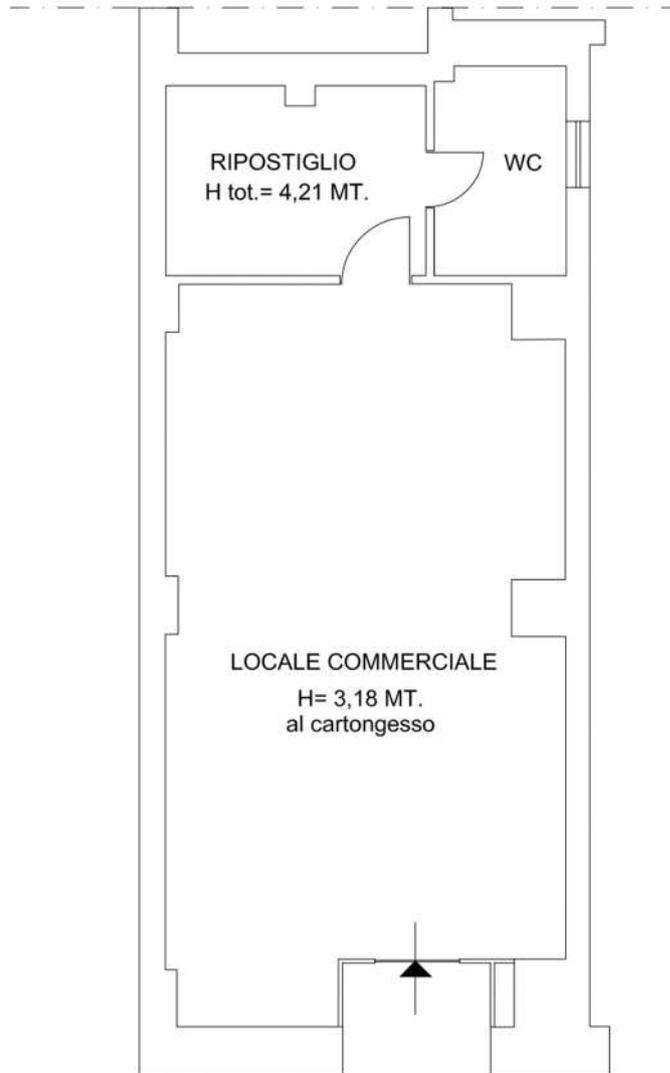
Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

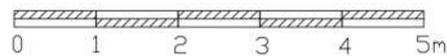
PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Rilievo dello Stato di Fatto - LOTTO 2



PIANTA STATO DI FATTO - PIANO TERRA



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del

lotto

LOTTO 2 Piena proprietà, in capo alla sig.ra OMISSIS del seguente cespite, catastalmente identificato al:

- ✓ NCEU - Foglio 500 Particella 5050 Subalterno 3 Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 49 m2

Il LOTTO 2 è costituito da unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra di un fabbricato prospiciente su Via Roma. Il negozio ha una forma rettangolare e sul lato corto, a nord, è posto il retrobottega con zona ripostiglio e wc annesso. Nell'insieme il cespite ha una Superficie Commerciale Complessiva pari a **mq 62**.

Lo stato dei luoghi dell'immobile non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

Il fabbricato a cui afferisce il cespite in oggetto è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967; successivamente il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione (ai sensi della legge 219/81) in virtù di Autorizzazione Sindacale prot. n. 18088 del 5.5.1995, seguita da D.I.A. protocollo 45757 del 22.11.1996 e da D.I.A. protocollo n. 37044 del dì 11.10.2000, tutte rilasciate dal Comune di Caserta e che il fabbricato medesimo è stato dichiarato abitabile ed agibile da detto Comune con provvedimento del 21.1.2003, prot. n. 1882.

Lo stato di manutenzione generale è buono; lo stato di conservazione dell'unità immobiliare sono buone.

PREZZO BASE

€ 132.300,00 (EURO Centotrentaduemilatrecento/00)

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 17 di 28



QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 24/04/2023 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini, relative al debitore esecutato presso l’Agenzia del Territorio e presso l’Ufficio Tecnico Erariale di Caserta. L’esito delle quali è di seguito riportato (vedi Allegato 3a – Ispezioni e Titoli):

- ✓ Atto di COMPRAVENDITA del 28.02.2007 Notaio Concetta Palermi di S. Maria Capua Vetere, rep. n. 225019/22090, trascritto in data 09.03.2007 ai nn. 16813/8105, l’esecutata acquistava da Santacroce Giuseppina;
- ✓ Accettazione tacita di eredità di Santacroce Giuseppina nascente da atto per notaio Palermi del 28.02.2007 trascritto in data 17.11.2009 ai nn 49497/32039;
- ✓ SUCCESSIONE di morte di Cionti Agostino, nato a Caserta in data 26.11.1933 e deceduto in data 17.07.2006, registrata in data 08.09.2006 rep. n. 78/878, trascritta in data 26.10.2006 ai nn. 63868/31319 il bene perveniva a Santacroce Giuseppina;
- ✓ Atto di COMPRAVENDITA del 12.11.1979 Notaio Gaetano D’Alessio in Caiazzo, rep. n. 33429, trascritto in data 30.11.1979 ai nn. 23747/21105, Cionti Agostino acquistava l’immobile da Tartaro Michele, nato a Caserta in data 11.07.1921, e da Tartaro Vittorio, nato a Caserta in data 15.12.1928;

QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Riguardo alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, relativa al cespite oggetto del pignoramento, Fg. 500 p.lla 5050 sub 3, ubicato a Caserta (CE) in Via Roma 49, ed urbanisticamente ricadente secondo il PRG vigente in zona “A3” Centro Urbano, si precisa che, a seguito di richiesta di accesso agli atti, inoltrata

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 18 di 28



in data 12/10/2023 prot. 0118639 all'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta, si è verificato l'iter urbanistico che sinteticamente è riportato qui di seguito:

- ✓ Anno di costruzione del fabbricato in data antecedente il 1° settembre 1967;
- ✓ Ristrutturazione (ai sensi della legge 219/81) in virtù di Autorizzazione Sindacale prot. n. 18088 del 5.5.1995;
- ✓ D.I.A. protocollo 45757 del 22.11.1996;
- ✓ D.I.A. protocollo n. 37044 del di 11.10.2000;
- ✓ Agibilità provvedimento del 21.1.2003, prot. n. 1882.

Confrontando la documentazione urbanistica con lo stato di fatto con quello assentito, si è proceduto alla sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetrie acquisite presso l'U.T. e si è riscontrata una lieve difformità.

Riguardo alla difformità riscontrata si definisce che vi è la possibilità di sanatoria per tali opere, considerando la redazione di una **CILA in sanatoria** e un nuovo accastamento si prevede un costo, comprensivo di oneri professionali, diritti e sanzioni, pari ad € 3.000,00 (euro tremila/00).

Infine, durante l'accesso agli atti è stata verificata anche l'assenza di **Attestato di Prestazione Energetica** (APE).

QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile

Come verbalizzato in sede di accesso del giorno **26/07/2023** il LOTTO 2 è attualmente occupato dal sig. Scialla Giuseppe che ha dichiarato di occupare l'immobile con un'attività di cartoleria e di versare alla proprietaria un canone di locazione mensile di importo pari ad € 350,00.

L'occupazione ha luogo in presenza di contratto di locazione regolarmente registrato di durata pari a sei anni e a partire dal 02/05/2023. (vedi Allegato n°1a - Verbali delle operazioni peritali). L'immobile è occupato da materiale di cartoleria e forniture per ufficio.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 19 di 28



QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

• A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

• A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

La sottoscritta, relativamente ai beni in oggetto, non ha riscontrato vincoli ed oneri giuridici che possano gravare a carico dell'acquirente, relativamente ai punti da 1) a 5).

• B) Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie;
- 4) Difformità Catastali.

• B) Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura:

1) ISCRIZIONI CONTRO

ISCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 6162 Registro Generale 37503
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1092 del 28/07/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti
successivi correlati:

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



1-Annotazione n. 331 del 22/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 4219 del 02/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE del 20/04/2023 - Registro Particolare 12432 Registro Generale 15748
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio
1623/2023 del 15/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

3) DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

Tale ipotesi ricorre. Al riguardo, si specifica che il bene è stato costruito il fabbricato a cui afferisce il cespite in oggetto è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967; successivamente il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione (ai sensi della legge 219/81) in virtù di Autorizzazione Sindacale prot. n. 18088 del 5.5.1995, seguita da D.I.A. protocollo 45757 del 22.11.1996 e da D.I.A. protocollo n. 37044 del 11.10.2000, tutte rilasciate dal Comune di Caserta e che il fabbricato medesimo è stato dichiarato abitabile ed agibile da detto Comune con provvedimento del 21.1.2003, prot. n. 1882.

Confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria urbanistica si è evidenziata una lieve difformità e per la sua correzione si valuta un costo di € 2.000,00 (euro duemila/00) per la redazione di CILA in Sanatoria comprensiva di onorario professionale, IVA e tributi urbanistici

4) DIFFORMITA' CATASTALI

Tale ipotesi ricorre, in quanto il bene non corrisponde alla planimetria catastale acquisita; all'esito della incongruenza accertata è necessario eseguire una variazione degli atti catastali con un nuovo accastamento, a tal fine si valuta un costo di € 1.000,00 (euro Mille/00) comprensivo di onorario professionale, IVA e tributi catastali.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 21 di 28



QUESITO n.9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta (CE), a seguito di chiarimenti intercorsi congiuntamente con l'U.T relativamente al Fg. 500 di tale comune e, nello specifico, sulla particella su cui è stato edificato il fabbricato oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che la stessa ricada su suolo demaniale, né che appartenga al patrimonio indisponibile del Comune.

QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni reperite presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, relativamente al fg. 500 del Comune di Caserta, su cui è stato edificato il cespite oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che lo stesso sia gravati da usi civici, così come dichiarato a seguito di richiesta formale inviata via mail in data 06/10/2023 si comunica che: *“nel Decreto del R° COMMISSARIO Per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 20 Gennaio 1937 e nel Decreto del COMMISSARIO per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 26 Ottobre 1956, relativi al Comune di CASERTA, si può leggere che non risultano indicati terreni distinti in catasto al Foglio 500 per cui gli stessi non sono gravati da usi civici”*.

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

L'ipotesi non ricorre. Non vi è condominio; pertanto non vi è nessun importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO n.12: Valutazione dei beni

Il criterio di stima più idoneo da adottare per ricavare il **valore di mercato** dei cespiti in oggetto che, secondo gli standards internazionali (IVS 1-3.1), è definito: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere*

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”, è l’applicazione del metodo del confronto di mercato (market comparison approach – MCA) il quale “si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo”. (Def.2.1.1 – C.V.I. Tecnoborsa), prendendo come termine di confronto le caratteristiche tecnico – economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, etc.) oltre alla rilevazione di dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

L’indagine esperita si fonda ancora sulla ricerca del prezzo “oggettivo” di mercato, per la zona omogenea, per immobili con caratteristiche tecnico – costruttive, qualitative e di conservazione simili al bene oggetto di valutazione. Si esclude il ricorso ad atti di alienazione recente, poiché a parte le difficoltà nel reperire tali fonti, è noto che in Italia, a causa degli squilibri degli estimi catastali a cui si sembra sempre volere ovviare, ma non lo si è ancora fatto, nella stragrande maggioranza di essi, per motivi fiscali, è dichiarato il valore catastale (notoriamente inferiore a quello reale di compravendita) fornendo dati fuorvianti. Si sono allora presi in considerazione i valori dei **prezzi al metro quadro** forniti: **a) dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare**, oggi abbastanza attendibili, sia in quanto sono ricavati ponderando valori desunti da compravendite reali con dati acquisiti dagli operatori del mercato immobiliare, sia perché la pesante fase recessiva che attraversa il nostro mercato immobiliare ha fatto diminuire di molto il gap con i prezzi reali di mercato; **b) dal canale commerciale delle agenzie immobiliari professionali** operanti sul territorio, quindi profondamente conoscitrici dello stesso e dal nuovo canale dell’Immobiliare on –line sia commerciale (Immobiliare.it – Idealista.it- Gabetti) che privato (subito.it).

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Per quanto riguarda i valori reperiti al punto a):

Si riportano di seguito i dati relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, con riferimento al Comune di Caserta (CE) zona centro urbano. Dati OMI. Al primo semestre del 2023 per negozi, oscilla tra **€/mq 1.200,00 (min) ed €/mq 2.300,00 (max)**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO A SUD DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	2000	4000	L	11	22	L
Negozi	NORMALE	1200	2300	L	9	17	L

Dati Borsino Immobiliare – Quotazione residenziale si assesta su una media di **€/mq. 2.792,00.**



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



al punto b):

4 risultati per: negozi in vendita zona Corso Trieste a Caserta

↑↓ Più rilevanti ▾



€ 185.000



Locale commerciale via Francesco Daniele, Corso Trieste, Caserta

2 locali 65 m² superficie 1 bagno R piano

Caserta centro, via F. Daniele, locale commerciale di circa 65 mq. con due vetrine fronte strada, completamente ristrutturato, composto da un ampio vano fronte...

MESSAGGIO

VISITA



€ 269.000



Locale commerciale via Roma, Corso Trieste, Caserta

2 locali 90 m² superficie 1 bagno T piano

Se sei alla ricerca di un investimento nel settore immobiliare non perdere questa occasione! L'agenzia Progetto Immobiliare ti offre la possibilità di acquistare un...

MESSAGGIO

VISITA



L'indagine svolta interpellando agenzie immobiliari, che operano sul territorio locale ha permesso l'individuazione dei prezzi medi per tipologia assimilabile; e per quanto riguarda i valori reperiti si premette che l'unità immobiliare in oggetto è ubicata in zona centrale del Comune di Caserta.

I prezzi medi forniti dalle Agenzie immobiliari esaminate per la zona in analisi si assestano su un valore pari a €/mq **2.800,00**.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Pertanto, sulla base di quanto desunto dalle indagini esperite applicando i suddetti parametri tecnico-economici, si ritiene di poter applicare come prezzo unitario €/mq **2.700,00**, rettificandolo con *coefficienti correttivi* sulla base delle effettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione.

- Ubicazione-centrale coeff. 1,00;
- Piano – Terra coeff. 0,90;
- Stato manutentivo e finiture interne coeff. 0,90;

La superficie commerciale è stata già calcolata nel quesito 2) ed è pari a **mq 62**.

Valore Immobile = mq 62 x 1,00 x 0,90 x 0,90 x €/mq 2.700,00 = € 135.594,00

Valore Immobile = € 135.600,00

A questo punto rimangono da valutare le opportune detrazioni: il bene necessita di una pratica in sanatoria comprensiva di spese fisse pari a € **2.000,00** (onorario professionale, spese comunali - istruttoria e segreteria urbanistica) e la redazione del Docfa per variazione planimetrica catastale pari a circa € **1.000,00**; oltre ciò è mancante anche la Certificazione Energetica – APE, che si stima per una cifra pari a € **300,00**.

Vfinale = Val.Imm. – Detr. = € 135.600,00- € 3.300,00 = € 132.300,00

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

Dalla disamina dei documenti inerenti ai beni pignorati ed appartenenti al compendio immobiliare ed indicato come LOTTO 2 per la vendita, si conferma che il soggetto esecutato risulta proprietaria della piena proprietà dei beni pignorati.

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

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



- 1) Dal Certificato di Residenza storico del 10/10/2023, rilasciato dal Comune di Caserta (CE) – Ufficio Anagrafe, risulta che il debitore esecutato sig.ra **OMISSIS** in qualità di comproprietario dei cespiti oggetto di pignoramento, risiede dal 17/01/2007 in Caserta alla Piazza Aldo Moro n.17 scala B piano 4.
- 2) Dal Certificato di stato libero, rilasciato dal Comune di Caserta (CE), risulta che il debitore esecutato sig.ra **OMISSIS**, è vedova e non ha fino ad oggi contratto nuovo matrimonio (vedi Allegato 2a – Certificati Vari).

CONCLUSIONI

Il valore finale di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e delle decurtazioni è pari a: **€ 132.300,00 (EURO Centotrentaduemilatrecento/00).**

Alla presente relazione sono allegati i seguenti files su supporto digitale:

- Copia della relazione (in formato word e pdf);
- Copia della relazione senza riferimenti (in formato word e pdf);
- Allegati Generali (in formato pdf);
- Allegati particolari - LOTTO 2 (in formato pdf);
- ✓ Allegato 1b - Rilievo Fotografico Lotto 2
- ✓ Allegato 2b - Rilievo metrico Lotto 2
- ✓ Allegato 3b – Documentazione Catastale Lotto 2
- ✓ Allegato 4b – Documentazione Urbanistica Lotto 2
- ✓ Allegato 5b – Contratto di Locazione Lotto 2

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata a mezzo mail all'avvocato Ferdinando Mancini (Custode giudiziario) alla pec: studiolegalemancini@pec.it, e all'avvocato del creditore precedente avv. Francesca Strazzerà alla pec: francescastrazzerà@avvocatinapoli.legalmail.it, ed infine alla sig.ra OMISSIS tramite raccomandata A/R. il tutto come da ricevute allegate.

Caserta, 18/12/2023

L'Esperto Stimatore

arch. Teresa Alois



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 28 di 28

