

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Antonio Cirma

Custode: avv. Rosanna Raia

udienza 27/6/2023 ore 10.30

Procedura a carico di:

Procedura RGE: 247/2021

Promossa da: Phoenix Asset Management mandataria di Tiberius SPV srl

Legale:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di fabbricato con corte annessa sviluppantesi su due livelli, sito in San Cipriano d'Aversa – Via Brindisi, 67-69

Regolarità edilizia: Immobile realizzato in assenza di titoli edilizi

Stato locativo: occupato dall'esecutato – liberabile dalla procedura

Identificativo catastale: San Cipriano di Aversa (CE) Foglio 1 Particella 84 categ. A2 classe 4 – vani 10 sup mq. 330 - escluse aree scoperte 289

Valore a base d'asta: Euro 102'800 (centoduemilaottocento)

PERIZIA DI STIMA



CTU: geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli
mail aldo.dacomo@gmail.com **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it



INDICE

Indice ed elenco allegati	pagina	2
Presentazione	pagina	3
A – Controllo preliminare	pagina	4
1 - Identificazione Diritti Reali	pagina	6
2 - Descrizione	pagina	8
3 – Identificazione Catastale	pagina	18
4 – Schema sintetico Descrittivo	pagina	21
5 – Ricostruzione passaggi proprietà	pagina	22
6 – Regolarità Edilizia	pagina	23
7 – Stato di possesso	pagina	25
8 – Vincoli ed oneri giuridici	pagina	25
9-10 – Suolo Demaniale – Pesi ed oneri	pagina	26
11 – Spese di gestione	pagina	26
12 – Valutazione dei beni	pagina	27
13 – Quota pignorata -	pagina	37
14 – Certificazioni e APE	pagina	38

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Certificato Notarile
3. Certificato Anagrafici
4. Titolo di provenienza
5. Planimetria dello stato dei luoghi
6. Attestato Prestazione Energetica – Risposta Enti
7. Visure catastali
8. Ispezioni Conservatoriali
9. Titoli Edilizi – Certificato del Comune
10. Comparabili
11. Relazione fotografica
12. Ricevute di trasmissione a precedente ed esecutato



Il sottoscritto, geometra Aldo Dacomo, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 6323, con studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli n. 104, veniva nominato dal signor Giudice dott. Antonio Cirma della III Sezione Espropri del Tribunale di Napoli Nord, con decreto del 23/1/2023, Estimatore per la procedura espropriativa n. 247/2021 promossa da Phoenix Asset Management spa, in qualità di mandataria della Tiberius SPV, contro il signor XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX.

In pari data prestava quindi il giuramento di rito trasmettendo telematicamente l'accettazione di incarico firmato digitalmente.

La presente relazione viene quindi redatta nelle modalità previste e viene depositata in chiave telematica secondo le disposizioni di Legge.



A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

Precisare se il creditore procedente ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato ed in mancanza acquisirlo.

Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.

All'interno del fascicolo telematico è presente il **Certificato Notarile** redatto per Notar Giulia Messina Vitrano in Corleone redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. (nel fascicolo telematico al deposito del 23/9/2021)

Detta Certificazione, **datata 3/8/2021**, riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile.

Nello specifico indica:

I dati del pignoramento: notificato dall'UG del Tribunale di Napoli Nord l'8/6/2021 con repertorio 4856 e Trascritto il **19/7/2021** (non riporta presso quale Conservatoria pur essendo tacito e normale il riferimento alla dei Conservatoria dei RRII di Santa Maria Capua Vetere) ai numeri RG 27959 e RP 20628

La provenienza in testa all'esecutato, che corrisponde all'atto ultraventennale:

con atto per notar Giovanni Lupoli in Capua del 22/1/1985 repertorio 9402 raccolta 2489, Trascritto presso la conservatoria dei RRII il 15/2/1985 con i numeri 3321/2963, l'esecutato acquistava la nuda proprietà del terreno su cui successivamente sarà costruito il fabbricato (Catasto Terreni di San Cipriano di Aversa Foglio 1 Particella 84). L'usufrutto perveniva alla di lui madre, signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXX. Venditore signor XXXXXXXX



Il titolo di provenienza, è stato da me acquisito personalmente dall'Archivio Notarile di Caserta, ed in copia viene inserito tra gli allegati

NOTA: Per un caso di fortuita omonimia che può portare ad errori nella lettura degli atti si specifica che sia la moglie che la madre dell'esecutato si chiamano XXXXXXXXXXXXX (la moglie nata il XXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX e mentre la madre nata il XXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Il diritto di usufrutto si consolidava con il decesso della signora XXXXXXXXXXXXXXX (madre) avvenuta il XXXXXXXXX

Il precedente non ha allegato il Certificato di stato civile dell'esecutato.

Dall'estratto di matrimonio con note marginali recuperato personalmente dagli uffici Comunali di Casal di Principe, e di cui agli allegati, si evince che la data di matrimonio è successiva all'acquisto del terreno, per cui trattasi di **bene personale**, nonostante che il rapporto patrimoniale intercorrente tra i coniugi è di comunione dei beni (nessuna annotazione a margine dell'estratto di matrimonio)

Acquisto terreno 22/1/1985 - matrimonio intervenuto il 3/10/1991

Gli intestatari sono persone fisiche per cui viene omessa la visura Camerale



1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI

Precisare quali siano i diritti reali
Precisare quali sono i beni oggetto di pignoramento
Verificare se vi siano difformità formali o sostanziali
Effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o foto satellitari per individuare il bene

Diritto reale posseduto: 100% della piena proprietà.

Bene oggetto di pignoramento:

Costruzione terra/cielo ad uso abitativo e sviluppatasi su due livelli (piano terra e primo) sito in San Cipriano di Aversa alla Via Brindisi snc (ora civico 67-69), località già detta "Castegno". Individuato catastalmente come: Comune San Cipriano di Aversa, Foglio 1 Particella 84 categoria A2;

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli identificativi dell'immobile posseduto dall'esecutato e riconducibili alla particella catasto terreni pervenuta all'esecutato prima della edificazione.

Esiste una difformità tra reale stato dei luoghi e planimetria catastale per una diversa distribuzione interna e diversa conformazione delle aperture.



Individuazione corografica

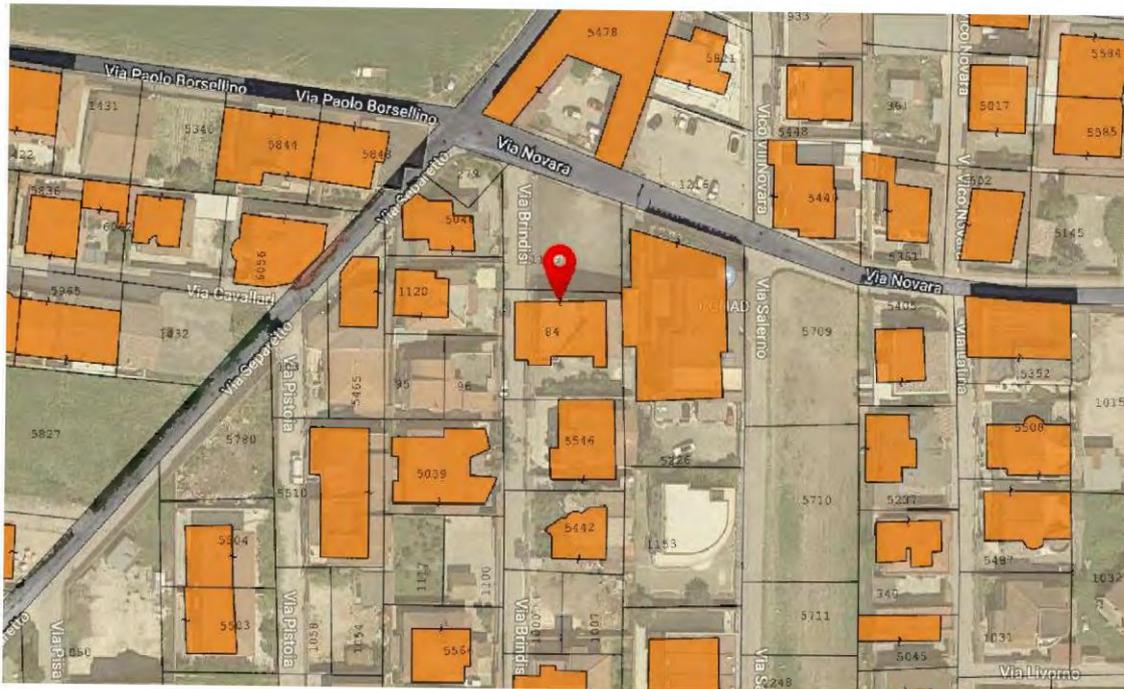


FOTO 01

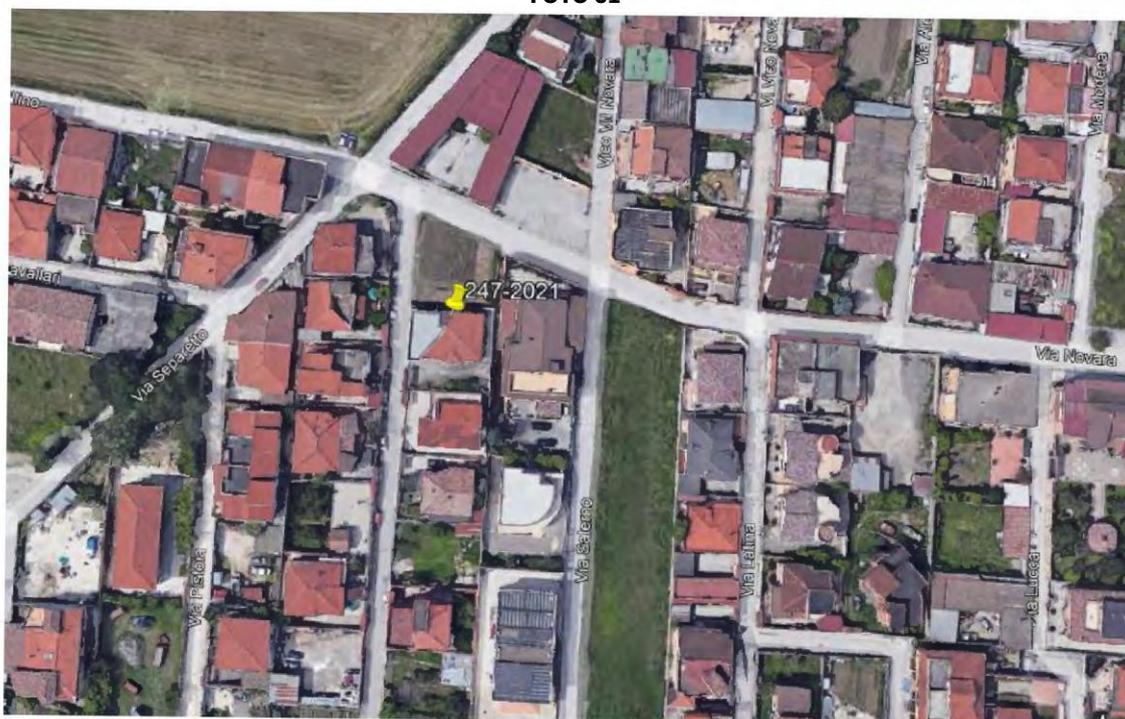


FOTO 02



2 – DESCRIZIONE DEI BENI

Procedere alla descrizione materiale del bene e delle sue pertinenze
Indicare le dotazioni condominiali
Accertare l'esistenza di APE (Attestato prestazione energetica)
Inserire nell'ambito della relazione la planimetria ed un numero sufficiente di fotografie

Comune: San Cipriano di Aversa (provincia di Caserta)

Comune della provincia di Caserta che occupa un'ampia zona dell'agro aversano. Popolazione residente al 2019: 13700 abitanti su una superficie di circa 6.2 kmq. Dal 1928 al 1946 ha fatto parte, unitamente a Casal di Principe, del "Comune di Albanova" istituito da Mussolini per cercare di contrastare la criminalità locale (esistente sin da allora).

CAP 81036 - **Codice catastale** H798

Sismicamente classificato in zona "2"

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 1333 gradi giorno

Comuni confinanti: Casal di Principe, Casapesenna, Giugliano in Campania, Villa di Briano e Villa Literno

Coordinate geografiche: Latitudine 40° 59' 44"
Longitudine 14° 15' 13"

Descrizione del bene staggito

Trattasi di una costruzione cielo/terra edificata tra il 1985 ed il 1987 in una zona semicentrale del Comune di San Cipriano d'Aversa, a poco più di cento metri dal confine amministrativo con il Comune di Casal di Principe (i due comuni sono pressoché fusi in un'unica entità tant'è che in passato costituivano unica entità territoriale)

La costruzione, che si sviluppa su due piani, venne edificata alla fine degli anni '80 su una particella catasto terreni di 567 metri quadri dalla quale venne distaccata una porzione di circa 67 mq per andare a conformare la strada "Via Brindisi" (dalla lettura degli atti e delle trascrizioni non ho ritrovato alcun



frazionamento e nessun esproprio ma solo una "postilla" nel titolo di provenienza a favore dell'esecutato (atto del 22 gennaio 1985) dove si legge: "La parte acquirente si obbliga a lasciare libera lungo tutto il lato ovest della zona di terreno acquistata una striscia di terra di larghezza di ml 3. Quale contributo alla formazione della strada di accesso".

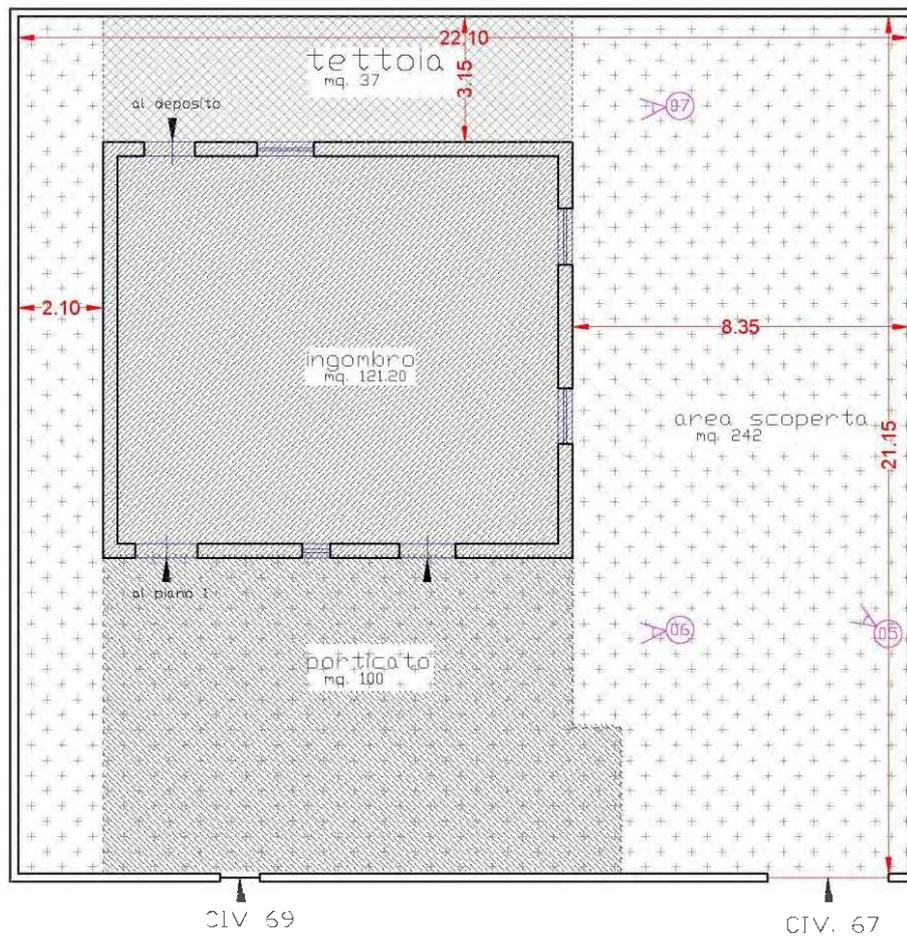
La palazzina si presenta in discrete condizioni conservative, con pareti regolarmente intonacate che presentano però tinteggiature sbiadite dal tempo.



L'ingresso alla proprietà avviene dal civico 67 di via Brindisi per un cancello carrabile e dal civico 69 per un cancello pedonale.

L'area cortilizia scoperta, della superficie pari a circa mq. 242, risulta pavimentata con tappetino di asfalto. Oltre all'area scoperta troviamo un porticato di circa 100 mq. e, verso est una tettoia a coprire mq. 37 di superficie esterna.





V I A B R I N D I S I

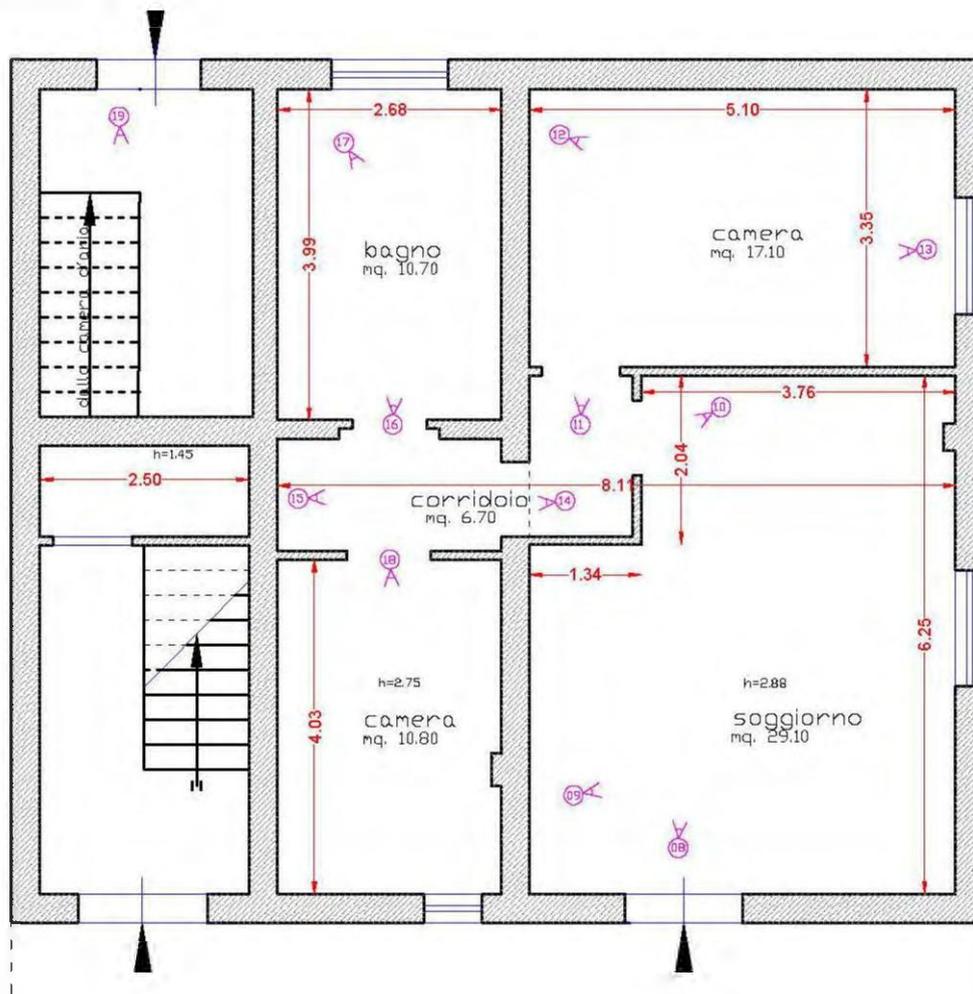


elaborato: RGE 247/2021
CCNI OTTICI ESTERNO

L'originaria catastale consistenza è divisa in due diverse unità immobiliari semi-autonome, una al piano terra (in fase di trasformazione / ristrutturazione totale) ed altra al primo piano.



Piano Terra



L'appartamento al piano terra presenta una superficie utile calpestabile pari a mq. 74.40; è composto da tre ambienti (soggiorno/cucina di mq. 29.10, una camera di mq. 17,10 ed una camera di mq. 10,80) oltre ad un grande bagno di circa mq. 10.70 e ad un corridoio/disimpegno di mq. 6.70.

All'atto del sopralluogo (16/2/2023) si presenta in avanzata fase di ristrutturazione, privo però di serramenti ed infissi interni ed esterni, parzialmente privo di impianti e privo di igienici (è presente solo una vasca).

I pavimenti, di nuovissima fattura, sono in gres porcellanato di grandi dimensioni così come i rivestimenti di angolo cottura e bagno sono nuovi.





Foto 08



Foto 12



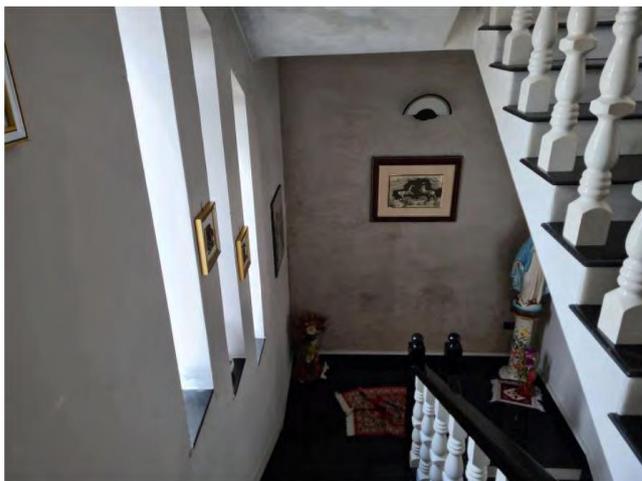
Foto 16

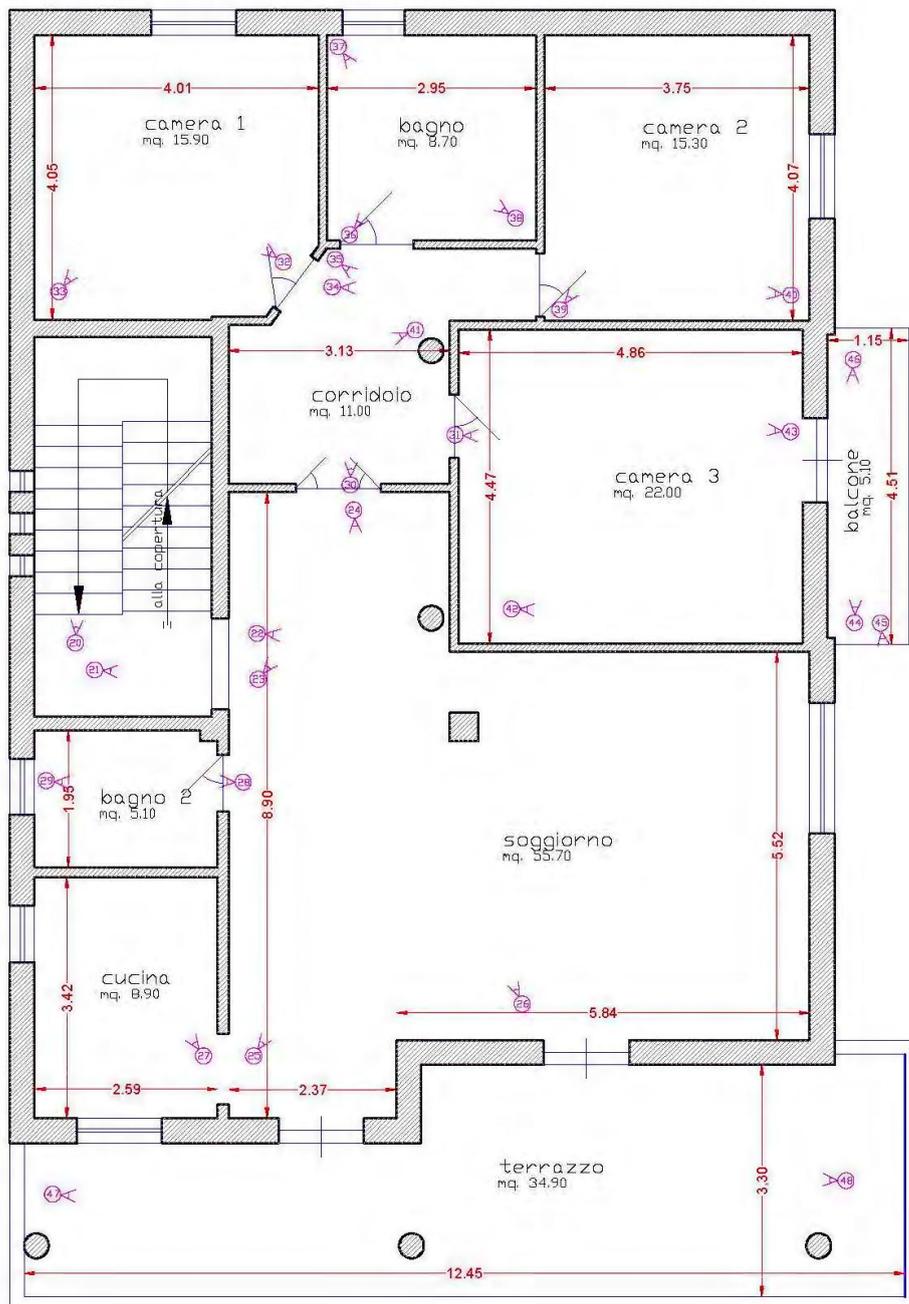


Foto 19

Piano Primo

Per entrare al primo piano bisogna salire per una scala in cemento armato rivestita interamente in marmo granitico di color nero.





L'appartamento al primo piano presenta una superficie coperta utile pari a mq, 142,60 ed esterna di mq. 40 e risulta composto da tre camere da letto, un ampio soggiorno, cucina due bagni e corridoio.

L'appartamento presenta finiture alquanto vetuste, in linea con quelle adoperate negli anni '80, con serramenti in alluminio, pavimenti in piastrelle di monocottura e igienici funzionanti per quanto vetusti.





Foto 25



Foto 27



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 36



Foto 43

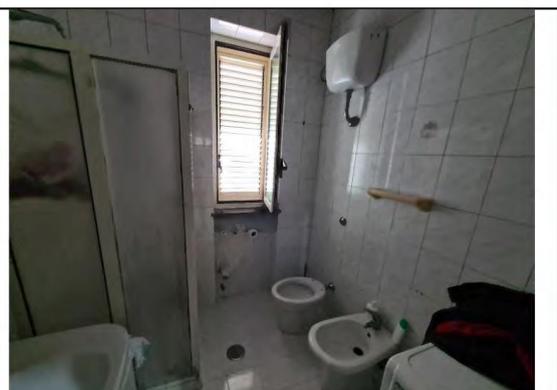


Foto 28



Esternamente un terrazzo verso est ed un balcone verso sud.



Si notano alcune macchie da infiltrazione dall'alto nelle camere da letto e da condensa nel bagno attiguo alla cucina.



Appartamento privo di riscaldamento.

RIEPILOGO SUPERFICI RESIDENZIALI UTILI CALPESTABILI E COPERTE:		
PT – Soggiorno	Mq. 29,10	
Camera 1	Mq. 17,10	
Camera 2	Mq. 10,80	
Bagno	Mq. 10,70	
Corridoio	Mq. 6,70	
P1 – Soggiorno	Mq. 55,70	
Camera 1	Mq. 15,90	
Camera 2	Mq. 15,30	
Camera 3	Mq. 22,00	
Cucina	Mq. 8,90	
Bagno 1	Mq. 8,70	
Bagno 2	Mq. 5,10	
Corridoio	Mq. 11,00	
Totale superfici utili residenziale coperte		Mq. 217,00



RIEPILOGO SUPERFICI NON RESIDENZIALI, <u>COPERTE E SCOPERTE:</u>		
Area cortilizia	Mq. 242,00	
Tettoia	Mq. 37,00	
Porticato	Mq. 100,00	
Bagno	Mq. 10,70	
Deposito PT	Mq. 10,10	
Deposito h=1.45	Mq. 3,10	
Balcone P1	Mq. 5,10	
Terrazzo	Mq. 34,90	

Confini:

A Nord: Particella 1119 CT

A Est: Fabbricato costruito sulla particella 5226

A Sud: Fabbricato costruito sulla particella 5546

A Ovest: Via Brindisi

La superficie commerciale viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede per immobili a destinazione ordinaria:

"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile **inferiore a 1,50 m**, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;



- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: **del 30%, fino a mq. 25, e del 10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;
- d) della superficie dell'**area scoperta o a questa assimilabile**, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino alla superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Stente la notevole dimensione del bene nel suo insieme viene considerato per il balcone e per il terrazzo a livello il coefficiente fisso del 30%, per il deposito non collegato (ovvero accessibile solo dall'esterno), il 25% per il porticato il 20% e per l'area cortilizia e/o giardino il 10%

Per l'immobile, come da risposta ottenuta dall'ufficio preposto della Regione Campania, non risulta depositato l'APE (Attestato di prestazione energetica).



3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Procedere alla identificazione catastale di ciascun lotto
Acquisire Estratto catastale anche storico
Acquisire la planimetria catastale
Ricostruire la storia catastale
Precisare la rispondenza formale dei dati contenuti nel pignoramento con quelli del negozio d'acquisto
Precisare, con opportuna indicazione grafica, le eventuali difformità riscontrate tra il reale stato dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale
Quantificare i costi per l'eliminazione di eventuali difformità

L'immobile oggetto di pignoramento viene indicato nel pignoramento con i dati catastali attuali:

**Catasto Fabbricati - Comune di San Cipriano d'Aversa Foglio 1
particella 84 di categoria A2 piano T-1.**

Nel titolo d'acquisto (atto per notar Giovanni Lupoli del 22/1/1985 repertorio 9402 raccolta 2489) vengono indicati i dati catastali dei terreni su cui sarà successivamente realizzato il fabbricato:

Catasto Terreni: Comune di S. Cipriano d'Aversa Foglio 1:

- Particella 84/a di are 2.66;
- Particella 97/b di are 1.51
- Particella 98/b di are 1.50.

Cronistoria catastale:

Nella redazione della presente cronistoria catastale si ritiene sempre sottinteso l'appartenenza al Comune di San Cipriano d'Aversa al Foglio 1.

Originariamente esistevano le particelle del catasto terreni
Mappale 97 di 214 mq. intestata a XXXXXXXXXX fu XXXXXXXX.
Mappale 98 di 214 mq. intestata a XXXXXXXXXX fu XXXXXXXX.
Mappale 84 di 1614 mq. intestata a XXXXXXXXXX fu XXXXXXXX

Con frazionamento del 10/8/1984 in atti dal 29/10/1991:



- (n.42.3/1984) dalla particella 97 veniva distaccata una porzione di mq 151 che assumeva l'identificativo provvisorio di particella 97/b e definitivo particella 1122;
- (n.42.2/1984) dalla particella 98 veniva distaccata una porzione di mq. 150 che assumeva identificativo provvisorio di particella 98/b e definitivo particella 1123;
- (n.42.1/1984) dalla particella 84 venivano distaccate delle porzioni portando la superficie facendo assumere alla stessa identificativo provvisorio di particella 84/a e definitivo di particella 84

Con decorrenza 22/1/1985 ma in atti dal 28/11/1999, a seeguito dell'atto per notar Lupoli del 22/1/1985, la particella 1122 di mq. 151, la particella 1123 di mq. 150 e la particella 84 di mq. 266 venivano intestate a XXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà ed a XXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXX per l'usufrutto.

Con la Variazione geometrica del 12/3/1993, pratica 91790, in atti però dal 17/4/2002, con la motivazione "FUSIONE" (n. 22422.1/1993) le particelle 1122 e 1123 confluiscono nella particella 84 che diventa di mq. 567. Contestualmente viene depositato il tipo mappale come pratica 91799 – in atti dal 17/4/2002 n. 22422.1/1993

Con decorrenza 14/12/1993 (ma in atti dal 30/12/1998) viene a costituirsi al Catasto Fabbricati la particella de quo Foglio 1 Particella 84 di categoria A2 classe 4 per 10 vani catastali restando intestata sempre a XXXXXXXXXXX per la nuda proprietà ed a XXXXXXXX XXXXXXXXXXX del XXXXXXXX per l'usufrutto.

L'intestazione catastale NON risulta essere stata corretta per l'avvenuta ricongiunzione dei diritti, in considerazione del decesso della signora XXXXXXXXXXXX avvenuto il XXXXXXXX – all. 03 -



Le planimetrie catastali, negli ingombri complessivi, corrispondono al reale stato dei luoghi se non per delle lievi difformità:

- Al piano terra esiste una diversa distribuzione interna
- Non viene riportata nel grafico catastale la scala che reca dal piano terra al volume tecnico fondale
- Non vengono riportati nel grafico catastale i finestroni delle scale
- Non viene riportato nel grafico catastale la finestra della cucina che si apre sul terrazzo
- Nel grafico catastale non vengono riportate le scale dal primo portano alla copertura.
- Nel grafico catastale non viene riportata una lieve risega in corrispondenza della camera 3

La visura catastale storica dell'appartamento, delle pregresse consistenze catasto terreni, della planimetria catastale in atti, nonché la VAX di identificazione del terreno sono state recuperate telematicamente dal Catasto e vengono inserite tra gli allegati

La planimetria dell'effettivo stato dei luoghi, con coni ottici di richiamo della relazione fotografica, è parimenti inserita tra gli allegati.



4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Piena ed intera proprietà del fabbricato sito in San Cipriano d'Aversa (CE) alla Via Brindisi 67-69 sviluppantesi su due livelli per 10 vani catastali.

Accatastato come San Cipriano d'Aversa, foglio 1 particella 84 di categoria A2 classe 4 vani 10 per una superficie di mq 330, escluso aree scoperte mq. 289

Confinante a Nord con la particella 1119 del catasto terreni, ad est con fabbricato realizzato sulla particella CT 5226, a sud con fabbricato realizzato sulla particella 5546 e ad ovest con via Brindisi

La planimetria catastale corrisponde negli ingombri allo status dei luoghi (necessita apportare modifiche alla suddivisione interna del piano terra)

La redazione dell'APE resta a carico dell'aggiudicatario

Immobile realizzato in totale assenza di titoli edilizi.

Occupato dall'esecutato – (liberabile dalla procedura)

Prezzo a base d'asta, determinato sul valore d'uso del bene (per un periodo indefinito di anni - ipotetico 15) Euro 102'900 (centoduemilaottocento)



5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà a ritroso del tempo fino al primo atto antecedente al ventennio
Verificare situazioni di comproprietà
Nel caso di esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati verificare se tale diritto risulti trascritto e se sussista il diritto.

Il bene in questione pervenne all'esecutato a seguito di

- Atto di compravendita per notar Giovanni Lupoli, del 22/1/1985 Repertorio 9402 Raccolta 2489 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 15/2/1985 con RP 2963 e RG 3321. Con detto atto l'esecutato acquistava la piena nuda proprietà mentre la madre acquisiva l'intero usufrutto del terreno ove successivamente sarà realizzato il fabbricato in questione,
- Ricongiunzione dell'usufrutto. A seguito del decesso della usufruttuaria, signora XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e deceduta il 10/8/2017 (circostanza questa dedotta da un certificato di denunciata successione presente tra le visure conservatoriali), si consolidava il pieno diritto nelle mani dell'esecutato. **ATTENZIONE.** La denuncia di successione in questione riporta **ERRONEAMENTE** il 50% della piena proprietà in testa alla signora Manfredi Antonietta che invece, come da titolo di provenienza del terreno originario, era possessore del solo usufrutto.



6 – REGOLARITA' EDILIZIA

Verificare l'epoca di costruzione
Verificare gli estremi dell'atto autorizzativo
Verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni del titolo autorizzativo
Nel caso il comune comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi precisare comunque la presumibile epoca di realizzazione
Verificare la possibilità di sanare gli abusi ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021
Verificare l'esistenza di domande di condono
Qualora l'immobile non sia sanabile verificare se sia stato emesso ordinanza di demolizione
Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità
Acquisire certificato di destinazione urbanistica

Il fabbricato in questione è stato realizzato tra il 1985 ed il 1987 in **totale assenza di titoli autorizzativi**

Di tanto la risposta dell'ufficio tecnico comunale di cui agli allegati e qui di seguito riproposto.

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA
(Provincia di Caserta)
C.F. 81001670611 - P.IVA 02331890612

AREA TECNICA
- SETTORE URBANISTICA -
Tel. 0818165311 / Fax 0818165301
E-mail: ufficio@comune.sancipriano.av.it

Spett.le Geometra Aldo DACOMO
Via [redacted]
- NAPOLI - (NA)

Pract. 3872
13/03/2023

OGGETTO: CTRIBUATO
Immobile ubicato nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) in Via Brindisi n°91, censito al Catasto Fabbricati al Foglio I, P.IIa n°84, di proprietà del sig. [redacted]

IL RESPONSABILE

- VISITA in richiesta del 17/02/2023 prot.n°2770 presentata dal Geom. Aldo Dacomo, in qualità di C.U.U. (Esperto Stimatore) nel Protocollo R.G.E. n°247-2021 presso il Tribunale di Napoli (NA), al fine di ottenere il rilascio di certificazioni, prendere visione, estrarre copia della documentazione amministrativa e/o titoli abilitativi edilizi per l'immobile identificato all'oggetto, ai nominativi ivi indicati nella richiesta *de quo*

- VISITA ed ESAMINARE gli atti d'Ufficio

CERTIFICA

Che in riferimento all'immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio I, P.IIa n°84 ubicato nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) in Via Brindisi n°91, di proprietà del sig. [redacted] sito a San Cipriano d'Aversa (CE) (C.U.U. [redacted]) da una ricerca effettuata in atti d'ufficio di questo Comune, **NON RISULTANO** essere state presentate e/o rilasciate Licenze Edilizia, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso di Costruire e/o in Sanatoria, Denuncia di Inizio Attività, Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94, Legge n.326/03 e Certificato di Agibilità, inoltre **NON RISULTANO** essere stati emessi provvedimenti repressivi edilizi (Ordinanza di Sospensione Lavori, Ingiunzioni a Demolire Opere Abusive ecc. ecc.).

L'immobile oggetto della presente, ricade su area individuata nella tavola di zonizzazione del P.U.C. vigente, risulta assoggettata alle seguenti prescrizioni urbanistiche.

- Zona *categoria B - Completamento del tessuto edilizio con habitat* e assoggettata alle prescrizioni urbanistiche indicate e stabilite dall'Art. 11 delle NTA del piano - vedi allegati

Inoltre, si attesta:

- CHE gli immobili ricadono su area **NON** vincolata ai sensi della legge 21/11/2000 n.353 art.10 (area non percorsa dal fuoco nell'ultimo decennio);
- CHE l'area dove ricadono gli immobili *de quo* **NON** ricade su suolo demaniale, **NON** è soggetta a vincoli di cui agli artt. 1 e 3 l. 1089/1939 e s.m.i. ed ex l.11 gs. 42/2004,
- LA zona **NON** è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale,
- LA zona **È** sottoposta al vincolo sismico di B categoria di cui al O.P.C.M. n.3274/03.

Se riveduta in carta vera legale per gli atti consentiti.

Atto Ufficiale Municipale: 13 marzo 2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Arch. Antonio AVERSANO

Sempre dalla lettura del certificato rilasciato dall'UTC non risultano presentate domande di condono così come non esistono pratiche di contenzioso amministrativo.

Non risultano ordinanze di demolizione

L'immobile non può ricorrere alla normativa prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 in quanto la ragione del credito scaturente è successiva alla data delle sanatorie (Decreto ingiuntivo n. 365/2011 del 9/4/2011).

Per il PUC vigente l'immobile ricade in "Zona omogenea B – Completamento del tessuto edilizio consolidato, assoggettato alle prescrizioni urbanistiche indicate e stabilite dall'art 11 delle Norme di Attuazione che prevedono comunque una possibile edificabilità del lotto secondo i seguenti parametri:

If pertinenziale = 1.00 mc/mq

If massimo realizzabile = 1.50 mc/mq

H = media dei fabbricati contermini e comunque non superiore a mt 7.50 all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano

Il bene non ricade in area vincolata ai sensi dell'art 10 della Legge 353 del 21/11/2000

Il bene non ricade su suolo demaniale

Il bene non ricade in area soggetta ai vincoli di cui agli ex art 1 e 3 della L 1089/39 e DLgs 42/2004

La zona non è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale

La zona è invece sottoposta al vincolo sismico di II categoria



7 – STATO DI POSSESSO

Indicare lo stato di possesso del bene (esecutato o terzi)
Nel caso sia occupato da terzi specificare il titolo, acquisire certificato di residenza storico
Verificare, nel caso occupato da terzi, se il titolo sia opponibile o non opponibile alla procedura
Acquisire il contratto di locazione e gli estremi di registrazione
Nel caso l'immobile fosse occupato sine titolo da terzi quantificare il canone di locazione di mercato e determinare l'ammontare di un eventuale indennità di occupazione

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato dal debitore esecutato che vi ci abita col suo nucleo familiare.

8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Specificare e verificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:
Verificare la presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui è procedura e la loro eventuale pendenza
Verificare la presenza di trascrizioni di domande giudiziali civili acquisendo, nel caso, copia dell'atto introduttivo e riferire riguardo lo stato del procedimento
Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione di casa al coniuge
Verificare l'esistenza di vincoli storico-artistici
Verificare l'esistenza di un condominio e di un eventuale regolamento
Verificare copia di atti impositivi di servitù
Verificare se vi gravino vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000
Accertarsi della insussistenza di sequestri penali
Elencare le iscrizioni ipotecarie

Sui beni pignorati non gravano Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;

Dalla lettura delle visure conservatorie non si rileva la presenza di trascrizioni di domande giudiziali;

Non sussistono provvedimenti di vincoli storico artistici;

L'immobile non fa parte di un condominio

Sul terreno non gravano i vincoli di cui all'art 10 della L. 353/2000.

Dalle visure conservatorie non risultano sequestri penali

Dalle visure conservatorie non risulta assegnazione del bene a terzi o coniuge.

Dalla lettura del titolo di provenienza emerge che " la parte acquirente si obbliga a lasciare libera lungo tutto il lato ovest della zona di terreno acquistata una striscia di terra della larghezza di ml. 3 quale contributo alla formazione della



strada di accesso". Detta fascia, presumibilmente, è già andata a formare assieme ad altre particelle la via Brindisi anche se dalle visure conservatorie, dai titoli e per le ricerche effettuate non si evince alcun frazionamento, presa di possesso o esproprio da parte del comune.

Sul bene gravano le seguenti formalità che saranno cancellate a cura della procedura:

Iscrizione del 21/4/2011 RP 1977 RG 14288 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa con repertorio 561 del 13/4/2011 (Decreto ingiuntivo scaturente la presente procedura) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Fornacette

Trascrizione del 19/7/2021 RP20628 RG 27956 – Verbale di pignoramento immobiliare a favore della Tiberius, scatenante la presente procedura.

9-10 – SUOLO DEMANIALE – PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale
Verificare se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico

Il bene in oggetto non ricade su terreno Demaniale

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico

11 – CONDOMINIO – SPESE DI GESTIONE

Fornire ogni informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene non fa parte di un condominio.

Non si è a conoscenza di procedimenti in corso.



12 – VALUTAZIONE DEL BENE

Indicare il valore di mercati del bene nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale (IVS e EVS) e di cui al codice delle valutazioni immobiliare di Tecnoborsa

Dare esplicita specifica dei dati utilizzati per la stima e le fonti di acquisizione di tali dati depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, procedere a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e in aggiunta determinare il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni

Sulla scorta del valore di mercato determinare un prezzo a base d'asta che tenga di conto delle differenze esistenti al momento dell'asta, applicando una riduzione del 10%-20%

Come già visto in precedenza, il bene che ci si appresta a stimare è stato realizzato in **totale assenza** di titoli autorizzativi ed è assolutamente impossibile andare beneficiare di sanatorie e condoni, vista l'epoca del credito per cui è procedura.

Con la presente stima si va quindi a determinare il mero " **valore d'uso** " ovvero la capacità reddituale che assume detto bene fino alla ipotetica perdita di possesso, cosa che può a venire o per la demolizione o per l'acquisizione al patrimonio indisponibile dello stato, si ipotizza in quindici anni l'epoca dell'eventuale godimento.

Per determinare la capacità reddituale si procede applicando il tasso di rendimento medio al valore immobiliare che verrà determinato per comparazione, seguendo in linea di massima i criteri indicati dagli standard internazionali (IVS) applicando il MCA, per beni insistenti nelle prossimità e di cui si ha certezza di informazioni, basando quindi la stima, per quanto possibile, vista la scarsità di atti ritrovati nonostante le annose ricerche, su atti di compravendita.

Il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) fonda sull'assunto elementare per il quale "*il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo*



in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

A tale scopo il procedimento prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (Subject) ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo o reddito noto (Comparabili).

I dati dei Comparabili vengono desunti da atti notarili dell’ultimo periodo, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).

In partenza si ritiene assolutamente improprio utilizzare come “prezzo del comparabile” il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla intenzione di massimo ricavo da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa che può avere anche margini molto alti (la forbice di trattativa arriva anche al 40%)

Scelta e ricerca dei comparabili

Il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il singolo valore.

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$



Conosciuto quindi il valore del comparabile si procede a ricostruire, con l'applicazione dei Valori mercantili di cui in seguito, il valore di ogni caratteristica che forma il prezzo.

Le caratteristiche Immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile) od estrinseche (ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato).

I rapporti mercantili che ci si presta ad utilizzare sono quelli già indicati alla fine del punto 2 della presente perizia:

- Superficie Balcone (BAL) / Superficie principale = 0,30;
- Superficie Cantina o Deposito non collegato (CAN) / Superficie principale = 0,25;
- Superficie porticato (POR) / superficie principale = 0,20;
- Superficie scoperta Esterna (AREA) / Superficie principale = 0,10;
- Superficie Box (BOX) / Superficie principale = 0,50
- CAN Rapporto prezzo Superficie Cantina collegata prezzo superficie principale = 0,40;

Comparabili e caratteristiche

Questi nel dettaglio gli atti ritrovati e presi in considerazione, tutti ricadenti nello stesso comune e foglio catastale:

A. Immobile sviluppatosi su tre livelli (Piano terra, primo e seminterrato) e corte pertinenziale alla Via Firenze civico 32 compravenduto con atto per notar Maria Rosaria Foggia in Casal di Principe Repertorio 48307 Raccolta 20632, Trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Caserta-SMCV il 15/6/2020 con RP 11537 e RG 15481 al prezzo di € 170.000,00 identificato al C.F. come mappale 5782 sub 2 di categoria A2 Piano



S1-T-1 - SC mq 243 Senza superfici esterne mq. 219

CARATTERISTICHE per la stima desunte dall'atto e dalla planimetria catastale allo stesso allegato:

SUP= mq 178

BAL= 22

TERL= 10

Portico= mq. 10

Area = mq. 130

CAN= mq. 100

Bagni 3

Riscaldamento SI Classe energetica D

Valore unitario:

$170'000,00 / (178 + 22 * 0.30 + 10 * 0.20 + 10 * 0.25 + 130 * 0.10 + 100 * 0.10)$
= Euro/mq 801,50

B. Immobile sviluppantesi su tre livelli (Piano terra, primo e seminterrato) e corte pertinenziale alla Via Brindisi snc compravenduto con atto per notar Elda Romano in Aversa Repertorio 103727 Raccolta 18643, Trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Caserta-SMCV il 1/7/2021 con RP 18639 e RG 25111 al prezzo di € 216.000,00

identificato al C.F. come mappale 5785 sub 1 di categoria A2 Piano S1-T-1 - SC mq 211 Senza superfici esterne mq. 189

CARATTERISTICHE per la stima desunte dall'atto e dalla planimetria catastale allo stesso allegato:

SUP= mq 157

BAL= 16

Portico= mq. 0

Area = mq. 190

CAN= mq. 80



Bagni 3

Riscaldamento SI Classe energetica E

Valore unitario: $216'000 / (157 + 16 * 0.30 + 80 * 0.40 + 190 * 0.10) =$

Euro/mq 1010,28*

C. Immobile sviluppantesi su tre livelli (Piano terra, primo e seminterrato) e corte pertinenziale alla Via Firenze civico 28 compravenduto con atto per notar Giovanni Reccia in San Cipriano d'Aversa Repertorio 38461 Raccolta 10234, Trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Caserta-SMCV il 7/8/2020 con RP 17936 e RG 23574 al prezzo di € 205.000,00 identificato al C.F. come mappale 5782 sub 4 di categoria A2 Piano S1-T-1 - SC mq 230 Senza superfici esterne mq. 206

SUP= mq 186

BAL= 28

TERL= 0

Portico= 0

Area = mq. 144

CAN= mq. 99

Bagni 3

Riscaldamento SI Classe energetica E

Valore unitario: $205'000,00 / (186 + 28 * 0.30 + 144 * 0.10 + 100 * 0.40) =$

Euro/mq 815,43

Mediando i valori unitari dei tre comparabili avremo che:

VALORE MEDIO IMMOBILIARE DELLA SUP = 875,74

I titoli notarili relativi gli immobili comparabili sono inseriti tra gli allegati



Il valore unitario ritrovato è in linea con quelli indicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle entrate che per il secondo semestre 2022 indica, un prezzo compreso tra Euro 650 ed Euro 950 al metro quadro lordo.

The screenshot displays a map of San Cipriano d'Avversa with a red location pin. The sidebar on the right contains the following information:

Valori OMI 2022/2

Immobile
 Catasto
 OMI
 Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA
 Zona OMI: B4/Centrale/CENTRO URBANO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)
Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Abitazioni civili	Normale	650 950
Abitazioni di tipo economico	Normale	550 800

Ricerca Compravendite
 SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE)

Fabbricato Terreno

Compravendite in zona

Dal Valore medio, applicando i diversi coefficienti di ragguaglio, si trovano i Valori delle singole superfici collabenti:

- VBAL (Valore Balcone) = $875.74 * 0.30 = 262,72$
- VPOR (Valore Portico) $875.41 * 0.20 = 175,08$
- VDEP (Valore Deposito) $875.41 * 0.25 = 218,85$
- VAREA (Valore Area Cortilizia) = $875.41 * 0.10 = 87,54$

Determinazione della caratteristiche qualitative

Trattandosi di unità immobiliari molto simili per conformità e dimensioni, (costruzioni unifamiliari, plurilivello, con corte annessa) e poste nelle immediate vicinanze del sujet, non si ritiene considerare coefficienti correttivi legate al piano, all'orientamento ed alle



dimensioni. Ciò anche in considerazione che il valore che necessita ritrovare è il "valore d'uso".

Unici coefficienti correttivi che entrano nel merito riguardano lo stato manutentivo, il riscaldamento ed i servizi igienici.

Come visto il nostro subiet ha una vetustà di circa 40 anni , il primo piano ha finiture datate con igienici vetusti e alcune macchie da infiltrazione mentre il piano terra è privo di impianti, di igienici e di serramenti

I comparabili cui sopra, invece, come si evince dalla descrizione, sono stati tutti realizzati nell'ultimo ventennio e sono dotati di riscaldamento.

Per cui al valore che si andrà a trovare, al solo fine di compensare queste differenze, si applica un 15% di riduzione.

	Superficie mq	Coeff.	
SUP	255	1.00	255.00
Balcone	40	0.30	12.00
Porticato	100	0.20	20.00
Deposito	10	0.25	2.50
Area	242+37	0.10	27.90

Sommano mq. 317,40

Quindi il bene, nell'ipotesi di regolarità edilizia avrebbe ottenuto il seguente valore:



mq. 317,50 * Euro 875,74 *0.85 = Euro 236'340,33

Detto valore è riferito ad immobile perfettamente commerciabile, in piene condizioni di regolarità urbanistica.

L'immobile staggito, invece, per quanto già ampiamente descritto nei relativi capitoli, è stato realizzato in assenza di titoli edilizi che, allo stato, sono assolutamente **insanabili**.

Da uno studio de "Il Sole 24 Ore" (pubblicazione del 23/8/2017) emerge che in Campania nell'ultimo decennio sono state costruite **più di sessantamila abitazioni completamente abusive** e che nello stesso periodo lo Stato ha proceduto alla demolizione di soli 10 immobili (!!!!).

Detta circostanza porta quindi a ritenere valido ipotizzare una tempistica notevole affinché lo Stato, o gli enti preposti, procedano alla demolizione o alla acquisizione del bene al patrimonio indisponibile.

Nel mentre però l'immobile continua a persistere ed a fornire possibile reddito ai proprietari e detentori.

In detta circostanza possiamo ipotizzare per il bene in questione un " ciclo di vita " pari a quindici anni.

Sulla scorta di tanto possiamo procedere con le formule matematiche utilizzate per la Capitalizzazione dei redditi.

Premesso che il Valore immobiliare per la capitalizzazione dei redditi viene generalmente determinato dall'applicazione della formula



$$V = a / r$$

per cui $a = V * r$

Dove per "a" si intende il reddito annuo depurato dalle spese normalmente attese e sostenibili e per "r" si intende il tasso di rendimento

e che per La capitalizzazione dei redditi per un periodo temporale definito di n anni si applica la formula:

$C_o =$ Capitale attuale	$C_o = a \cdot \frac{q^n - 1}{r q^n}$
$a =$ Reddito annuo	
$q = (1+r)$	

avremo che:

$$C_o = (V * r) * (q^n - 1) / r q^n$$

Valori determinanti sono quindi il tasso di rendimento " r "(per la cui definizione ci si riporta alla preziosa tabella redatta dallo studio Castiello) e la durata "n"

Tabella 5/18 - Elaborazione statistica Studio Castello

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE				
Var. %	In dimin.	Caratteristica	In aumento	Var. %
+ 0,50	Periferica	POSIZIONE	Centrale	- 0,50
+ 0,50	Negativa	QUALITÀ AMBIENTALE	Positiva	- 0,50
+ 0,25	Alto	NUMERO UU. II.	Basso	- 0,25
+ 0,10	Bassa	QUALITÀ EDIFICIO	Alta	- 0,10
+ 0,05	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Ottima	- 0,05
+ 0,10	Pessima	QUALITÀ ALLOGGIO	Ottima	- 0,10
+ 0,05	Pessima	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	- 0,05
+ 0,05	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	- 0,05
+ 0,50	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	- 0,50
+ 0,10	Vecchio	ETÀ EDIFICIO	Giovane	- 0,10
+ 0,05	Pochi	PARCHEGGI	Molti	- 0,05
+ 0,50	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	- 0,50
+ 0,15	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	- 0,15
+ 0,25	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	- 0,25
+ 0,25	Grande	TAGLIO DELL'ALLOGGIO	Piccolo	- 0,25

Partendo quindi di base dal valore medio del 4%, si prendono quindi in considerazione solo le variazioni di interesse che intervengono nella determinazione del tasso:



- Numero UUII: - 0.25
- Oneri manutenzione: = -0.05
- Qualità alloggio = +0.05
- Età edificio: +0.10
- Trasformazioni: + 0.15
- Rischio destinazione: + 0.25
- Taglio dell'alloggio: + 0.25

"r" = 4.50

"n" = 10 anni

Dalle tavole di matematica finanziaria quindi;

Coef. →	q^n	$\frac{1}{q^n}$	$\frac{q^n - 1}{r}$	$\frac{q^n - 1}{r q^n}$
Anni ↓				
1	1,04500000	0,95693780	1,00000000	0,95693780
2	1,09202500	0,91572995	2,04500000	1,87266775
3	1,14116613	0,87629660	3,13702500	2,74896435
4	1,19251860	0,83856134	4,27819113	3,58752570
5	1,24618194	0,80245105	5,47070973	4,38997674
6	1,30226012	0,76789574	6,71689166	5,15787248
7	1,36086183	0,73482846	8,01915179	5,89270094
8	1,42210061	0,70318513	9,38001362	6,59588607
9	1,48609514	0,67290443	10,80211423	7,26879050
10	1,55296942	0,64392768	12,28820937	7,91271818
11	1,62285305	0,61619874	13,84117879	8,52891692
12	1,69588143	0,58966386	15,46403184	9,11858078
13	1,77219610	0,56427164	17,15991327	9,68285242
14	1,85194492	0,53997286	18,93210937	10,22282528
15	1,93528244	0,51672044	20,78405429	10,73954573
16	2,02237015	0,49446932	22,71933673	11,23401505
17	2,11337681	0,47317639	24,74170689	11,70719143
18	2,20847877	0,45280037	26,85508370	12,15999180
19	2,30786031	0,43330179	29,06356246	12,59329359
20	2,41171402	0,41464286	31,37142277	13,00793645
21	2,52024116	0,39678743	33,78313680	13,40472388
22	2,63365201	0,37970089	36,30337795	13,78442476
23	2,75216635	0,36335013	38,93702996	14,14777489
24	2,87601383	0,34770347	41,68919631	14,49547837
25	3,00543446	0,33273060	44,56521015	14,82820896
26	3,14067901	0,31840248	47,57064460	15,14661145
27	3,28200956	0,30469137	50,71132361	15,45130282
28	3,42969999	0,29157069	53,99333317	15,74287351
29	3,58403649	0,27901502	57,42303316	16,02188853
30	3,74531813	0,26700002	61,00706966	16,28888854
31	3,91385745	0,25550241	64,75238779	16,54439095
32	4,08998104	0,24449991	68,66624524	16,78889086
33	4,27403018	0,23397121	72,75622628	17,02286207
34	4,46636154	0,22389589	77,03025646	17,24675796
35	4,66734781	0,21425444	81,49661800	17,46101240
36	4,87737846	0,20502817	86,16396581	17,66604058
37	5,09686049	0,19619921	91,04134427	17,86223979
38	5,32621921	0,18775044	96,13820476	18,04999023
39	5,56589908	0,17966549	101,46442398	18,22965572
40	5,81636454	0,17192870	107,03032306	18,40158442
41	6,07810094	0,16452507	112,84668760	18,56610949

TASSO
4,5
PER CENTO



Per cui:

Euro 236'340,33 * 0.045 * 10,73954573 = Euro 114'218,45

Determinazione del prezzo a base d'asta

Dal valore sopra determinato è opportuno poi detrarre un 10% per compensare sia la ridotta appetibilità del bene per tutte le particolari situazioni e condizioni ampiamente descritte nell'ambito della Consulenza che per compensare tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La difficoltà a visionare l'immobile;
- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene

Per cui il valore a base d'asta diventa in cifra tonda, pari a Euro

Euro 102'800,00 (Euro centodue milaottocento)

13 – VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa

Non del caso



14 – CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E ANAGRAFICHE

Acquisire i certificati di stato civile degli occupanti
Acquisire il certificato di residenza
Nel caso trattasi di azienda acquisire il certificato CCIA
Acquisire estratto di matrimonio

L'estratto di matrimonio e certificati anagrafici dell'esecutato, certificato di morte della usufruttuaria sono stati prontamente recuperati dagli uffici competenti e vengono inseriti tra gli allegati.

L'immobile risulta privo di Attestato di prestazione Energetica da quanto si apprende dalla risposta degli uffici pubblici competenti

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati.

La copia anonima della consulenza viene trasmessa al custode per gli opportuni adempimenti.

Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore procedente e alla parte eseguita.

