

---

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

---



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
*GIUDICE ESECUZIONE: Dr.Linda Catagna*  
Procedimento di Esecuzione immobiliare  
R.G.E 40-2022

INTESA SAN PAOLO SPA/..... E .....



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*

*C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE*

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

## INDICE

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

**Conclusioni..... 28**

---

## INCARICO

Con Decreto del 13-10-2020, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: [mirellaventrone@libero.it](mailto:mirellaventrone@libero.it), PEC: [mirella.ventrone@archiworldpec.it](mailto:mirella.ventrone@archiworldpec.it), Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito al G.E. Dott.ssa Linda Catagna presso il Tribunale di Santa Maria C.V..

---

## PREMESSA

Il giorno 15-02-2023, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario Avv. ...., si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituiti da un appartamento sito in Caserta alla via Galatina n.164, condominio La Fenice, (catastalmente s.n.c.) facente parte di un fabbricato da n.4 livelli fuori terra. In data di primo sopralluogo si rilevava che l'immobile era abitato da Caffarelli Laura e Caponigro Carmine i quali presentavano contratto di locazione con scadenza il 19-01-2019 che non risultava rinnovato. La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale dei beni, nonché ad accurati rilievi metrici e fotografici.

---

## BENI IN ESECUZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno per gli esecutati del seguente immobile:

appartamento sito al primo piano di un fabbricato in Caserta, via Galatina n.164, int. 11, parco La Fenice

- Bene oggetto di pignoramento: – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Caserta, via Galatina n.164 (catastalmente s.n.c.). Il bene è così identificato:
- 1) nel NCEU del comune di Caserta: F.53, p.lla 5284, sub. 9, cat. A/2, consistenza 111,00 mq., classe 3, superficie: 106,00 mq., rendita euro 426,08

La scrivente ritiene necessario di dover procedere alla stesura della relazione peritale

*in un unico lotto che per natura e tipologia non può essere stimato diversamente in quanto l'immobile pignorato rappresenta una unica unità immobiliare adibita a civile abitazione*

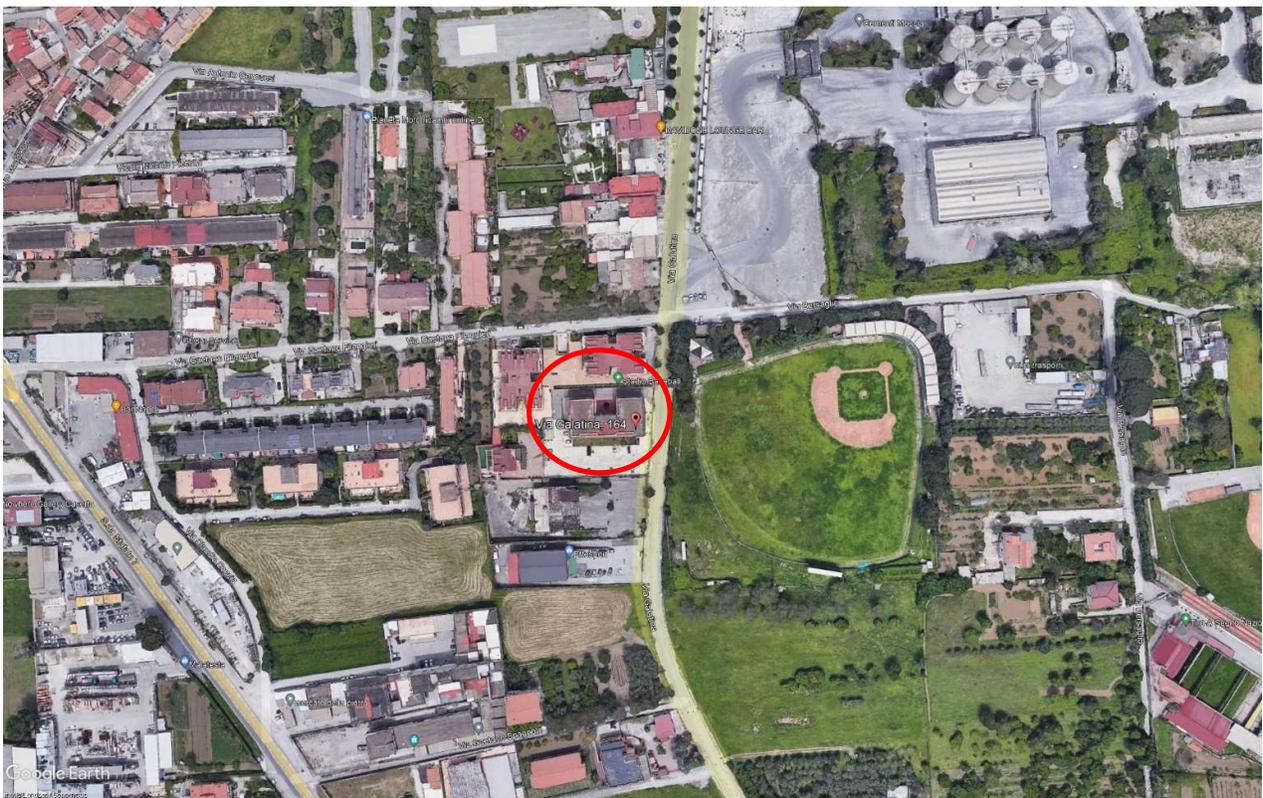
---

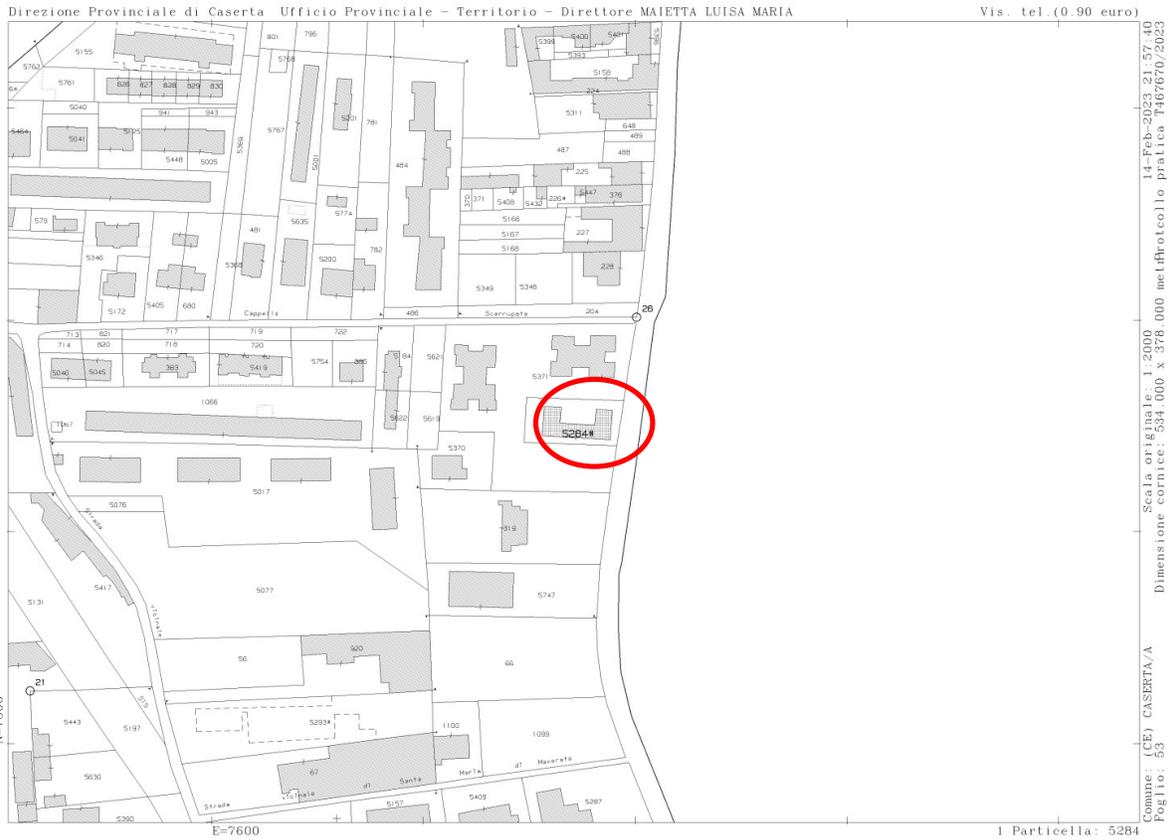
## LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene sottoposto a pignoramento risulta ubicato nel Comune di Caserta (CE) alla via Galatina n.164(catastalmente s.n.c.) e consiste in un unico appartamento adibito a civile abitazione composto da n.3 camere, cucina e doppi servizi. L'immobile non presenta pertinenze.

Il bene in oggetto risulta inserito in zona residenziale del Comune di Caserta, via Galatina ma per l'agenzia delle entrate (GEOPOI) risulta classificato nella periferia del centro urbano e precisamente in località San Clemente.

La località è situata a circa 5 KM dal centro di Caserta e circa 45 km dal centro del capoluogo campano. Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione del bene oggetto di esecuzione:





VAX catastale

---

## CONFINI E PARTI COMUNI

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato composto da n.4 livelli fuori terra

Il fabbricato risulta insistente sulla particella 5284 al Fg. 53, e risulta confinante con :

- Party. 616(ad ovest)
- Part. 5371 (ad est)
- Part. 6195 (a nord)
- Via Galatina(sud)

---

## DESCRIZIONE

L'immobile, sito amministrativamente in via Galatina n.164 (parco La Fenice) ed individuato al NCEU del comune di Caserta alla via Galatina n.164 al foglio 53, particella 5284 subb. 9, ha struttura in muratura portante e solai latero cementizio. L'area in cui esso è inserita è centrale e ben servita; esso dista circa 5,00 km dal centro cittadino .

Il fabbricato è costituito da 4 livelli fuori terra. L'ingresso del fabbricato affaccia su via Galatina dove si affacciano ulteriori fabbricati su più livelli. L'immobile è in buone condizioni di conservazione, le finiture sono di sufficiente qualità e soprattutto tipiche dell'età di costruzione del fabbricato, avvenuta negli anni 70'.

Dallo stato dei luoghi risulta che lo stato di fatto corrisponde a quanto dichiarato nella planimetria catastale

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

---

## DATI CATASTALI

| <b>Catasto fabbricati (CF) Comune di Caserta</b>  |               |              |                            |                   |                  |               |                     |                       |                |              |              |
|---|---------------|--------------|----------------------------|-------------------|------------------|---------------|---------------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
| <b>Dati identificativi</b>  |               |              | <b>Dati di classamento</b> |                   |                  |               |                     |                       |                |              |              |
| <b>Sez.</b>   | <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b>                | <b>Zona Cens.</b> | <b>Categoria</b> | <b>Classe</b> | <b>Consistenz a</b> | <b>Sup. catastale</b> | <b>Rendita</b> | <b>Piano</b> | <b>Graf.</b> |
|   | 53            | 5284         | 9                          |                   | A/2              | 3             | 111,00 mq.          | 106,0 mq.             | 426,08         | 1            |              |
| INDIRIZZO: Via Galatina s.n.c., interno n.11, piano I   |               |              |                            |                   |                  |               |                     |                       |                |              |              |
| INTESTATARI CATASTALI:  |               |              |                            |                   |                  |               |                     |                       |                |              |              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ..... nato a Napoli il 30-10-1979, diritto di proprietà per la quota di 1/2</li> <li>• ..... nata a San Severo (FG) il 15-04-1971</li> </ul> |               |              |                            |                   |                  |               |                     |                       |                |              |              |

## PRECISAZIONI

Il mappale terreni corrisponde a quello fabbricati ed è al foglio n.53, particella n.5284del comune di Caserta

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## TITOLARITÀ

Il bene in esecuzione, così come sopra descritto ed identificato come Bene n.1 risulta in piena proprietà di:

- ..... , C.F. .... , (Proprietà 1/2)
- ..... C.F. .... , (Proprietà 1/2)

Tale immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ..... , C.F. .... , (Proprietà 1/2)
- ..... C.F. .... , (Proprietà 1/2)

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato (Cfr. In allegato)

## PROVENIENZA VENTENNALE

- L'immobile è di proprietà degli esecutati in ragione di 1/2 ciascuno ed è a loro pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Torelli Matteo del 04-09-2007. L'immobile è stato venduto da Di Maio Nicola che possedeva i diritti dell'immobile per la quota di 1/1
- A Di Maio Nicola l'immobile è pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Del Gaudio Ornella in data del 13-07-2004 da parte di MOCCIA IRME S.P.A. che possedeva i diritti di proprietà.
- Il bene era pervenuto alla società MOCCIA IRME S.P.A in forza di atto di conferimento a rogito del notaio Fiordaliso Giuseppe del 06-04-1981

## 2. DATI CATASTALI

### Fabbricato – Comune di Caserta(CE) alla via Galatina n.164 (Piano 1, int. 11).

- **Bene oggetto di pignoramento: – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Caserta alla via Galatina n.164(catastralmente s.n.c. ), costituito da n.3 camere, cucina e doppi servizi. Non risultano pertinenze. Il bene è così identificato nel NCEU di predetto comune:**

•

| <b>Catasto fabbricati (CF) Comune di Caserta</b>  |               |              |             |                            |                  |               |                     |                       |                |              |              |
|---|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|---------------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
| <b>Dati identificativi</b>  |               |              |             | <b>Dati di classamento</b> |                  |               |                     |                       |                |              |              |
| <b>Sez.</b>   | <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b> | <b>Zona Cens.</b>          | <b>Categoria</b> | <b>Classe</b> | <b>Consistenz a</b> | <b>Sup. catastale</b> | <b>Rendita</b> | <b>Piano</b> | <b>Graf.</b> |
|   | 53            | 5284         | 9           |                            | A/2              | 3             | 111,00 mq.          | 106,0 mq.             | 426,08         | 1            |              |
| INDIRIZZO: Via Galatina s.n.c., interno n.11, piano I   |               |              |             |                            |                  |               |                     |                       |                |              |              |
| INTESTATARI CATASTALI:  |               |              |             |                            |                  |               |                     |                       |                |              |              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ..... nato a Napoli il ..... diritto di proprietà per la quota di 1/2</li> <li>• ..... nata a San Severo (FG) .....</li> </ul> |               |              |             |                            |                  |               |                     |                       |                |              |              |

## CRONISTORIA CATASTALE

La sottoscritta esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile. Si rileva che planimetria l'immobile è riportato all'agenzia delle

entrate con inserimento del 24-03-2006. Dal sopralluogo si verificava che l'immobile era individuato alla via Galatina n.164 (parco La Fenice) . I dati catastali sono gli stessi che sono riportati nell'atto di provenienza

---

---

## FORMALITÀ PREGIUDIZIE VOLI

Sono state prodotte le ispezioni ipotecarie dei soggetti eseguiti e dell'immobile pignorato (vedi allegati). In questa sede si riporta l'ispezione che si riferisce all'immobile

### Sub.9 comune di Caserta:

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

TRASCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 27559 Registro Generale 52532 Pubblico ufficiale TORELLI MATTEO Repertorio 37951/12535 del 04/09/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 16889 Registro Generale 52533 Pubblico ufficiale TORELLI MATTEO Repertorio 37952/12536 del 04/09/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 09/08/2016 - Registro Particolare 20711 Registro Generale 27489. Pubblico ufficiale CASERTA Repertorio 51/9990 del 11/01/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27982 del 25/10/2018

4. TRASCRIZIONE del 27/12/2017 - Registro Particolare 32075 Registro Generale 42358. Pubblico ufficiale CALDERINI VINCENZO Repertorio 6579/4649 del 06/12/2017. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/10/2018 - Registro Particolare 27982 Registro Generale 35689. Pubblico ufficiale CASERTA Repertorio 2696/9990 del 27/11/2017. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Formalita di riferimento: Trascrizione n. 20711 del 2016

6. TRASCRIZIONE del 30/03/2022 - Registro Particolare 9649 Registro

Generale 12219

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
Repertorio 1313 del 01/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio La Fenice risulta amministrato dalla dottoressa Antonietta Laurenza. Allo stato attuale risultano pendenze a carico dell'immobile oggetto di pignoramento per la cifra di : euro 2.500,00 euro quale totale di quote annuali arretrate a partire dal 2020, per la cifra di : euro 700,00 quale quota annuale non corrisposta per l'anno 2023 e per la cifra di: euro 1.220,00 euro per le quote di consumo acqua non corrisposte. **Il totale da versare è di euro 4.450,00 circa**

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che l'immobile era occupato da ..... i quali esibivano contratto di locazione registrato presso l'agenzia delle entrate in data del 13-01-2015 con scadenza in data del 19-01-2019. Non risulta alcun rinnovo contrattuale

---

## FORMAZIONE LOTTI

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

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che l'immobile oggetto di pignoramento risulta pignorato per la quota di 1/1, la sottoscritta valuta non conveniente ai fini della procedura espropriativa procedere alla divisione del lotto. L'immobile oggetto di pignoramento risulta indivisibile per

natura per cui viene considerato un unico lotto che comprende l'appartamento identificato con il sub. n.9 nella sua interezza.

- **LOTTO UNICO**

**Appartamento ad uso residenziale– Comune di Caserta (CE) alla via Galatina n.164 , Piano 1, int. 11, parco La Fenice**

- **Unico lotto oggetto di pignoramento:– Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Caserta, via Galatina n.164(catastalmente s.n.c. ), composto da n.3 camere, cucina e doppi servizi. Non risultano pertinenze**
- 
- 

## CONSISTENZA

Qui di seguito si procede al calcolo dell'ampiezza dell'oggetto di pignoramento così come sopra identificato

## SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

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

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

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

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

norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998

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

## LOTTO UNICO

- **Bene oggetto di pignoramento:** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Caserta, via Galatina n.164 (catastralmente s.n.c.). Il bene è così identificato:
- 1) nel NCEU del comune di Caserta: F.53, p.lla 5284, sub. 9, cat. A/2, consistenza 111,00 mq., classe 3, superficie: 106,00 mq., rendita euro 426,08

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

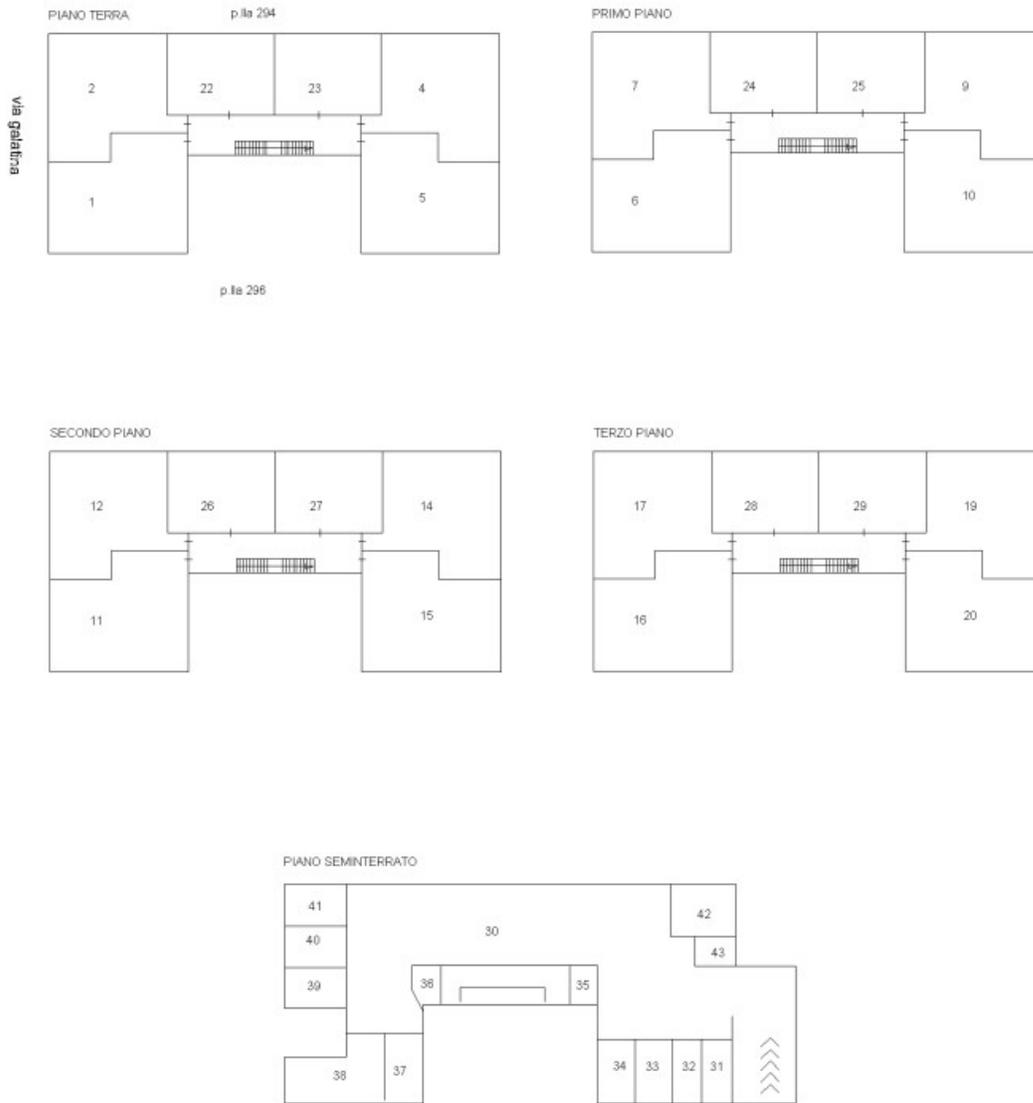
| <b>Destinazione</b>    | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie Convenzionale</b> | <b>Altezza</b> | <b>Piano</b> |
|------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Abitazione piano primo | 111,00 mq               | 1,00                | 110,00 mq                       | 3,00 metri     | I            |
| balconi                | 28,00                   | 0,25                | 7,00                            |                | I            |
| <b>totale</b>          |                         |                     | <b>117,00 mq</b>                |                |              |

Data: 14/02/2023 - n. T467796 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO          |         |
|---------------------------------|---------|
| Compilato da:<br>Pastore Pietro |         |
| Iscritto all'albo:<br>Geometri  |         |
| Prov. Caserta                   | N. 2554 |

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Caserta**

|                                      |            |  |                     |
|--------------------------------------|------------|--|---------------------|
| Comune di Caserta                    |            | Protocollo n. CE0236767 del 05/09/2006 |                     |
| Sezione:                             | Foglio: 53 | Particella: 5284                       | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni |            |  | Scala 1 : 500       |



Ultima planimetria in atti

Data: 14/02/2023 - n. T467796 - Richiedente: Telematico

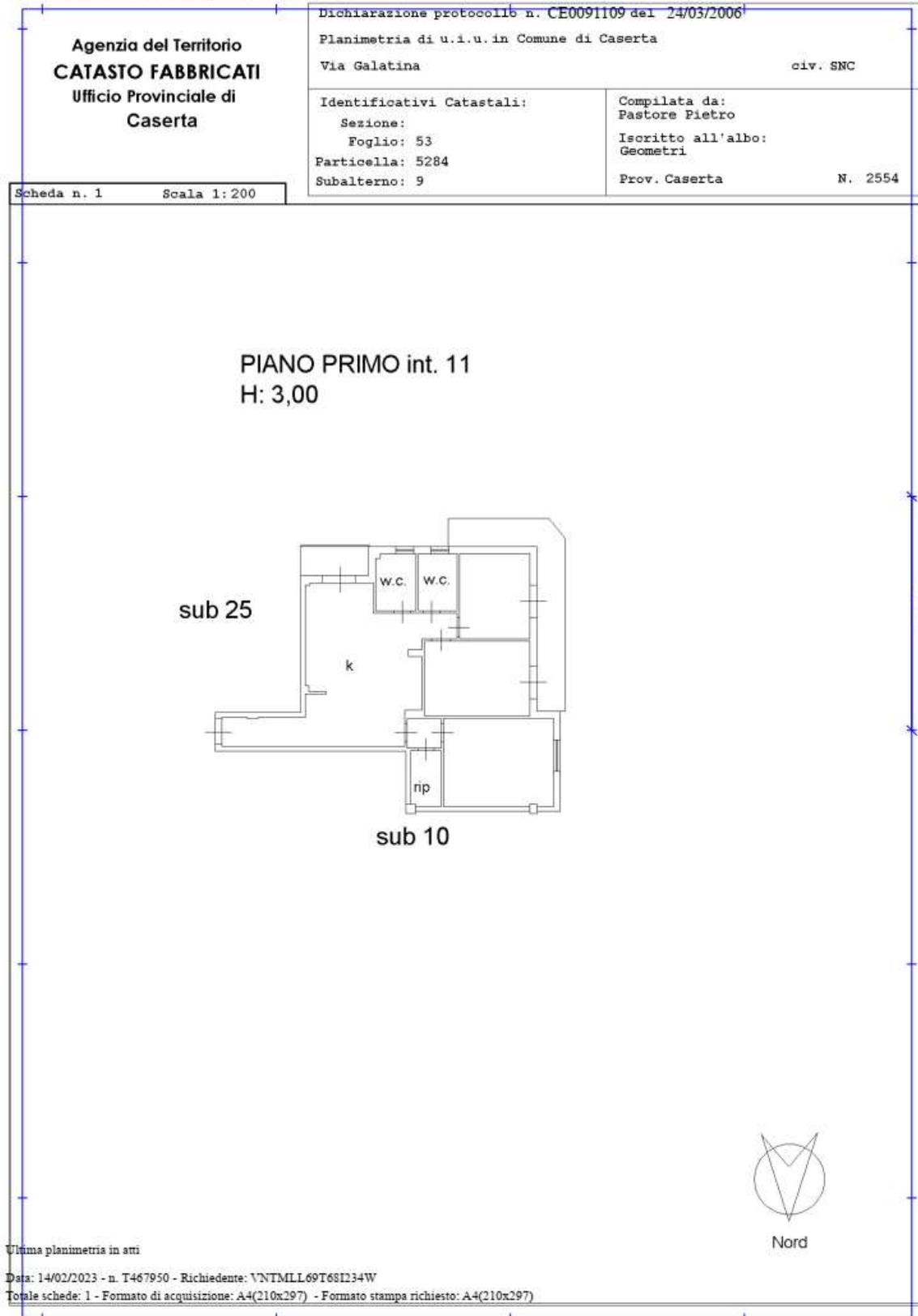
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2023 - Comune di CASERTA(B963) - < Foglio 53 Particella 5284 >

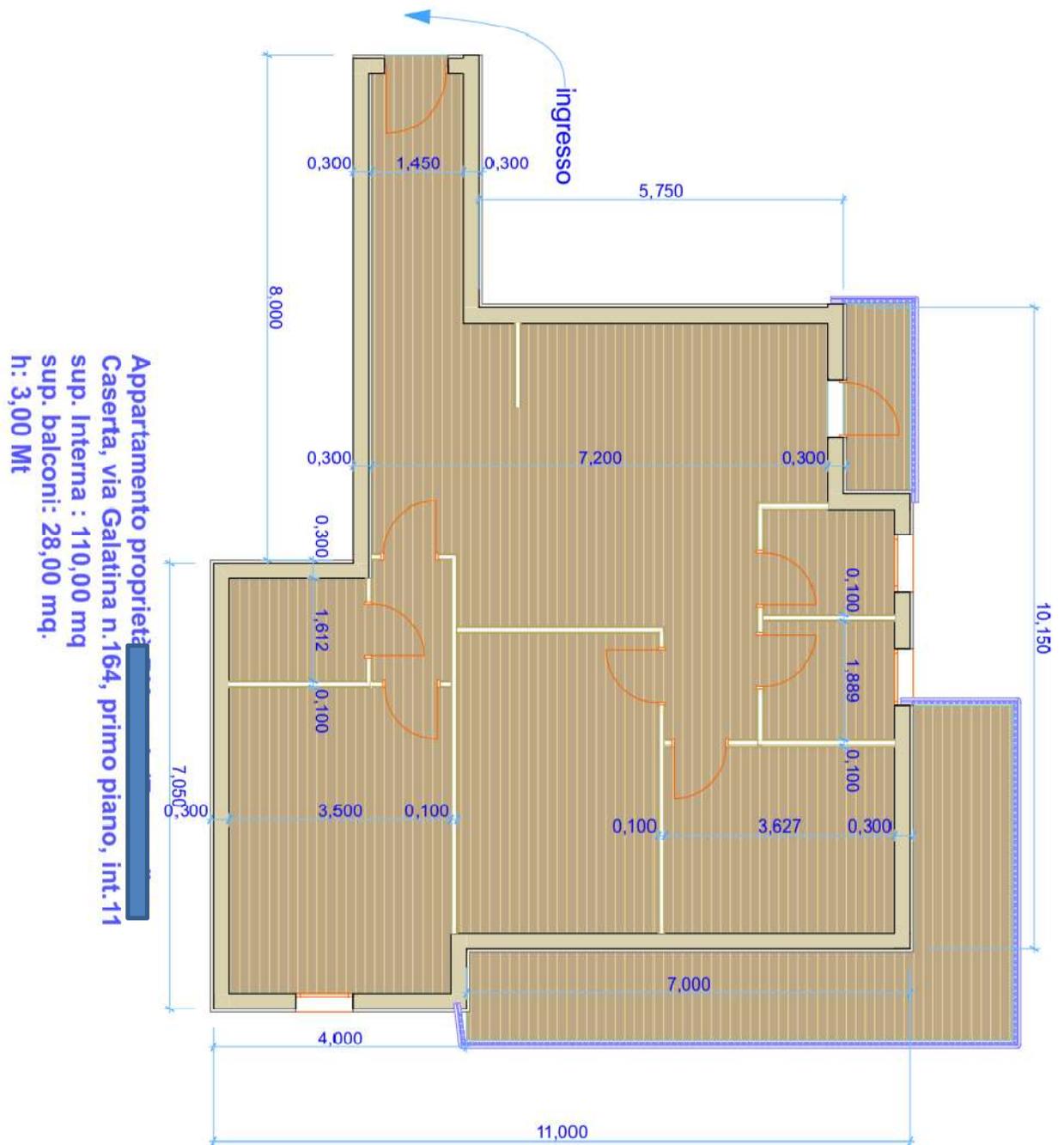
elaborato

planimetrico

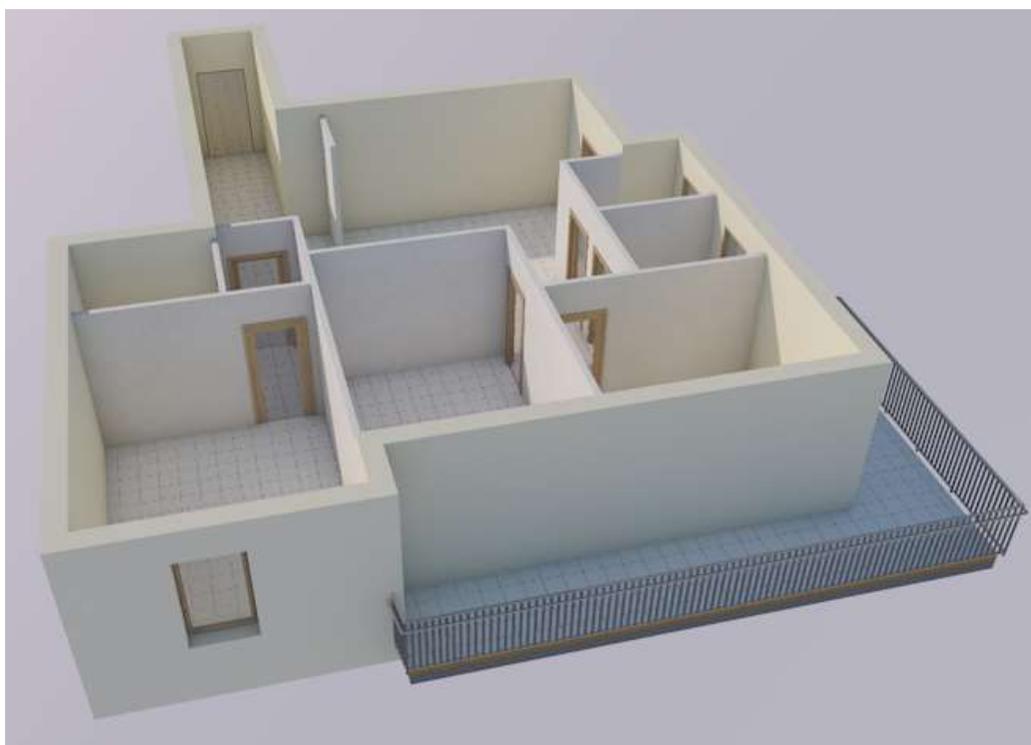
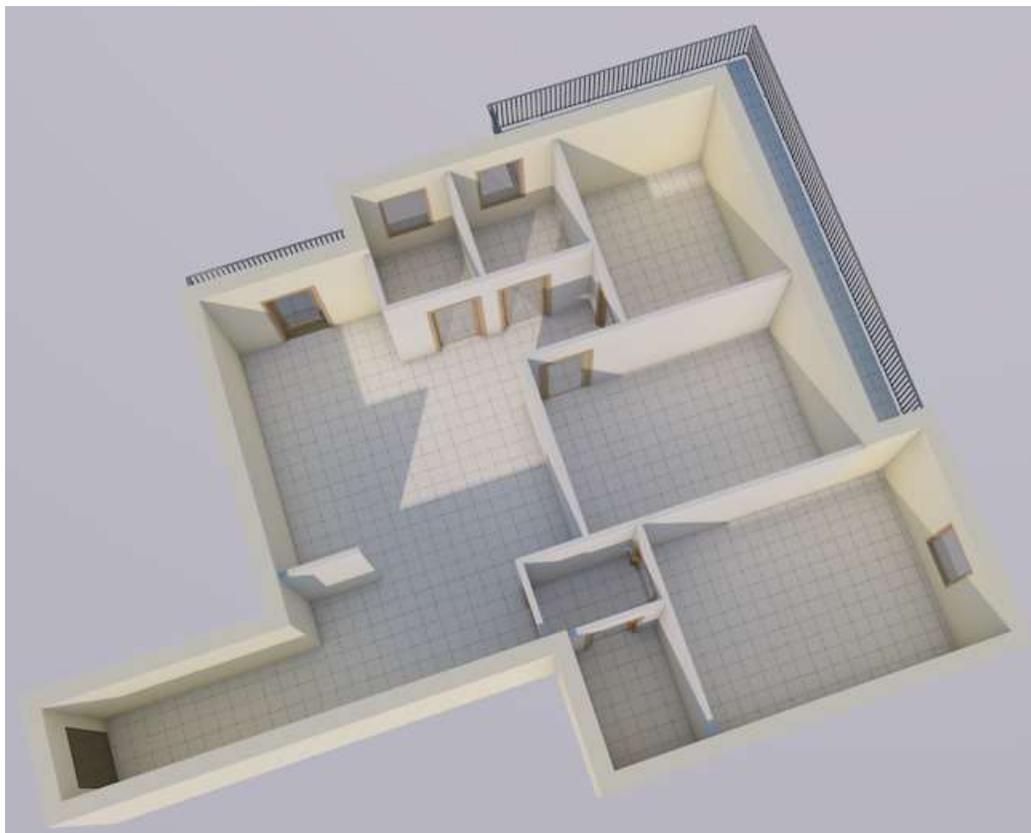
Data: 14/02/2023 - n. T467950 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

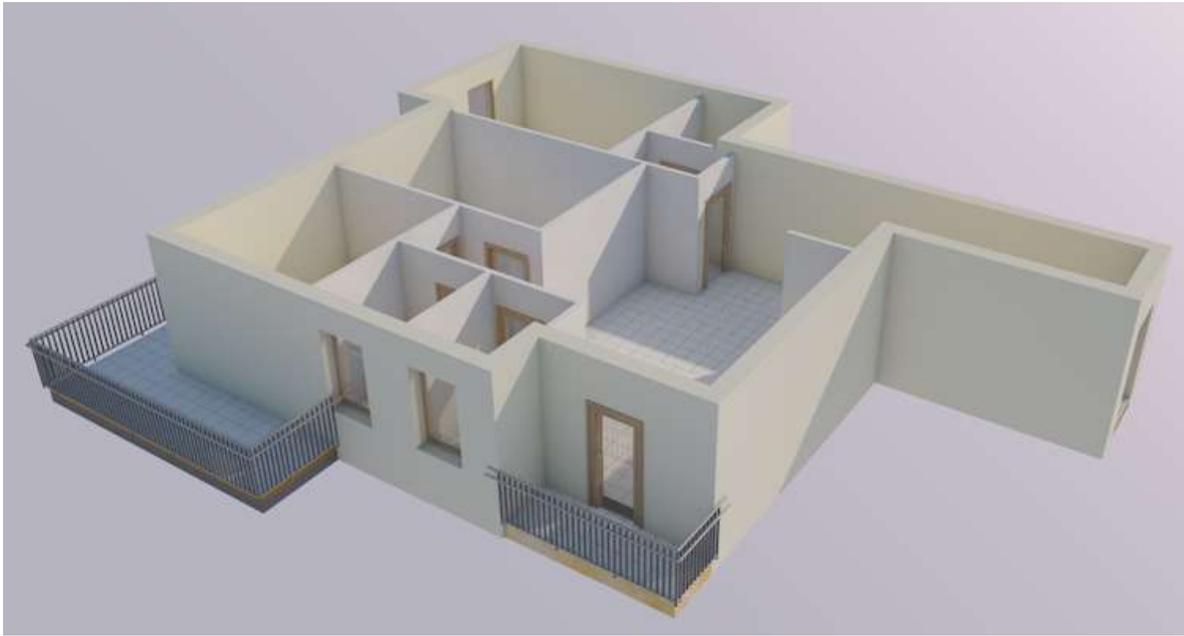


Planimetria catastale



***Rilievi dello stato dei luoghi e planimetrie depositate presso l'agenzia delle entrate***





*Restituzione vettoriale dell'immobile pignorato tramite fotorendering*

---

---

## **DIFFORMITA' RILEVANTI RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI:**

Non si rilevano difformità rispetto alla planimetria depositata presso l'ufficio del Catasto di Caserta

---

---

## **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI**

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

---

---

## **NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA**

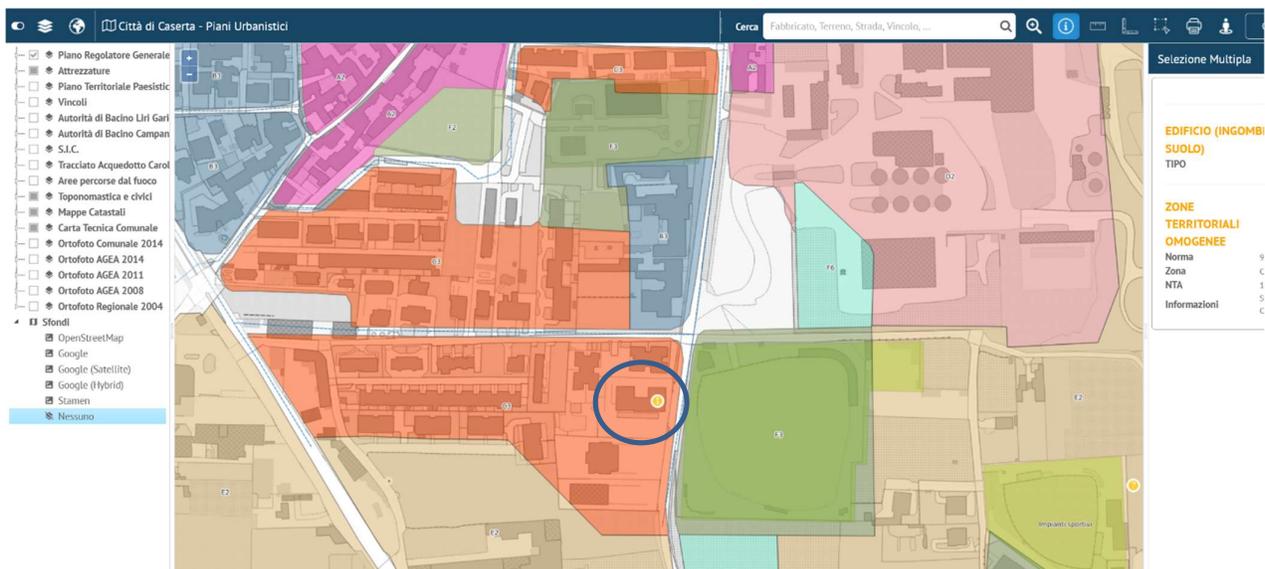
A seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e sgg. Della Legge 7 agosto 1990 e s.m.i.) all' Ufficio Tecnico del Comune di Caserta (Ce) (in allegato), si rilevava che:

- Il fabbricato alla Galatina n.164, parco La Fenice, rappresentante l'oggetto di esecuzione risulta edificato con regolare Permesso di Costruire n.137/68 del 01-07-1968.
- Che in data del 03-06-1970 è stata presentata al comune di Caserta nuova richiesta di concessione in variante alla licenza n.137/68.
- Che in data del 16-09-1970 è stata rilasciata dal comune di Caserta la variante alla licenza con protocollo n. 143/70
- Che in data del 23-10-1970 l'immobile oggetto di pignoramento ha ottenuto l'abitabilità come da certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Caserta, prot. N.520

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra i disegni di progetto contenuti nella licenza edilizia e lo stato dei luoghi e si presentava non rispondente a quanto dichiarato nelle planimetrie catastali depositate in data del 24-03-2006 solo per quanto riguarda la distribuzione interna degli spazi

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

- La zona dove ricade l'immobile è classificata come territorio urbano di recente formazione non compiutamente definito per cui le prescrizioni sono riportate all'art. 14 estratte dalle norme tecniche di attuazione del PRG (vedi documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune in allegato)



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

**La data di accatastamento del fabbricato risulta essere del 24-03-2006**

---



---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

---

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

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile in esecuzione è volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinare il più probabile valore di stima.

Si procede qui di seguito ad una analisi dei prezzi di mercato per beni assimilabili a quelli in esecuzione, sia tramite una indagine diretta che tramite una indagine indiretta.

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

| <u>Comune di Caserta, zona semiperiferica</u> | Valori di Mercato (€/mq) |           |
|---|--------------------------|-----------|
| <u>Analisi di Mercato</u>                     | Min                      | Max       |
| <u>Tipologia</u>                              | Abitativa                |           |
| fonti Dirette                                 | € 800,00                 | € 1300,00 |
| Fonti Indirette                               | €750,0                   | € 1250,00 |

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

Tipologia Abitativa: € 800,00 e € 1250,00

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

- **€ 1025,00 per mq. di superficie commerciale omogenea.**

---

---

### ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

---

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

In particolare, relativamente alle agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è valutato che per i locali ad uso residenziale in Caserta, nell'area dell'immobile oggetto di stima, il seguente intervallo di prezzi unitari medi: **800,00 – 1250,00 €/mq.**

---

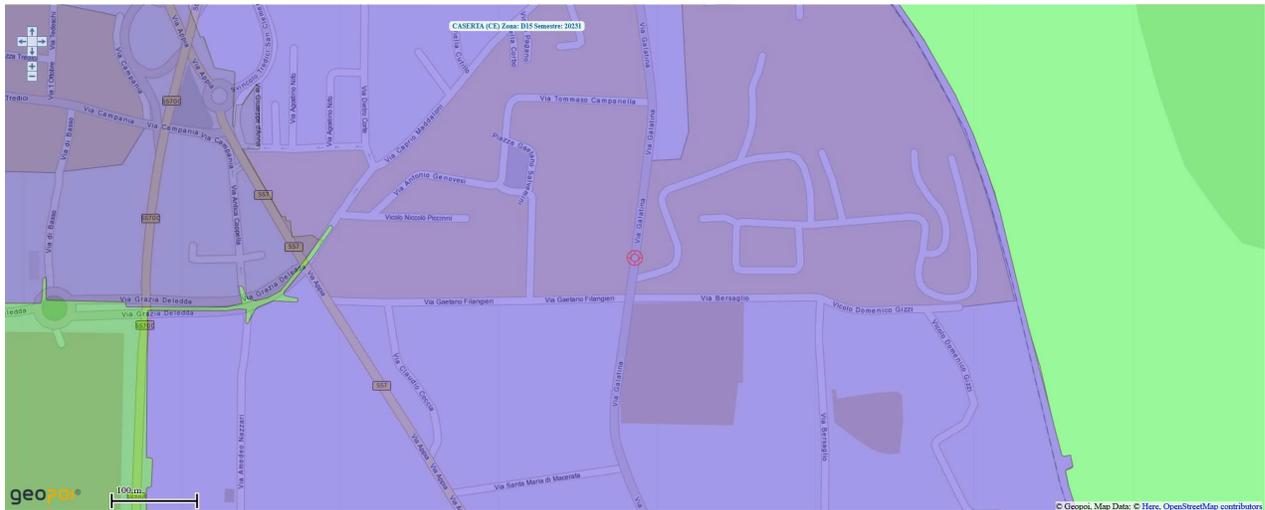
---

### ANALISI DELLE FONTI INDIRECTE

---

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti indirette – le informazioni ed i dati ricavati dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/SAN CLEMENTE - CENTURANO

Codice zona: D15

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

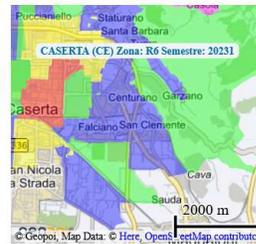
Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 800                   | 1200 | L                | 2,8                            | 3,8 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 600                   | 900  | L                | 2                              | 3   | L                |

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



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

## METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

La STIMA DEL VALORE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo

ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

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

La letteratura estimativa in merito suggerisce che un unico procedimento, in primis quello sintetico o diretto di stima, "che esplica l'approccio estimativo come comparazione del bene oggetto di stima e gli analoghi beni di prezzo noto, nel mercato omogeneo cui l'uno e gli altri appartengono" (Cfr. A. Realfonso, Teoria e metodo dell'estimo Urbano), non possa da solo consentire la determinazione del valore di tutti i beni oggetto di relazione. Inoltre, la natura del procedimento sintetico "è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato soltanto alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore" (Cfr. Forte e De Rossi).

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

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

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

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

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

## VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

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

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

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

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

|                                   | C > 1            | C = 1                           | C < 1                   |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <b>età dell'edificio</b>          | <15anni          | =15anni                         | >15anni                 |
| <b>immobile libero/affittato</b>  |                  | libero                          | affittato               |
| <b>piano</b>                      | terra o attico   | 1 <sup>^</sup> o 2 <sup>^</sup> | da 3 <sup>^</sup> in su |
| <b>distribuzione degli spazi</b>  | ottima           | buona                           | irrazionale             |
| <b>classe di superficie</b>       | fino a 60 mq     | oltre 60 mq                     |                         |
| <b>impianto termico</b>           | risp. energetico | autonomo a gas                  | centrale o assente      |
| <b>stato manutentivo impianti</b> | ottimo           | buono                           | insufficiente           |
| <b>certificazione impianti</b>    | dich. conformità |                                 | imp. non conformi       |
| <b>certificazione energetica</b>  | classi elevate   | classi medie                    | classi basse            |
| <b>certificato di agibilità</b>   |                  | si                              | assente                 |
| <b>ascensore (ed. multipiano)</b> | si 2             | si                              | no                      |

|                           |                   |                |                  |
|---------------------------|-------------------|----------------|------------------|
| <b>involucro</b>          | qualità superiore | isolato        | non isolato      |
| <b>infissi interni</b>    | massicci          | tamburati      | in cattivo stato |
| <b>infissi esterni</b>    | doppi vetri       | senza spifferi | con spifferi     |
| <b>pavimenti</b>          | marmo, parquet    | ceramica       | marmette         |
| <b>esposizione</b>        | 3 lati            | 2 lati         | 1 lato           |
| <b>numero servizi</b>     | 3                 | 2 o 1xmini     | 1                |
| <b>box o posto auto</b>   | si 2 auto         | si             | no               |
| <b>verde</b>              | privato o condom. |                |                  |
| <b>servizi pubblici</b>   | ottima            | buona          | scarsi o assenti |
| <b>sorgenti di rumore</b> | assenti           | accettabili    | di disturbo      |

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

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

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

---

## VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

---

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

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

$$C = R_n / r$$

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

$$R_n = R_l - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines} + \text{I}_2)$$

$R_l$  = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato

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

$Q = \text{quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9\% di } R_l)$

$\text{Servizi} = \text{Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5\% di } R_l)$

$\text{Tr} = \text{Tributi vari (6\% di } R_l)$

$\text{Amm.ne} = \text{spese di amministrazione (4\% di } R_l)$

$\text{Sf e Ines} = \text{sfitto e inesigibilità (2\% di } R_l)$

$I_2 = \text{Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:}$

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$$

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

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

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

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

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

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

| <u>Var.%</u> | <u>Caratteristica positiva</u> | <u>Caratteristica</u>   | <u>Caratteristica negativa</u> | <u>Var.%</u> |
|--------------|--------------------------------|---|--------------------------------|--------------|
| -0.22        | centrale                       | Centralità rispetto al centro urbano, trasporti                     | periferica                     | +0,22        |
| -0.28        | molte                          | Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale             | poche                          | +0,28        |
| -0.18        | elevato                        | Qualificazione dell'ambiente esterno                                | basso                          | +0,18        |
| -0.8         | elevato                        | Livello ambientale, presenza di verde                               | basso                          | +0,8         |
| -0.6         | elevato                        | Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | basso                          | +0,6         |
| -0.36        | elevato                        | Caratteristiche di panoramicità                                     | basso                          | +0,36        |
| -0.20        | elevato                        | Caratteristiche di prospicienza e di luminosità                     | basso                          | +0,20        |
| -0.08        | elevato                        | Quota rispetto al piano stradale                                    | basso                          | +0,08        |
| -0.06        | elevato                        | Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                  | basso                          | +0,06        |
| -0.16        | elevato                        | Gradi di rifinitura interna ed esterna                              | basso                          | +0,16        |
| -0.12        | basso                          | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria                 | alto                           | +0,12        |
| -0.10        | giovane                        | Età dell'edificio   | vecchio                        | +0,10        |
| -0.06        | elevato                        | Possibilità di dilazioni nei pagamenti                              | basso                          | +0,06        |
| -0.04        | elevato                        | Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione        | basso                          | +0,04        |

---

## STIMA

---

Si procede qui di seguito alla stima del lotto di vendita individuato, con la metodologia di stima sopra descritta.

### LOTTO UNICO

- **Bene oggetto di pignoramento:** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Caserta, via Galatina n.164 (catastalmente s.n.c.), primo piano, interno 11. Il bene è così identificato:
- **1) nel NCEU del comune di Caserta: F.53, p.IIIa 5284, sub. 9, cat. A/2, consistenza 111,00 mq., classe 3, superficie: 106,00 mq., rendita euro 426,08**

---

## VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

---

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

| <b>LOTTO UNICO</b>  |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| <b>Immobile</b>   | <b>Superficie Commerciale</b> | <b>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</b> |
| Unità immobiliare – residenziale<br>Comune di Caserta, via Galatina<br>n.164<br>Superficie totale: <b>117,00 mq</b> | <b>117,00</b>                 | € 1025,00   |

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

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

|                                   | Valori ammissibili : $0.9 < C < 1.1$ |                                 |                    | Coefficiente di stima |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|
|                                   | C > 1                                | C = 1                           | C < 1              |                       |
| <b>età dell'edificio</b>          | <15anni                              | =15anni                         | >15anni            | 0,8                   |
| <b>immobile libero/affittato</b>  |                                      | libero                          | affittato          | 1                     |
| <b>piano</b>                      | da 3 <sup>a</sup> , attico           | 1 <sup>a</sup> o 2 <sup>a</sup> | terra              | 1                     |
| <b>distribuzione degli spazi</b>  | otti ma                              | buona                           | irrazionale        | 1                     |
| <b>classe di superficie</b>       | fino a 60 mq                         | oltre 60 mq                     |                    | 1                     |
| <b>impianto termico</b>           | risp. energetico                     | autonomo a gas                  | centrale o assente | 1                     |
| <b>stato manutentivo impianti</b> | ottimo                               | buono                           | insufficiente      | 1                     |
| <b>certificazione impianti</b>    | di ch. conformità                    |                                 | imp. non conformi  | 1                     |
| <b>certificazione energetica</b>  | classi elevate                       | classi medie                    | classi basse       | 1                     |
| <b>certificato di agibilità</b>   |                                      | si                              | assente            | 1                     |
| <b>ascensore (ed. multipiano)</b> | si 2                                 | si                              | no                 | 0,8                   |
| <b>involucro</b>                  | Qualità superiore                    | isolato                         | non isolato        | 1                     |
| <b>infissi interni</b>            | massicci                             | amburati                        | in cattivo stato   | 1                     |
| <b>infissi esterni</b>            | doppi vetri                          | senza spifferi                  | con spifferi       | 1                     |
| <b>pavimenti</b>                  | armo, parquet                        | ceramica                        | marmette           | 1                     |
| <b>esposizione</b>                | 3 lati                               | 2 lati                          | 1 lato             | 1                     |
| <b>numero servizi</b>             | 3                                    | 2 o 1xmini                      | 1                  | 1                     |
| <b>box o posto auto</b>           | si 2 auto                            | si                              | no                 | 0,95                  |
| <b>verde</b>                      | Privato o condom.                    |                                 |                    | 1                     |

|                           |         |             |                             |             |
|---------------------------|---------|-------------|-----------------------------|-------------|
| <b>servizi pubblici</b>   | ottima  | buona       | scarsi o assenti            | 1           |
| <b>sorgenti di rumore</b> | assenti | accettabili | di disturbo                 | 1           |
|                           |         |             | <b>Coefficiente Globale</b> | <b>0,97</b> |

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

| <b>Superficie Commerciale corretta (mq)</b> | <b>Coefficiente Globale</b> | <b>Valore unitario di mercato (€/mq)</b> | <b>Quota in vendita (%)</b> | <b>Valore Commerciale del Lotto</b> |
|---|-----------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| mq 117,00                                   | 0.97                        | € 1025,00                                | 100,00                      | <b>€116.300,00 cifra tonda</b>      |

## VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

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

| <b>VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)</b> |                                |   |                                |              | <b>LOTTO unico</b> |       |
|--|--------------------------------|---|--------------------------------|--------------|--------------------|-------|
| <b>Var.%</b>   | <b>Caratteristica positiva</b> | <b>Caratteristica</b>                                   | <b>Caratteristica negativa</b> | <b>Var.%</b> |                    |       |
| -0.22  | centrale                       | Centralità rispetto al centro urbano, trasporti         | periferica                     | +0,22        |                    | -0,11 |
| -0.28  | molte                          | Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale | poche                          | +0,28        |                    | -0,14 |
| -0.18  | elevato                        | Qualificazione dell'ambiente esterno                    | basso                          | +0,18        | -0,08              |       |

|       |         |  |         |       |  |                                     |        |
|-------|---------|--|---------|-------|--|-------------------------------------|--------|
| -0.8  | elevato | Livello ambientale, presenza di verde                              | basso   | +0,8  |  | -0,04                               |        |
| -0.6  | elevato | Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi | basso   | +0,6  |  | -0,03                               |        |
| -0.36 | elevato | Caratteristiche di panoramicità                                    | basso   | +0,36 |  | 0,00                                |        |
| -0.20 | elevato | Caratteristiche di prospicenza e di luminosità                     | basso   | +0,20 |  | -0,10                               |        |
| -0.08 | elevato | Quota rispetto al piano stradale                                   | basso   | +0,08 |  | -0,04                               |        |
| -0.06 | elevato | Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                 | basso   | +0,06 |  | -0,03                               |        |
| -0.16 | elevato | Gradi di rifinitura interna ed esterna                             | basso   | +0,16 |  | -0,08                               |        |
| -0.12 | basso   | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria                | alto    | +0,12 |  | 0,06                                |        |
| -0.10 | giovane | Età dell'edificio  | vecchio | +0,10 |  | -0,05                               |        |
| -0.06 | elevato | Possibilità di dilazioni nei pagamenti                             | basso   | +0,06 |  | 0,00                                |        |
| -0.04 | elevato | Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione       | basso   | +0,04 |  | 0,04                                |        |
|       |         |  |         |       |  | Variazione percentuale calcolata    | - 0,6% |
|       |         |  |         |       |  | Saggio di Capitalizzazione corretto | 0,034  |

Quota mensile media (Cm): valore locazione media a mq. (3,3 euro/mq. x 117,00)= **386,10** euro in cifra tonda

**RL**= Cm x 12 = euro **4.650,00** in cifra tonda

| <u>Q</u> | <u>Servizi</u> | <u>Tr</u> | <u>Amm.ne</u> | <u>Sf e ines</u> |
|----------|----------------|-----------|---------------|------------------|
| 416,99   | 116,25         | 279       | 186           | 93               |

|           |
|-----------|
| <u>12</u> |
| 18,55     |

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| <u>Spese</u> | <u>Quota fitto Mensile</u> |
| 1110,00      | <b>Euro 386,10</b>         |

| <b>LOTTO UNICO</b>                  |                      |          |                       |
|-------------------------------------|----------------------|----------|-----------------------|
| <b>Capitalizzazione del Reddito</b> |                      |          |                       |
| <u>R<sub>n</sub></u>                | <u>R<sub>I</sub></u> | <u>r</u> | <u>Valore stimato</u> |
| 3.540,00                            | 4.650,00             | 0,034    | <b>€ 104.118,00</b>   |

---



---

### VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

---

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

- € 116.300,00 metodo sintetico-comparativo
- € 104.118,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

**Valore netto commerciale del Lotto** **€ 110.210,00 cifra tonda**

---



---



---

### STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

---

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

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

2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali

piccoli adeguamenti: €500,00

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

**TOTALE A DETTRARRE: 1.500,00**

---



---

**PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI**

Così come descritto nel paragrafo relativo, sul fabbricato in oggetto esistono delle pendenze relative agli oneri condominiali per la cifra complessiva di euro **4.450,00**

---

**VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNO**

---

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

Inoltre la sottoscritta esperta ritiene congruo applicare una riduzione del prezzo di vendita del lotto del 5% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

| <b><u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO</u></b>  |                                |
|--|--------------------------------|
| Valore netto Commerciale                       | € 110.210,00                   |
| Costi per conformità degli impianti            | € 1.500,00                     |
| Oneri condominiali                             | € 4.450,00,00                  |
| Decurtazione 5% (Assenza di garanzia per vizi) | € 5.510,00                     |
| <b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>               | <b>€ 98.750,00 cifra tonda</b> |

---

---

## CERTIFICATI ANAGRAFICI SOGGETTI ESECUTATI

---

---

Dalla documentazione pervenuta risulta che:

- ..... , C.F. .... , (Proprietà 1/2) residente in Piedimonte Matese (Ce), via Aldo Moro n.112. .... risulta separato da Pennacchi Maria Assunta con accordo del 20-02-2019 tramite negoziazione assistita
- ..... C.F. ...., (Proprietà 1/2) risulta residente in San Nicandro Garganico (Fg) dal 25-11-2011 alla via III Boschetto n.69, di stato libero.

---

---

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

---

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

---

---

## CONCLUSIONI

Concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti, in cui si fornisce il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale.

ESECUZIONE IMMOBILIARE SU:

### LOTTO UNICO

- **Bene oggetto di pignoramento:** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Caserta, via Galatina n.164 (catastalmente s.n.c.), primo piano, interno 11. Il bene è così identificato:
- **1) nel NCEU del comune di Caserta: F.53, p.lla 5284, sub. 9, cat. A/2, consistenza 111,00 mq., classe 3, superficie: 106,00 mq., rendita euro 426,08**

Ai danni di:

- ..... , C.F. .... , (Proprietà 1/2)
- ..... C.F. ...., (Proprietà 1/2)

Tale immobile viene posto nella sua totalità in vendita per il diritto di proprietà di 1/1:

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

In data del sopralluogo il bene risultava abitato da Caponigro Carmine e Caffarelli Laura i quali presentavano contratto di locazione con scadenza in data del 19-01-2019

**DATI CATASTALI**

| <b>Catasto fabbricati (CF) Comune di Caserta</b>  |               |              |                            |                   |                  |               |                    |                       |                |              |              |
|---|---------------|--------------|----------------------------|-------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
| <b>Dati identificativi</b>  |               |              | <b>Dati di classamento</b> |                   |                  |               |                    |                       |                |              |              |
| <b>Sez.</b>   | <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b>                | <b>Zona Cens.</b> | <b>Categoria</b> | <b>Classe</b> | <b>Consistenza</b> | <b>Sup. catastale</b> | <b>Rendita</b> | <b>Piano</b> | <b>Graf.</b> |
|   | 53            | 5284         | 9                          |                   | A/2              | 3             | 111,00 mq.         | 106,0 mq.             | 426,08         | 1            |              |
| INDIRIZZO: Via Galatina s.n.c., interno n.11, piano I   |               |              |                            |                   |                  |               |                    |                       |                |              |              |
| INTESTATARI CATASTALI:  |               |              |                            |                   |                  |               |                    |                       |                |              |              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ..... nato a Napoli il 30-10-1979, diritto di proprietà per la quota di 1/2</li> <li>• ..... nata a San Severo (FG) il 15-04-1971</li> </ul> |               |              |                            |                   |                  |               |                    |                       |                |              |              |

**VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO: LOTTO UNICO**

| <b><u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO</u></b>  |                                |
|--|--------------------------------|
| Valore netto Commerciale                       | € 110.210,00                   |
| Costi per conformità degli impianti            | € 1.500,00                     |
| Oneri condominiali                             | € 4.450,00,00                  |
| Decurtazione 5% (Assenza di garanzia per vizi) | € 5.510,00                     |
| <b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>               | <b>€ 98.750,00 cifra tonda</b> |

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

Santa Maria Capua Vetere, 17-10-2023

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

Mirella Ventrone