

# Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

### PROCEDURA N.296/22 R.G.E.

Promossa da: **EVOLVE SPV S.r.l.**

Contro: **Sig. Omissis**

#### LOTTO UNICO

#### NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

Quota di diritto della piena proprietà in capo al sig. Omissis; Il LOTTO è costituito da due unità immobiliari:

- ✓ **Foglio 24, particella 5206, sub 1242**, Rendita: Euro 1.041,18 Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 84 mq Indirizzo: ZONA ASI n. SNC Piano 1
- ✓ **Foglio 24, particella 5206, sub 1046** Rendita: Euro 37,6 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq Indirizzo: ZONA ASI n. SNC Piano S1

Il Lotto ha una Superficie Commerciale pari a 104 mq.

La pavimentazione è in parquet prefinito di colore chiaro tipo rovere e le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il locale commerciale si trova in uno stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione.

Il complesso edilizio a cui afferiscono le unità immobiliari è stato edificato a seguito di rilascio di C.E. n. 31 del 27/03/2003 e successive varianti in c.o..

**PREZZO BASE: € 57.600,00 (EURO Cinquantasettemilaseicento/00)**

G.E.: Dott.ssa GIUSEPPINA VECCHIONE

Prossima Udienza: 15/02/2024

Data Elaborato: 15/01/2024

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS



### **Premessa**

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. n. 296/2022, promossa da “**EVOLVE SPV S.r.l.**”, società unipersonale con sede legale in Via V. Alfieri n. 1, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Treviso – Belluno n. 05156080268 rappresentata e difesa dall'avv. Angelo Pierri (cod. fisc. PRR NGL73L31H703V) ed elettivamente domiciliata presso lo studio del nominato difensore, in Battipaglia (Sa), alla via Benevento n.28, contro il sig. **Omissis** nato a [REDACTED], C.F. **Omissis**, tramite PEC in data 05/10/2023, ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa GIUSEPPINA VECCHIONE, con provvedimento del 05/10/2023, di stimare i beni oggetto di pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 09/10/2023.

Precedentemente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario degli immobili pignorati l'avvocato Della Valle Raffaele, con il quale ho effettuato due accessi.

### **Svolgimento delle operazioni preliminari relative all'incarico**

Preliminarmente, durante le verifiche condotte al fine della stesura del “Modulo per controllo della documentazione” (ex art.567 c.p.c.) non sono emerse carenze nella Certificazione Notarile redatta dal notaio dott. Niccolò Tiecco in Perugia (PG), in data 11/01/2023.

Dopo accordi intercorsi con il Custode Giudiziario nominato avv. Della Valle Raffaele, che si impegnava ad inviare le comunicazioni di rito all'esecutato, sono stati effettuati due accessi presso gli immobili oggetto di stima, il primo in data **24/10/2023 alle ore 9,00**, durante il quale si è proceduto alla sola verifica e identificazione della posizione degli immobili ubicati all'interno del “Polo della Qualità” sito in Marcianise (CE) in

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



località "Pozzo Bianco"; in tale sede le operazioni di rilievo non sono state svolte in quanto il locale era chiuso con una serratura e il posto auto era irraggiungibile perché l'area di accesso era occupato da barriere di cemento tipo new jersey; pertanto si è stabilito di accedere in un secondo momento con l'ausilio di un fabbro per la sostituzione della serratura del negozio.

Il secondo accesso si è effettuato in data **04/12/2023 alle ore 9,00**

Durante questo secondo accesso si è provveduto ad effettuare il cambio della serratura e ad eseguire il rilievo metrico e fotografico del negozio per descrivere al meglio lo stato dei luoghi ed esporne le caratteristiche in maniera dettagliata nella relazione che segue. L'insieme di tali operazioni si è concluso alle ore 10,30 così come specificato nel Verbale (Allegato n.1 Verbali delle operazioni peritali).

Per concludere, le operazioni di stima sono proseguite regolarmente e, previo reperimento di tutta la ulteriore documentazione necessaria presso gli Enti ed uffici preposti ( Agenzia delle Entrate di Caserta -ex Catasto, U.T. del Comune di Marcianise, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Studio Notarile, ecc.), al fine di acquisire gli atti e i documenti necessari volti a fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi, e qui di seguito riportati.

Data la tipologia e la consistenza dell'immobile la sottoscritta ha provveduto alla formazione di un LOTTO UNICO per la vendita, corrispondente all'unità immobiliare ubicata al piano primo e al posto auto ubicato al piano interrato del complesso "Polo della Qualità".

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

Piena ed esclusiva proprietà, pari alla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili in capo al sig. Omissis catastalmente identificati:

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



- ✓ **Foglio 24, particella 5206, sub 1242**, Rendita: Euro 1.041,18 Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 84 mq Indirizzo: ZONA ASI n. SNC Piano 1
- ✓ **Foglio 24, particella 5206, sub 1046** Rendita: Euro 37,6 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq Indirizzo: ZONA ASI n. SNC Piano S1

Gli immobili che compongono il LOTTO sono ubicati nel comune di Marcianise Zona ASI snc, Località Pozzo Bianco, e fanno parte del “Polo della Qualità”.

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell’atto di pignoramento e coincidono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, secondo quanto verificato mediante il reperimento delle visure catastali storiche (Allegato n.5 Documentazione Catastale); pertanto non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale; sono state invece riscontrate difformità nei confronti della condizione catastale, nello specifico per quanto concerne la planimetria del locale al piano primo posta a confronto con lo stato di fatto dell’immobile. Per i dettagli in merito si rimanda al successivo quesito n.3.

Relativamente alla titolarità dell’esecutato sui beni oggetto di pignoramento si segnala che al sig. Omissis, sono pervenuti in virtù di Atto di Compravendita del 28/02/2008 a rogito del Notaio Dott. Di Caprio Vincenzo di Caserta (CE) trascritto l’03/03/2008 al n. 10914 R.G. al n. 7588 R.P.

In merito al regime patrimoniale della parte eseguita il sig. Omissis ha contratto matrimonio a Napoli in data del [REDACTED] con la sig.ra Omissis, in data successiva all’acquisto del bene pignorato; pertanto, non è rilevante ai fini dell’esecuzione immobiliare l’annotazione del regime patrimoniale. Il certificato si allega alla presente relazione (Allegato n.4 Documenti Vari)

Il LOTTO comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- ✓ Unità immobiliare ubicata in e precisamente facente parte del Centro “Polo della Qualità” fabbricato sito in comune di Marcianise (CE) alla località Pozzo

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Bianco. L'unità è ubicata al piano primo del complesso immobiliare; l'immobile è riportato al Catasto Fabbricati di detto comune al **Foglio 24, particella 5206, sub 1242**, Rendita: Euro 1.041,18 Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 84 mq  
Indirizzo: ZONA ASI n. SNC Piano 1

- ✓ Unità immobiliare ubicata in Zona ASI snc e precisamente facente parte del Centro "Polo della Qualità" fabbricato sito in comune di Marcianise (CE) alla località Pozzo Bianco. L'unità è ubicata al piano interrato; l'immobile è riportato al Catasto Fabbricati di detto comune al **Foglio 24, particella 5206, sub 1046** Rendita: Euro 37,6 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq Indirizzo: ZONA ASI n. SNC Piano S1.

I confini delle unità immobiliari che fanno parte del LOTTO sono i seguenti:

LOTTO UNICO - Unita Immobiliare 1- Foglio 24, particella 5206, sub 1242

<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Nord	Altra u.i. sub 319
Ovest	Esterno- Cortile comune
Est	BNCN sub 1215 (galleria commerciale)
Sud	Altra u.i. sub 1243

LOTTO UNICO - Unita Immobiliare 2 - Foglio24, particella 5206, sub 1046

<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Ovest	BNCN sub 1215 (corridoio comune)
Est	BNCN sub 1215 (corridoio comune)
Sud	Altra u.i. sub 1046

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

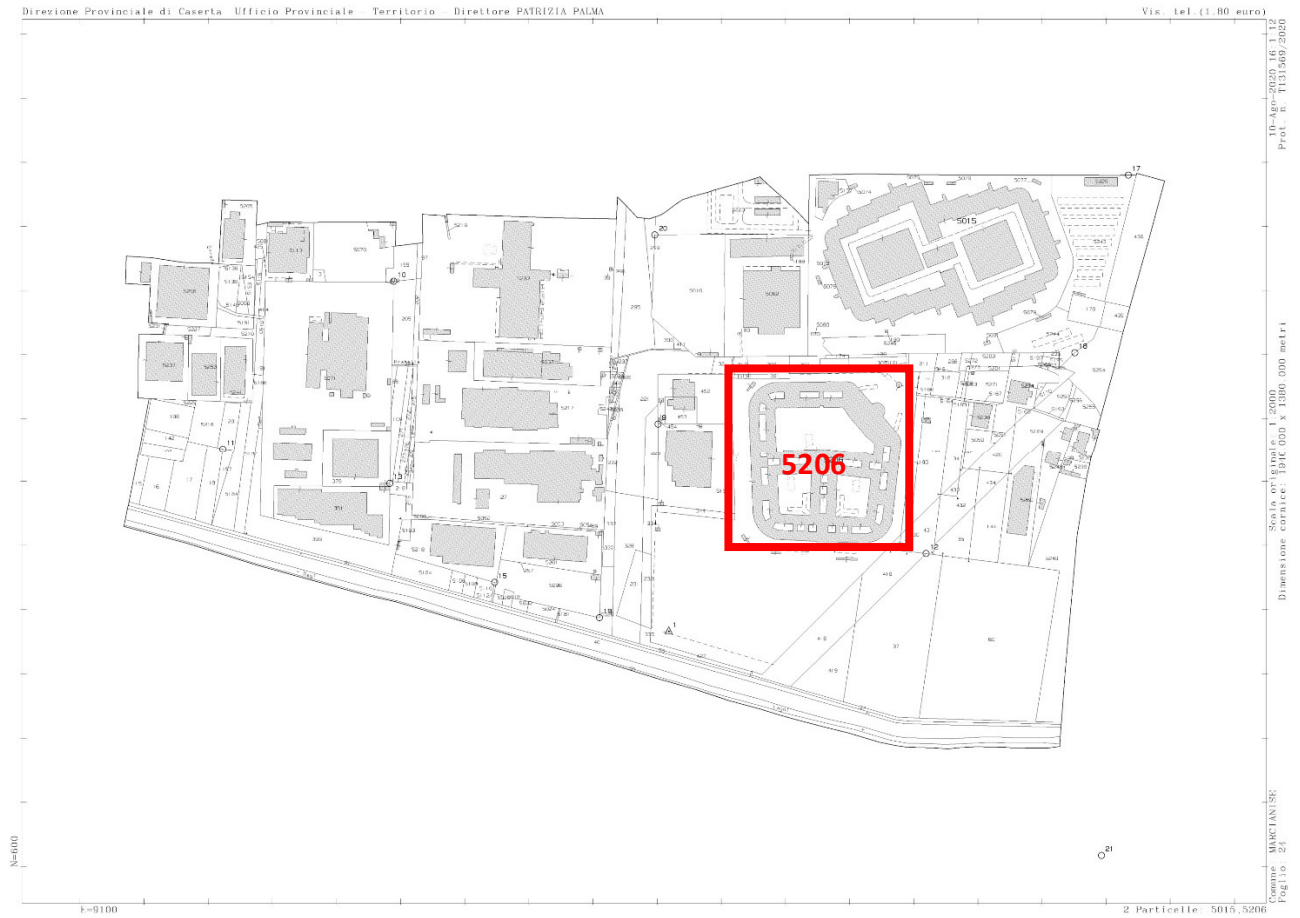
PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



**Estratto di Mappa Catastale**

Lotto Unico – Marcianise Località Pozzo Bianco

Foglio 24, particella 5206



Inoltre, al fine della esatta identificazione dell'immobile è stata effettuata anche una individuazione del fabbricato su uno stralcio di Google maps.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)





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

**LOTTO UNICO** - Unità immobiliari n.1 e 2 Foglio24, particella 5206, subb 1242/1046

***Descrizione della zona e del complesso edilizio***

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



Gli immobili facenti parte del LOTTO sono ubicati all'interno di un complesso edilizio denominato "Polo della Qualità" (vedi foto n.1 e n.2) che è situato in località Pozzo Bianco del Comune di Marcianise; tale zona si presenta come un'area urbanizzata a prevalenza commerciale e terziaria, risulta ben servita perché posta in prossimità dello svincolo autostradale Caserta Sud dell'Autostrada del Sole, della S.S. n.87 Sannitica e della Strada Provinciale n.335.



Foto n.1



Foto n.2

Il contesto è caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto, occupato prevalentemente da strutture commerciali/produttive, infatti, di fronte vi è il Centro Orafo "Il TARI", e nelle vicinanze vi è il Centro OROMARE, l'outlet "La Reggia" e il Centro Commerciale Campania.

La struttura del centro polifunzionale si sviluppa con una forma pressoché pentagonale su una superficie complessiva di circa 130.000 mq; realizzata con telai in calcestruzzo armato. Essa è costituita da tre piani fuori terra e da uno interrato, ogni piano è servito da una passeggiata, in parte scoperta, in parte coperta a vetro, a forma di galleria

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)





collegati tra loro mediante scale fisse, scale mobili ed ascensori, non funzionanti al momento dell'accesso. Le finiture adottate sono pregevoli, ma attualmente lo stato di quasi totale abbandono, obbliga ad interventi di manutenzione; infatti, anche i cespiti che fanno parte del lotto pignorato sono in uno stato di disuso.

***Descrizione dell'unità immobiliare, distribuzione e stato di conservazione***

Dall'atto di compravendita (Allegato n.7 Atti di compravendita e Ispezioni) si desume che i cespiti pignorati godono di ogni diritto, ragione ed azione ad essi inerenti sulle parti comuni del Centro Polifunzionale, in particolare, è previsto che per effetto del rapporto di interconnessione funzionale ciascuna unità immobiliare non avrebbe potuto avere altra destinazione che quella della lavorazione, produzione, distribuzione del commercio all'ingrosso ed al dettaglio di preziosi, articoli di moda ed affini. Inoltre, sempre secondo quanto indicato nell'atto di compravendita la società consortile "Polo della Qualità" avrebbe prestato servizi comuni dei quali la parte acquirente (debitore esecutato) avrebbe obbligatoriamente dovuto servirsi, essendo preclusa la possibilità di separarsene. A tal proposito si rappresenta che in epoca successiva all'acquisto del cespite pignorato la società consortile "Polo della Qualità" è stata dichiarata fallita con sentenza emessa nell'ambito della procedura n.204/2010 dell'08/09/2010 (Tribunale di Napoli, G.D. dott. Nicola Graziano). Pertanto, i cespiti pignorati godono delle dotazioni condominiali consistenti nelle parti comuni (scale, accessi, aree verdi, gallerie, ecc.), così come desumibile dall'atto di compravendita e dalla documentazione catastale.

Gli accessi, pedonale e carrabile al complesso edilizio in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, avvengono sul lato nord-est, attraverso un ingresso automatizzato e presidiato da una guardiania (vedi foto n.3).

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





Foto n.3

Il LOTTO è costituito da un locale commerciale (identificato con il n.2191) posto al primo piano del centro polifunzionale e da un posto auto (identificato con il n.D35) ubicato al piano interrato.

Per accedere al **locale commerciale**, ubicato al piano primo, si attraversa una galleria pedonale, che costeggia altri moduli commerciali. Il primo piano è raggiungibile tramite scale fisse, scale mobili e ascensori, non funzionanti al momento dell'accesso (vedi foto n.4, 5, 6, 7)

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)





Foto n.4



Foto n.5



Foto n.6



Foto n.7

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



Il locale presenta una forma rettangolare, ma all'interno vi sono delle pareti separatorie con porte in vetro che dividono la zona d'ingresso dal retro, in cui è ubicato un soppalco ad uso deposito e un servizio igienico (vedi foto n.8, 9).

L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 75 mq con un'altezza interna utile pari a 3,80 m tranne nella zona soppalcata dove l'altezza è pari a 2,35 m e la cui superficie è pari a circa 17 mq;

Il servizio igienico, dotato di lavabo e water, ha una superficie di circa 4 mq ed un'altezza di 3.80 m precedentemente dotato di controsoffittatura; esso presenta una piccola finestra che serve per l'illuminazione e areazione naturale. Il locale, verso il lato Nord, presenta un piccolo balcone/veranda comune all'unità immobiliare adiacente che ha una superficie di circa 2 mq.



Foto n.8



Foto n.9

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



Il locale presenta un'ampia vetrina ed un accesso vetrato con vetro antinfortunio, che si affaccia sulla galleria commerciale. La porta di accesso e la vetrina presentano infissi in alluminio grigio argento, così come anche le finestre che si affacciano sul cortile interno (vedi foto n.10, 11). La porta del bagno è in legno tamburato colore bianco.

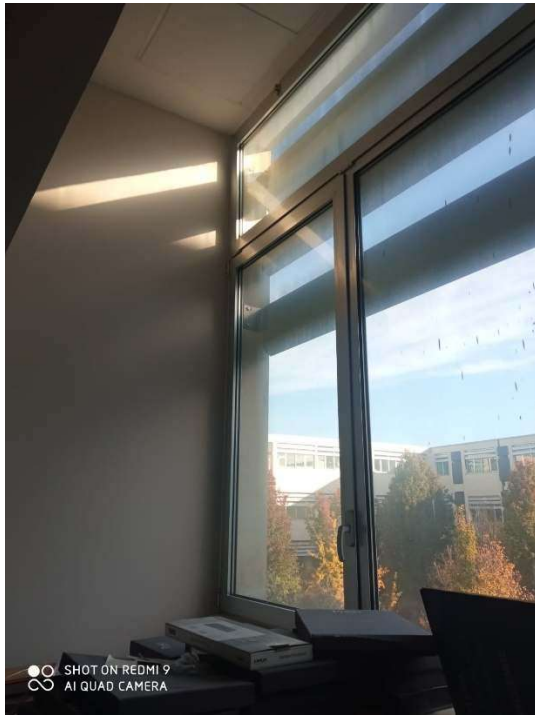


Foto n.10



Foto n.11

Le pareti sono bianche con tinteggiatura civile e la pavimentazione è parquet prefinito colore chiaro tipo rovere.

Il locale commerciale si trova in pessime condizioni di manutenzione, il pavimento risulta sollevato in vari punti e sulle pareti vi sono ampie macchie di muffa (vedi foto n.12).; al momento all'interno non è esercitata alcuna attività commerciale ed è occupato da diverso materiale di scarso valore.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



Nella controsoffittatura è presente l'impianto di illuminazione, condizionamento e antincendio (vedi foto n.13) ma per l'assenza di energia elettrica non è stato possibile verificarne il funzionamento.



Foto n.12



Foto n.13

Non è stato possibile visionare il **posto auto** ubicato al piano interrato perché la corsia di accesso è chiusa da elementi prefabbricati tipo new jersey e le scale interne sono impraticabili.

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

Gli impianti generali risalgono alla costruzione dell'intero complesso edilizio che è stato edificato nei primi anni del 2000. Nel fabbricato sono presenti diversi tipi di impianti: elettrico, sorveglianza e antintrusione, idrico e antincendio, di riscaldamento e condizionamento e fognario; ma non si è potuto constatare la funzionalità degli stessi; altresì, si è verificato, in fase d'indagine presso l'UTC di Marcianise, che gli impianti installati posseggono le certificazioni di conformità, come riscontrato dal Certificato di

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



Agibilità riguardante l'intero complesso edilizio (Allegato n.6: Documentazione Urbanistica).

Per gli impianti tecnologici presenti, (illuminazione e antincendio) non è stato possibile verificarne la funzionalità per l'assenza di corrente elettrica.

### ***Calcolo Superfici Commerciali***

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

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

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato; pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva** del Lotto è stata

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un valore finale pari a mq **100** così calcolato:

<b>Piano</b>	<b>Ambienti</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coeff. %</b>	<b>Sup.Comm. mq</b>
Piano interrato	Posto auto	13	100	13
Piano primo	Negozi	82	100	82
	Soppalco	17	25	4,25
	Balcone/veranda	2	25	0,5
<b>Superficie Commerciale Complessiva</b>				<b>99,75</b>

La superficie commerciale totale risulta essere di **99,75 mq~100 mq**

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

**LOTTO UNICO** - Piena ed intera proprietà intestata al sig. Omissis dei cespiti catastalmente identificati al:

- **Foglio 24, particella 5206, sub 1242**, Rendita: Euro 1.041,18 Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 84 mq Indirizzo: ZONA ASI n. SNC Piano 1
- **Foglio 24, particella 5206, sub 1046** Rendita: Euro 37,6 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq Indirizzo: ZONA ASI n. SNC Piano S1

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

Dalla documentazione acquisita, relativa alle visure storiche effettuate (Allegato n.5 Documentazione Catastale) sull'immobile pignorato si riporta la storia catastale dei

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





cespiti che compongono il LOTTO Unico, ovvero le variazioni che gli stessi hanno subito nel corso degli anni sia relativamente alle unità immobiliari che agli intestatari catastali:

**Locale Commerciale - Foglio 24, particella 5206, sub 1242, Piano 1**

Situazione dell'unità immobiliare:

**Dati di classamento**

**dal 22/12/2006 al 02/04/2007**

Immobile predecessore Foglio 24 Particella 5206 Subalterno 1 Categoria F/4b), Consistenza 0 mq COSTITUZIONE del 22/12/2006 Pratica n. CE0353812 in atti dal 22/12/2006 COSTITUZIONE (n. 4525.1/2006)

**dal 02/04/2007 al 28/11/2007**

Immobile predecessore Foglio 24 Particella 5206 Subalterno 320 Rendita: Euro 2.218,70 Categoria C/1a), Classe 2, Consistenza 179 mq VARIAZIONE del 02/04/2007 Pratica n. CE0174649 in atti dal 02/04/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 14717.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 28/11/2007 al 17/04/2008**

Immobile attuale Foglio 24 Particella 5206 Subalterno 1242 Rendita: Euro 1.041,18 Categoria C/1a), Classe 2, Consistenza 84 mq DIVISIONE del 28/11/2007 Pratica n. CE0538002 in atti dal 28/11/2007 DIVISIONE (n. 47730.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 17/04/2008**

Immobile attuale Foglio 24 Particella 5206 Subalterno 1242 Rendita: Euro 1.041,18 Categoria C/1a), Classe 2, Consistenza 84 mq VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2008 Pratica n. CE0188838 in atti dal 17/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11985.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita validati

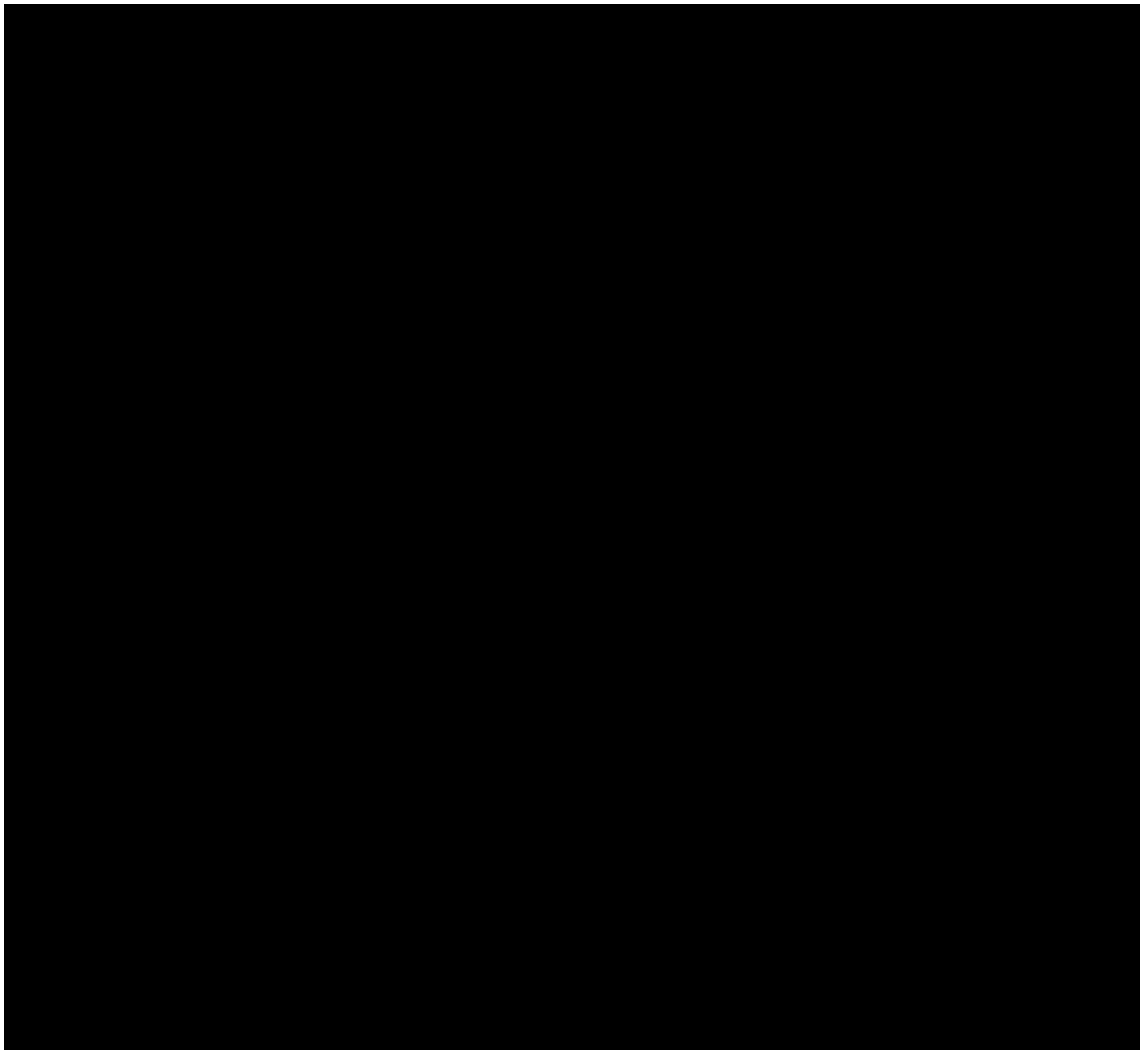
Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



Situazione degli intestatari:



**Posto auto - Foglio 24, particella 5206, sub 1046, Piano S1**

Situazione dell'unità immobiliare:

**Dati di classamento**

**dal 02/04/2007 al 13/02/2008**

Immobile attuale Foglio 24 Particella 5206 Subalterno 1046 Rendita: Euro 32,23  
Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 13 mq (ALTRE) del 02/04/2007 Pratica n.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)

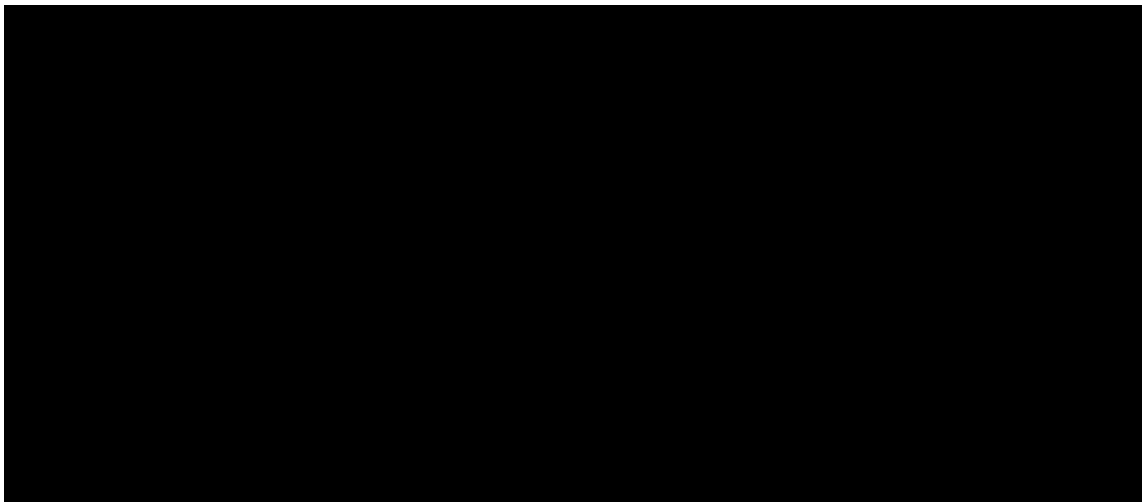


CE0174765 in atti dal 02/04/2007 DIVISIONE ED ULTIMAZIONE LAVORI (n. 1226.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

**dal 13/02/2008**

Immobile attuale Foglio 24 Particella 5206 Subalterno 1046 Rendita: Euro 37,60 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 13 mq VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2008 Pratica n. CE0071827 in atti dal 13/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2559.1/2008) Notifica in corso con protocollo n. CE0095262 del 27/02/2008 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.701/94)

Situazione degli intestatari:



Per quanto riguarda il terreno identificato al NCEU di Marcianise **al Foglio 24, p.lla 5206** sul quale si è andato ad edificare il fabbricato a cui afferiscono le unità immobiliari oggetto della presente stima, le variazioni catastali significative sono le seguenti:

Area di enti urbani e promiscui dal **17/10/2006**

- Tipo mappale del 17/10/2006 protocollo n. CE0274095 in atti dal 17/10/2006 (n. 274095.1/2006)

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



Situazione dell'Immobile dal **17/10/2006**

- Tabella di variazione del 17/10/2006 protocollo n. CE0274095 in atti dal 17/10/2006 (n. 274095.1/2006)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 24 particelle 5159, 33, 304, 32, 31, 336, 306, 5203, 320, 421, 422, 5002, 61, 62, 417, 5001, 233, 5162, 323, 325, 230, 441, 5198, 5199.

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

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

La difformità confrontata tra il catastale originario e lo stato dei luoghi è stata riscontrata da una diversa distribuzione interna costituita essenzialmente dalla realizzazione da tramezzature che dividono il locale in tre zone: un'ampia zona d'ingresso divisa da una tramezzatura con porte scorrevoli in vetro opaco da uno spazio centrale soppalcato, in cui è collocato anche il servizio igienico, ed infine una piccola zona retrostante che affaccia sul cortile interno attraverso un'ampia vetrata e sul piccolo balcone/veranda.

All'esito delle incongruenze accertate è necessario eseguire, per la loro correzione, delle istanze urbanistiche e catastali, procedendo con una CILA in sanatoria e un nuovo accatastamento; per tali procedure si valuta un costo orientativo pari a € 5.000,00 (euro Cinquemila/00) comprensivo di onorario professionale, IVA e Tributi catastali.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

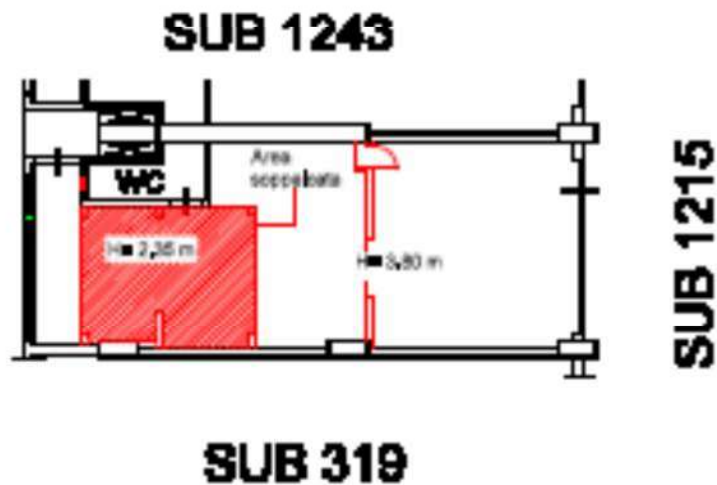
PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



Planimetria Catastale con difformità

**PIANO PRIMO**

**H=3.20 m**



**IN ROSSO SONO EVIDENZIATE LE  
DIFFORMITA' RISCONTRATE**



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

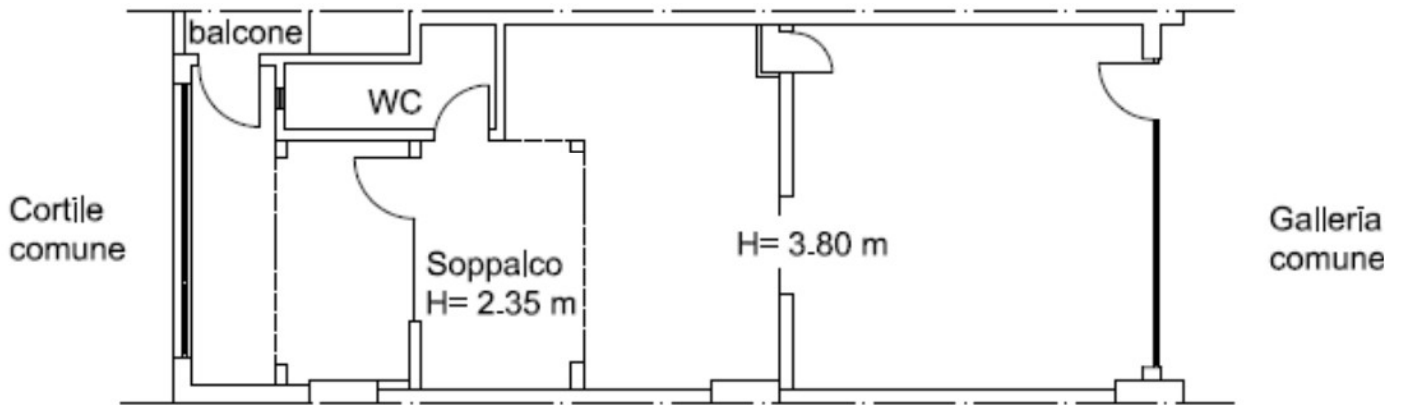
Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



RILIEVO Stato di fatto

sub 1243  
Altra U.I.



sub 319  
Altra U.I.



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



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

LOTTO UNICO: – Quota di diritto della piena proprietà in capo al sig. Omissis; Il LOTTO è costituito da due unità immobiliari:

- Unità immobiliare ubicata in Zona ASI snc e precisamente facente parte del Centro “Polo della Qualità” fabbricato sito in comune di Marcianise (CE) alla località Pozzo Bianco. L’unità è ubicata al piano primo del complesso immobiliare; l’immobile è riportato al Catasto Fabbricati di detto comune al **Foglio 24, particella 5206, sub 1242**, Rendita: Euro 1.041,18 Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 84 mq Piano 1
- Unità immobiliare ubicata in Zona ASI snc e precisamente facente parte del Centro “Polo della Qualità” fabbricato sito in comune di Marcianise (CE) alla località Pozzo Bianco. L’unità è ubicata al piano interrato; l’immobile è riportato al Catasto Fabbricati di detto comune **Foglio 24, particella 5206, sub 1046** Rendita: Euro 37,6 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq Piano S1

La pavimentazione è in parquet prefinito di colore chiaro tipo rovere e le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il locale commerciale si trova in pessime condizioni di manutenzione.

Il Lotto ha una Superficie Commerciale pari a 104 mq.

Il complesso edilizio a cui afferiscono le unità immobiliari è stato edificato a seguito di rilascio di C.E. n. 31 del 27/03/2003 e successive varianti in c.o..

**PREZZO BASE: € 57.600,00 (EURO Cinquantasettemilaseicento/00)**

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



**QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del 03/01/2023 al R. Gen. n.244 e R. Part. n.217 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caserta, ricadente sui cespiti di proprietà, e a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini, relative al debitore esecutato presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Caserta. L'esito delle quali è di seguito riportato:

Atto di Compravendita del 28/02/2008 con il quale la società “ [REDACTED]

[REDACTED] a rogito del Notaio Dott. DI CAPRIO VINCENZO Sede CASERTA (CE) Repertorio n.188494 - Nota presentata con Modello Unico n. 7588.1/2008 SMCV in atti dal 03/03/2008

Alla società [REDACTED] con sede in Napoli, la piena proprietà del suolo su cui è stato realizzato l'intero complesso edilizio, è pervenuto con acquisti di diverse particelle in più atti di compravendita/successioni/donazioni.

Rogiti del Notaio Paolo MORELLI:

del dodici dicembre 2002 registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli il ventitré detti al n. 16987/V e trascritto il sette gennaio 2003 ai nn. 430/373), con il quale il "POLO DELLA QUALITA' Società consortile a r.l." acquistò da [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà del suolo in Marcianise alla località Pozzo Bianco, riportato nel N.C.T. di Marcianise al foglio 24, particella 5001;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





del diciannove dicembre 2003 registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli il nove gennaio 2004 al n. 252/1T e trascritto il quattordici gennaio 2004 ai nn. 1250/1067), con

industriale con sovrastante fabbricato rurale in Marcianise, alla località Pozzo Bianco, riportato nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 24, particelle 336, 320, 29, 421, 422, 31, 306, 32, 304, 5002, 5159 (ex 210) e 33;

del quattordici gennaio 2004 registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli il ventisei detti al n. 649/1T e trascritto il ventotto gennaio 2004 ai nn. 3890/3343), con il quale il

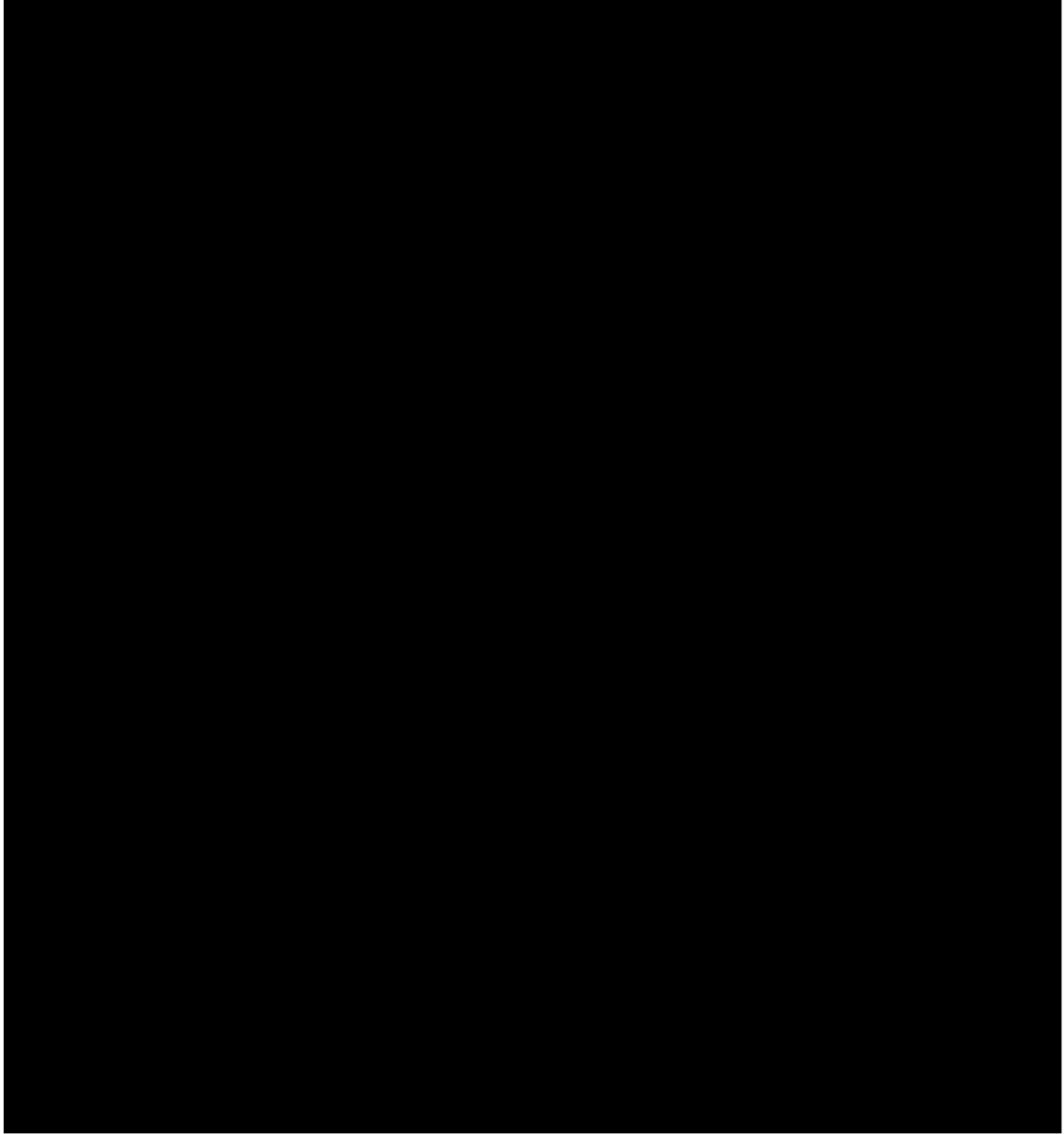
suoli a destinazione industriale in Marcianise, alla località Pozzo Bianco, riportati nel N.C.T. del Comune di Marcianise al foglio 24, particella 61, al foglio 24, particella 62 e al foglio 24, particella 417;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)





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

**LOTTO UNICO** - Unità immobiliari – Foglio 24, particella 5206, subb 1096, 1242,

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Marcianise, è emerso che il complesso edilizio entro cui ricadono le unità immobiliari pignorate ricade in zona omogenea D1D2D3 ed è stato realizzato in virtù di una concessione edilizia.

Qui di seguito si è ricostruito l'intero l'iter autorizzativo:

- ✓ C.E. n. 6765 del 14/03/2003 con successive varianti in c.o. – Variante n. 7076/04 del 30/04/2004 e Variante n. 7158/04 del 13/07/2004
- ✓ Permesso di Costruire n. 274/SUAP/06 di Rinnovo della C.E. n.6765/03 e successive varianti

L'intero complesso edilizio "POLO della QUALITA" e di conseguenza i cespiti pignorati sono dotati di un **Certificato di Agibilità, rilasciato in data 18/09/2007** (Allegato n.6: Documentazione Urbanistica)

Per quanto riguarda le opere interne al negozio (tramezzature e soppalco), sono dissimili alla concessione originaria e presso l'U.T. di Marcianise non è stata reperita alcuna pratica edilizia a nome dell'esecutato; pertanto tali opere dovranno essere sanate urbanisticamente con una CILA in sanatoria e successivamente si provvederà ad un nuovo accatastamento. Tali operazioni avranno un costo orientativo pari a € 5000,00. comprensivo di onorario professionale, IVA e tributi urbanistici e catastali.

Gli immobili pignorati non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica** (APE).

### **QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile**

**LOTTO UNICO** - Foglio24, particella 5206, subb 1096, 1242,

Gli immobili facenti parte del LOTTO come verificato durante il sopralluogo, risultano liberi; in particolare: il locale commerciale ubicato al piano primo è attualmente

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



occupato da vario materiale di scarso valore collocati in maniera disordinata nel locale, e attualmente non vi è esercitata alcuna attività. Le condizioni dei cespiti pignorati sono pessime visto anche lo stato di incuria e semiabbandono del centro Polo della Qualità.

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

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

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

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

La sottoscritta, relativamente al bene in oggetto, ha riscontrato vincoli ed oneri giuridici che possano gravare a carico dell'acquirente, e precisamente ed esclusivamente al punto 4): Disciplinare del Notaio Paolo Morelli con verbale del 28/04/2006 Rep. N.110.762 Racc. n.15.995 contenente obblighi consortili, limitazioni e divieti relativi alle proprietà esclusive dei soci, pattiziamente indispensabili per la vivibilità e funzionalità del Centro che presta, tra l'altro, i servizi comuni che dovranno obbligatoriamente servirsi perché non è possibile distaccarsene.

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



3) Difformità urbanistico-edilizie;

4) Difformità Catastali.

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

1) ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria del 03/03/2008 - Registro Particolare 1697 Registro Generale 10915 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Repertorio 188495/31928 del 28/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

1) TRASCRIZIONI CONTRO

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/01/2023 - Registro Particolare 217 Registro Generale 244 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE Repertorio 9318 del 12/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

- **Cila in sanatoria e nuovo accatastamento forfetariamente stimato in euro 5.000,00.**
- **Costo per APE (Attestato di Prestazione Energetica), forfetariamente stimato in euro 400,00.**

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

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise (CE), relativamente al fg. 24 di tale comune e, nello specifico, sulle particella su cui è stata edificati il complesso immobiliare contenente i cespiti oggetti del pignoramento, non sussiste la condizione che gli stessi ricadano su suolo demaniale, né che appartengano al patrimonio indisponibile del Comune, infatti *gli immobili siti in*

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



*questo comune catastalmente individuati al N.C.E.U. di Marcianise al foglio 24, particella 5206 non ricadono in area assoggettata a vincoli (ambientali, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc.); Non insistono su Demanio dello Stato o di altri enti pubblici e non risulta gravato da censo, livello o uso civico.*

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

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni reperite presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, relativamente al fg. 24 del Comune di Marcianise su cui è stato edificato lo stabile contenente i cespiti oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che gli stessi siano gravati da usi civici, così come dichiarato a seguito di richiesta si dichiara: *«Si comunica che nel Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 27/05/1938, relativo al Comune di Marcianise (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 24 per cui il terreno di che trattasi ossia Foglio 24, Particella 5206 non risulta gravato da usi civici ».*

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

Tale ipotesi non ricorre. Come già rappresentato il lotto ricade all'interno del centro denominato "POLO della QUALITA" e sui cespiti gravano le limitazioni, i vincoli e le obbligazioni di cui al Disciplinare del Notaio Paolo Morelli con verbale del 26/06/1996 Rep. N.46.692 Racc. n.5.850 contenente obblighi consortili, limitazioni e divieti relativi alle proprietà esclusive dei soci, pattiziamente indispensabili per la vivibilità e funzionalità del Centro che presta, tra l'altro, i servizi comuni che dovranno obbligatoriamente servirsi perché non è possibile distaccarsene; pertanto, per completezza di trattazione l'avvocato Roberta Napolitano in qualità di Curatore Fallimentare del POLO della QUALITA' ha fornito le seguenti informazioni: *non vi è posizione debitoria condominiale maturata nei confronti del Fallimento Polo della Qualità srl a carico del debitore esecutato in quanto non vi è costituzione di*

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



*condominio all'interno della struttura ove trovasi l'immobile pignorato. La debitoria a carico dell'esecutato nei confronti della procedura concorsuale è per gli oneri consortili maturati quale socio della fallita società trattandosi, appunto, di società consortile.*

### **QUESITO n.12: Valutazione dei beni**

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standards internazionali (IVS 1-3.1), è definito: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*, Al fine di adottare il metodo di stima più idoneo, relativamente all’immobile oggetto di vendita, la sottoscritta ha eseguito le opportune indagini al fine di rilevare dati sufficienti per l’eventuale applicazione del metodo del confronto di mercato (market comparison approach – MCA) il quale *“si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo”*. (Def.2.1.1 – C.V.I. Tecnoborsa), prendendo come termine di confronto le caratteristiche tecnico – economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, etc.) oltre alla rilevazione di dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

L’indagine esperita si fonda ancora sulla ricerca del prezzo “oggettivo” di mercato, per la zona omogenea, per immobili con caratteristiche tecnico – costruttive, qualitative e di conservazione simili al bene oggetto di valutazione. Si esclude il ricorso ad atti di alienazione recente, poiché a parte le difficoltà nel reperire tali fonti, è noto che in Italia, a causa degli squilibri degli estimi catastali a cui si sembra sempre volere ovviare, ma non lo si è ancora fatto, nella stragrande maggioranza di essi, per motivi fiscali, è dichiarato il valore catastale (notoriamente inferiore a quello reale di compravendita) fornendo dati fuorvianti. Si sono allora presi in considerazione i valori dei prezzi al

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS



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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



metro quadro forniti: **a) Dal Borsino Immobiliare**, oggi abbastanza attendibili, sia in quanto sono ricavati ponderando valori desunti da compravendite reali con dati acquisiti dagli operatori del mercato immobiliare, sia perché la pesante fase recessiva che attraversa il nostro mercato immobiliare ha fatto diminuire di molto il gap con i prezzi reali di mercato; **b) dal canale commerciale delle agenzie immobiliari professionali** operanti sul territorio, quindi profondamente conoscitrici dello stesso e dal nuovo canale dell'Immobiliare on line (Idealista, Casa.it ) alcuni dei quali forniscono analisi dettagliate anche dell'andamento della curva dei prezzi. Per quanto riguarda i valori reperiti al punto a) si riportano di seguito i dati relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione:

## Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni								
Quotazioni di <b>Vendita</b>		Quotazioni di <b>Affitto</b>									
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">  <p><b>Uffici</b> Quotazioni di uffici e studi privati.</p> </div> <div style="width: 60%;"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valore minimo</th> <th>Valore medio</th> <th>Valore massimo</th> <th>Valuta questo immobile</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Euro <b>458</b></td> <td>Euro <b>594</b></td> <td>Euro <b>729</b></td> <td><a href="#">Valuta questo immobile</a></td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 20%;"></div> </div>				Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile	Euro <b>458</b>	Euro <b>594</b>	Euro <b>729</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile								
Euro <b>458</b>	Euro <b>594</b>	Euro <b>729</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>								
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">  <p><b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale</p> </div> <div style="width: 60%;"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valore minimo</th> <th>Valore medio</th> <th>Valore massimo</th> <th>Valuta questo immobile</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Euro <b>595</b></td> <td>Euro <b>846</b></td> <td>Euro <b>1.097</b></td> <td><a href="#">Valuta questo immobile</a></td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 20%;"></div> </div>				Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile	Euro <b>595</b>	Euro <b>846</b>	Euro <b>1.097</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile								
Euro <b>595</b>	Euro <b>846</b>	Euro <b>1.097</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>								

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





Con riferimento al Comune di Marcianise (CE) al secondo semestre del 2023 e alla Fascia/Zona: Periferica, Codice Zona D5, per locali commerciali/uffici un valore medio tra €/mq 594,00 (min) ed €/mq 846,00 (max)

Media dei valori desunti dal punto a)

$$\frac{594,00 \text{ euro/mq} + 846,00 \text{ euro/mq}}{2} = 720,00 \text{ euro/mq}$$

2

Per quanto riguarda i valori reperiti al **punto b)** si riportano i seguenti dati/inserzioni:

Agenzia Idealista

Locale o capannone in vendita in strada Statale n.265 a Marcianise

€ 35.000 90 mq 389 €/m<sup>2</sup>

L'immobile consiste in un modulo identificato al n. 2181 facente parte di un più ampio complesso produttivo e commerciale situato nell'area industriale a sud del comune di Marcianise e denominato "Polo della Qualità". La struttura, di recente edificazione, è costituita da un piano interrato e tre piani fuori terra. L'immobile in vendita è situato al 1° piano del complesso ed è costituito da un unico ambiente con bagni annessi, di circa mq 90.

Agenzia Casa. It

Negozio, Locale commerciale in vendita in strada Statale n.265 a Marcianise

€ 156.000 159 mq 981 €/m<sup>2</sup>

Nel Polo della Qualità, grande struttura commerciale a pochi chilometri a sud di Caserta, un centro polifunzionale dedicato alla moda ed alla gioielleria, con funzioni di produzione e vendita di prodotti artigianali e di lusso, in vendita l'immobile è dotato di due vetrine di ingresso che affacciano nella galleria del suddetto centro, è dotato di un bagno con antibagno, un ripostiglio, spogliatoi ed un locale tecnico.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Il locale dispone anche di un'entrata posteriore per il carico e lo scarico delle merci.

Al piano semi interrato si trova un posto auto coperto di esclusiva proprietà.

Media dei valori arrotondati per eccesso desunti dal punto b)

$$\frac{398,00 \text{ euro/mq} + 981,00 \text{ euro/mq}}{2} = 698,50 \text{ euro/mq}$$

2

In definitiva dal momento che i beni in stima a vocazione commerciale presentano uno stato di manutenzione pessimo, la sottoscritta ritiene che il valore attribuibile, in ragione di una riduzione del 10 % applicabile sia pari ad euro/mq 630,00.

Moltiplicando il valore attribuito di €/mq 650,00, per le superfici commerciali prima calcolate si ottiene il valore del LOTTO:

LOTTO	superficie commerciale (mq)	valore unitario (euro/mq)	valore complessivo
Modulo-negozi Posto auto	100	630,00	63.000,00 euro

Per un valore TOTALE di 63.000,00 euro

A questo punto rimangono da valutare le **detrazioni** da operare sul Valore ottenuto:

- ✓ Costo per CILA in sanatoria e Accatastamento forfetariamente stimati in € **5.000,00.**
- ✓ Costo per APE (Attestato di Prestazione Energetica), forfetariamente stimato in € **400,00.**

$$\mathbf{V_{finale} = Val.Imm. - Detr. = € 63.000,00 - € 5.400,00 = € 57.600,00}$$

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



**QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa**

Tale ipotesi non ricorre in quanto è stato pignorata l'intera unità immobiliare.

**QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

- 1) Dal Certificato di Residenza dall'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE risulta che il debitore esecutato sig. Omissis risiede  
[REDACTED]
- 2) Dall'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE risulta che il debitore esecutato sig. Omissis e la sig.ra Omissis, hanno contratto matrimonio  
[REDACTED], in data successiva all'acquisto del bene pignorato; pertanto, non è rilevante ai fini dell'esecuzione immobiliare l'annotazione del regime patrimoniale. Il certificato si allega alla presente relazione (Allegato n.4 Documenti Vari)

**CONCLUSIONI**

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

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

- Copia della relazione in formato word e pdf ;
- Copia della relazione in word e pdf senza riferimenti;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



- Allegati alla relazione in pdf e jpeg.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata a mezzo A/R al debitore esecutato, mentre per PEC [REDACTED] (legale del creditore procedente) e all'avv. Raffaele Della Valle (Custode giudiziario), il tutto come da ricevute allegate.

Caserta, 15/01/2024

*L'Esperto Estimatore*  
*arch. Teresa Alois*



#### ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Allegato n.1: Verbali delle operazioni peritali

Allegato n.2: Rilievo fotografico

Allegato n.3: Rilievo metrico

Allegato n.4: Documenti Vari

Allegato n.5: Documentazione Catastale

Allegato n.6: Documentazione Urbanistica

Allegato n.7: Atti di Compravendita e Ispezioni

Allegato n.8: Attestazione di invio relazione alle parti

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



TRIBUNALE DI SANTA MARIA C. V. - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa GIUSEPPINA VECCHIONE

Esecuzione Immobiliare RGE 296/2022

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)

*pag. 36 di 35*

