

Tribunale di Aversa Napoli Nord

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n° 621_2016

Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott. Alessandro Auletta
dott.ssa Fabrizia Fiore

C.T.U.
dott. ing. Salvatore Gambardella

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

contro

Immobile ubicato nel Comune di San Cipriano D' Aversa (CE)



Febbraio 2018

Sommario

PREMESSA	3
CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE – SEZIONE A	3
AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE - SEZIONE B	4
PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE - SEZIONE C	4
CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI	6
OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTE AI QUESITI	9
IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTI DEL PIGNORAMENTO	9
ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	9
<i>APPARTAMENTO : CUCINA</i>	13
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	14
PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO	17
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	18
REGOLARITA' DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	18
STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	19
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	20
VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	20
VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	21
FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	21
PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	21
IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	51
ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	51
DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	51

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Salvatore Gambardella (C.F.GMBSVT52L02F839Q), con studio in Mugnano di Napoli alla Via Napoli, 4, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 6737 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Aversa Napoli Nord al n. 859, in data 13 dicembre 2017 riceveva, a mezzo pec, notifica dell'affidamento della CTU di tipo Perizia Immobiliare con quesito di stima relativa alla Procedura Esecutiva R.G.E. n. 621_2016 e registrato dalla dott.ssa [REDACTED] a seguito del [REDACTED] della [REDACTED] [REDACTED] con atto di precetto notificato in data 22/07/2016 veniva intimato di pagare al [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e P.IVA [REDACTED] la somma di € 8.928,11, oltre successive spese occorrente fino al soddisfo, in forza di decreto ingiuntivo n. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Napoli in data [REDACTED] munito di formula esecutiva in data [REDACTED] notificato in data [REDACTED] e che non avendo detta intimazione sortito effetto alcuno di talché l'esponente fallimento intende sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili, meglio identificati in appositi paragrafi, di cui è proprietario il sig. [REDACTED]

Nella succitata data il sottoscritto veniva designato dal G.E. dott. Alessandro Auletta, sostituito poi dal G.E. Fabrizia Fiore, per la procedura in oggetto e previa accettazione dell'incarico per via telematica del seguente atto allegato al decreto, quale "Esperto Stimatore" :

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE – SEZIONE A

Al solo fine di consentire una facile lettura del presente elaborato, viene riportato di seguito il testo in maniera sintetica:

- *CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. attività da completare entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico depositando il modulo tuttora in uso di CONTROLLO DOCUMENTAZIONE*

e i seguenti quesiti :

1. *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

2. *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
3. *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
4. *procedere alla predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del lotto.*
5. *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
6. *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
7. *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
8. *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
9. *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*
10. *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
11. *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
12. *procedere alla valutazione dei beni.*
13. *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE - SEZIONE B

a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

nonché:

b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE - SEZIONE C

*1) fornisca **RISPOSTA SEPARATA** a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;*

- 2) depositi entro **30 GIORNI** dalla data di accettazione dell'incarico il modulo di **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE** contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE;
- 3) avvisi con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante e sempre che non sia stata già disposta la nomina di un custode giudiziario, ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);
- 4) nel caso di formazione di **PIU' LOTTI**, rediga la relazione di stima, su **fascicoli separati per ciascun lotto** (limitatamente alla parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa invece degli allegati);
- 5) **ALLEGHI** alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 6) **DEPOSITI** anche una copia della relazione di stima su supporto digitale (CD ROM o DVD) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché una versione in formato WORD (compatibile Word 2003) modificabile per uso dell'ufficio, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate, avendo cura di seguire le specifiche tecniche indicate nel file "Indicazioni tecniche relativa alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" pubblicato nella sezione "modulistica" sul sito web del Tribunale o reperibili in cancelleria;
- 7) alleghi in formato PDF **TUTTI GLI ALLEGATI** alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;
- 8) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno **trenta giorni prima** dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo PEC, posta o e-mail, e allegli alla perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 9) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico,

anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

10) sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente;

11) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12) COMPAIA SEMPRE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA AL FINE DI RENDERE CHIARIMENTI AL GIUDICE;

13) rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.

In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso;

14) richieda altresì, ai fini della corretta fatturazione delle spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari e dei compensi degli ausiliari del G.E., al legale del creditore procedente di comunicare i seguenti dati:

ragione sociale (o nome), sede legale (o residenza), partita IVA, codice fiscale, indirizzo, città, CAP, NDG (Numero Direzione Generale - cod. interno Banca)/BIP/FG, N° Prot. / Riferimenti pratica / Mutuo / Sofferenza, nominativo del responsabile del procedimento.

L'esperto depositerà i dati forniti in distinta memoria allegata alla relazione peritale.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali sono state svolte, con la seguente cronologia, a partire dal mese di dicembre 2017 e fino al mese di febbraio 2018:

In data 19/12/2017 veniva depositata a mezzo PEC indirizzata a: "tribunale.napolinord@civile.ptel.giustiziacert.it" l'accettazione dell'incarico per la procedura in oggetto

In data 21/12/2017 veniva comunicato al CTU che il G.E. Alessandro Auletta era stato sostituito dal G.E. Fabrizia Fiore con eventuale aggiornamento delle udienze future

In data 11/01/2018 alle ore 12.00 si era presenti, presso l'immobile dell'esecutato sito nel Comune di San Cipriano D'Aversa in Via Forlì 12, in osservanza al disposto contenuto nella convocazione inviata dal Custode Giudiziario, per

effettuare la visita peritale la quale non veniva compiuta per indisponibilità dell'esecutato sig. [REDACTED] il quale chiedeva di poter rinviare l'accesso al 16/01/2018 alle ore 9.30.

In data 16/01/2018, alle ore 09.30 si provvedeva ad effettuare l'accesso presso l'immobile dell'esecutato sito nel Comune di S. Cipriano D'Aversa in Via Forlì 12, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario, stilando il verbale di cui si allega copia. (cfr. all. 3)

In data 19/01/2018 alle ore 12.00 si provvedeva a richiedere alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Servizi Catastali la seguente documentazione :

- Visura storica ed attuale dell'immobile (all. 1)
- Planimetria Catastale (all. 2)

In data 22/01/2018, si faceva richiesta del Certificato di Stato Civile presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casal di Principe (cfr. all.4)

In data 25/01/2018, venivano rilasciate dall'UTC del Comune di San Cipriano D'Aversa le copie conformi delle Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 3 e n. 4 del 25.01.2000 (cfr. all.5) e si formalizzava richiesta per il rilascio della certificazione di esistenza di vincoli gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

In data 08/02/2017, si provvedeva a depositare il MODULO DI CONTROLLO DOCUMENTAZIONE, come disposto nel verbale di affidamento dell'incarico e successiva richiesta di proroga.

In data 26/02/2017, si provvedeva a ritirare la certificazione di esistenza di vincoli gravanti sull'immobile oggetto di perizia (cfr allegato n. 8) e copia dello stralcio di piano regolatore (cfr allegato n. 9) rilasciate dall'UTC del Comune di San Cipriano D'Aversa e del certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe (c.f.r. allegato n. 10) del Comune di San Cipriano D'Aversa.

OPERAZIONI PERITALI

In data 16/01/2018 alle ore 09.30, così come disposto nella convocazione inviata dal nominato Custode Giudiziario Avv. Fabio Ciappa, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, alla presenza dello stesso Custode Giudiziario, del nominato ESPERTO Stimatore e della parte eseguita sig. [REDACTED] (cfr. - all. 3)

Le operazioni peritali sono consistite, in via preliminare, in un'ampia ed accurata illustrazione delle procedure operative da parte del Custode Giudiziario, che chiariva all'esecutato, sig. [REDACTED] quali erano le sue funzioni e il contenuto delle stesse e quali erano i doveri dell'occupante esecutato.

La stessa cosa veniva fatta dal CTU il quale illustrava il suo ruolo esclusivamente tecnico e che si concretizzava nell'acquisire, per il compendio immobiliare oggetto di stima, i titoli di provenienza, le planimetrie, le visure catastali storiche, l'esistenza di ulteriori gravami e i dati e documenti necessari per procedere alla corretta stima del bene.

Concluse le attività preliminari, si è proceduto poi ad accedere ai luoghi ed effettuare un dettagliato rilievo metrico e fotografico propedeutico per il necessario confronto con i dati acquisiti presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto e presso l'UTC di San Cipriano d'Aversa (CE) nella fattispecie situazioni storiche e planimetriche, licenze/permessi a costruire rilasciati per la edificazione degli immobili oggetto di consulenza.

Per l'aspetto invece legato alla valutazione degli immobili, sono state effettuate le ricerche di *comparables* sia per via telematica e sia presso alcune agenzie immobiliari di San Cipriano D'Aversa. Sono, quindi, state effettuate dettagliate ricerche sul portale OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed acquisiti ulteriori dati utili all'affinamento dell'indagine da usare come parametri di verifica e confronto.

In merito alle autorizzazioni e licenze legate al bene oggetto di consulenza sono state condotte le necessarie ricerche per acquisire i titoli edificatori rilasciati dal Comune di San Cipriano d'Aversa al sig. [REDACTED] inerenti la realizzazione della stessa u.i., ovverosia:

- *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3 del 25.01.2000 per le opere abusive realizzate nel Comune di San Cipriano d'Aversa alla Via Traversa Novara s.n.c. in catasto identificata al foglio 1 particella 5064 sub 3 P 1 in corso di costruzione in conformità al progetto presentato dal tecnico [REDACTED] iscritto all'albo professionale al n. 521*
- *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 25.01.2000 per le opere abusive realizzate nel Comune di San Cipriano d'Aversa alla Via Traversa Novara s.n.c. in catasto identificata al foglio 1 particella 5064 sub 2 PT in corso di costruzione in conformità al progetto presentato dal tecnico [REDACTED] iscritto all'albo professionale al n. 521*

RISPOSTE AI QUESITI

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTI DEL PIGNORAMENTO

Il signor [REDACTED] diviene proprietario degli immobili oggetto di perizia con atto di donazione del Notaio Raffaele Orsi di San Maria Capua Vetere in data 28/11/2003 rep. n. 69792 (tr.tto a San Maria Capua Vetere in data 15/12/2003 ai nn. 41581/31143).

Gli immobili sono siti nel Comune di San Cipriano D'Aversa (CE) Via Forlì e sono censiti nel Catasto Fabbricati del predetto Comune (codice H798) al foglio 1 particella n. 5064 sub 3 e sub 4.

Successivamente gli immobili venivano pignorati con la trascrizione avvenuta in data 2 [REDACTED] 6 ai nn. [REDACTED] avente ad oggetto verbale di pignoramento immobili del 25.10.2016, reperiario n. [REDACTED] a favore del fallimento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ed a carico di [REDACTED]

Alla data del 26/10/2016, data di notifica dell'atto di ingiunzione, risultava proprietario dell'immobile indicato sempre il Sig. [REDACTED] residente in [REDACTED]

Le verifiche effettuate sulla documentazione in atti e su quella acquisita nel corso delle operazioni peritali consentono di constatare che i diritti reali, così come i beni indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza trascritti in suo favore.

Di seguito due rappresentazioni per la georeferenziazione degli immobili (Fig 1 e 2).

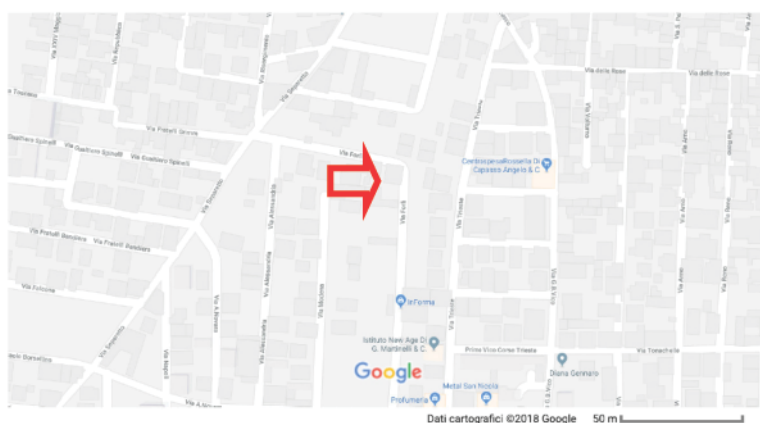


Fig.1 localizzazione immobile – Via Forlì 12 San Cipriano D'Aversa (CE)

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Il complesso immobiliare, costituito da un'abitazione a piano primo e da un negozio a piano terra, è circondato su due lati da un cortile interno e sugli altri due lati da strada pubblica, catastalmente il cespite è composto rispettivamente da 6,5 (sei virgola cinque) vani e da una consistenza di 91 mq ed è confinante come si evince dalla sotto riportata grafica con:

- altre unità immobiliari a nord a sud e ovest
- strada pubblica (Via Forlì ex Via Novara IV) a nord e est

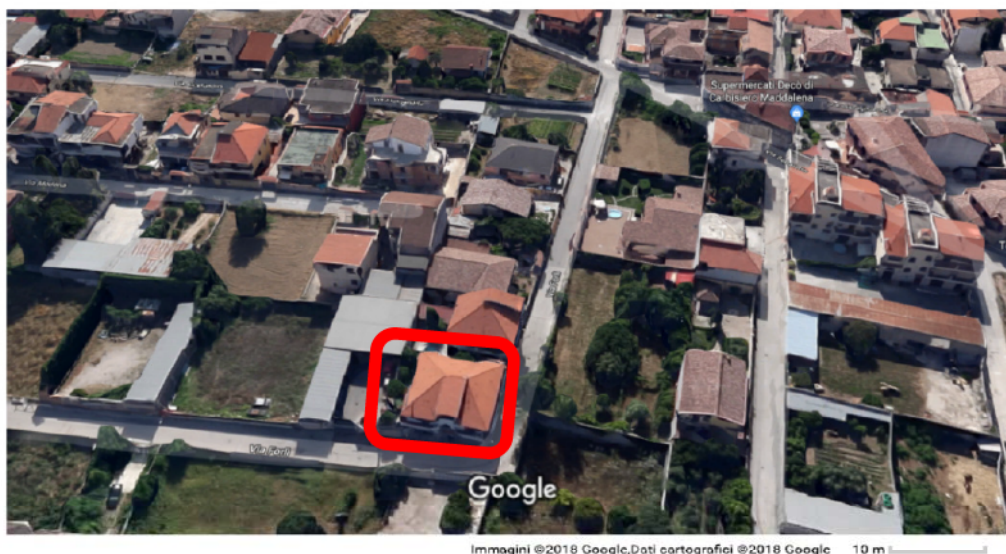


Fig.2 immobili di Via Forlì, San Cipriano D'Aversa (CE)

All'unità immobiliare si accede attraverso un'unica strada pubblica.

L'unità immobiliare è così composta:

- Al piano terra, da un unico ampio locale adibito a negozio di mq 115,50, con annesso WC di mq 6,55, il cui accesso è garantito da una porta che conduce al vano scale dell'appartamento e dall'accesso carraio a fronte strada.
- Al piano primo si trova un disimpegno con accesso diretto al soggiorno con camino rivestito in marmo, ad una cucina e ad un bagno e da un corridoio di servizio attraverso il quale si accede alle camere da letto e ad un secondo bagno. Dal locale soggiorno si accede alla cucina. L'appartamento è servito da n. 3 balconi per una quadratura complessiva pari a mq 41,50. Percorrendo la scala si giunge al secondo piano (sottotetto) attualmente utilizzato in parte come deposito.

La facciata esterna è strutturale rivestita da intonaco civile tinteggiato con colore chiaro.

L'unità è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia murale alimentata a GPL, attacco acqua e luce.

Il complesso immobiliare, così come precedentemente descritto, è costituito da due unità immobiliare che essendo di diversa destinazione d'uso verranno indispensabilmente valutate singolarmente in base alle loro specifiche caratteristiche.

Per il complesso immobile in valutazione non è disponibile allo stato attuale l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ma esso può essere richiesto in qualsiasi momento a professionista abilitato e la cui stima di costo è di circa 400 euro.

Di seguito si riportano alcune foto che mostrano gli interni e gli esterni del complesso immobiliare.



Esterni : ingresso da Via Forlì

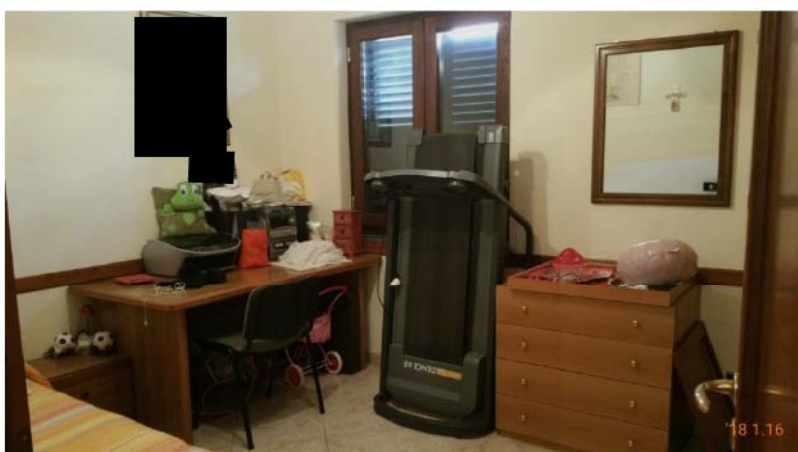


Esterni : retro



Appartamento : soggiorno con camino

Appartamento : camera da letto matrimoniale



Appartamento : camera da letto



Appartamento : camera da letto



Appartamento : Cucina



Appartamento : bagno con doccia



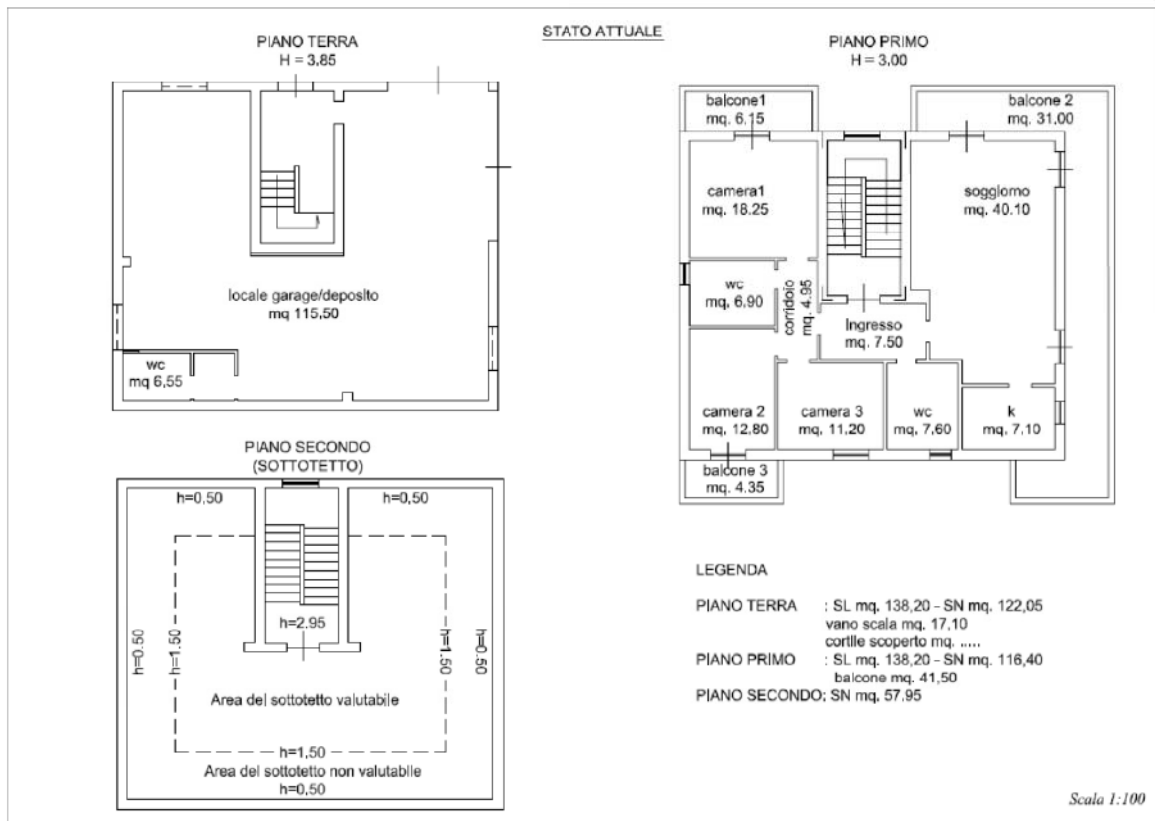
bagno con vasca

e



Negozio piano terra

In risposta al quesito si è provveduto alla predisposizione delle planimetrie dello stato dei luoghi (cfr allegato n. 5), che oltre ad essere reperibili in allegato, sono di seguito riportate.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite al N.C.E.U. con i seguenti riferimenti:

- appartamento sito in San Cipriano D'Aversa (CE) Via Forlì 12, piano primo, foglio 1, particella 5064, sub 3, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 335,70 ;
- negozio sito in San Cipriano D'Aversa (CE) Via Forlì, piano terra , foglio 1, particella 5064, sub 4, categoria C/1, consistenza 91 mq , rendita Euro 845,96.

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Negli allegati 1 e 2 sono reperibili visura e relativa planimetria.

In ordine al presente quesito si riporta rispettivamente di seguito una dettagliata descrizione della situazione catastale dell'appartamento ed el negozio.

La visura storica catastale dell' appartamento a primo piano evidenzia quale iniziale intestataria dell'immobile la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] fino al 28/11/2003 data in cui l' immobile in corso di costruzione veniva donato al sig. [REDACTED] i cui riferimenti sono reperibili nelle visure allegate. Da queste ultime si evincono anche:

- variazione del 19/04/2000 protocollo n. 47798 in atti dal 19/04/2000 ultimazione fabbricato urbano (n. 1777.1/2000) la cui unità immobiliare continuava a mantenere il n. di particella 5064 e sub . 3 con categoria A/2 classe 2 e consistenza 6,5 vani e rendita catastale L. 650.000 (seicentocinquantamila) ;
- variazione del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie per un totale di 140 m² e totale escluse aree scoperte di 131 m² ;

La visura storica catastale del negozio a piano terra evidenzia quale iniziale intestataria dell'immobile la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] fino al 28/11/2003, data in cui il negozio in corso di costruzione veniva donato al sig. [REDACTED] i cui riferimenti sono reperibili nelle visure allegate. Da queste ultime si evincono anche:

- variazione del 04/04/2000 protocollo n. 30217 in atti dal 04/04/2000 cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio (n. 1429.1/2000) la cui unità immobiliare continuava a mantenere il n. di particella 5064 e il sub variava da 2 a 4 con categoria C/1 classe 2 e consistenza 91 m² e rendita catastale L. 1.638.000 (unmilioseicentotrentottomila) ;
- variazione del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie per un totale di 134 m² ;

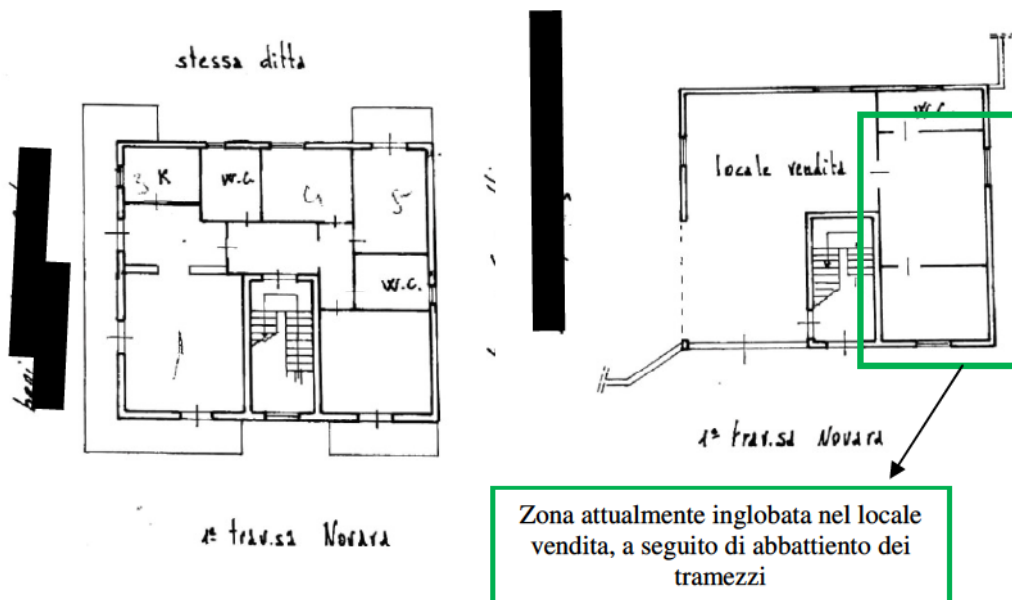
Tutto quanto detto è comprovato dalle allegate "Visure Storiche degli Immobili" rilasciate dall'Agenzia delle Entrate in data 19/01/2018.

Al piano terra, invece, si riscontra una difformità planimetrica per l'attuale negozio, a cui si accede dall'ingresso principale, infatti esso, allo stato attuale, risulta completamente aperto con presenza di pilastri di sostegno a differenza della planimetria catastale dove tale area risulta parzialmente perimetrata con due vani di cui quello interno con accesso dalla strada pubblica.

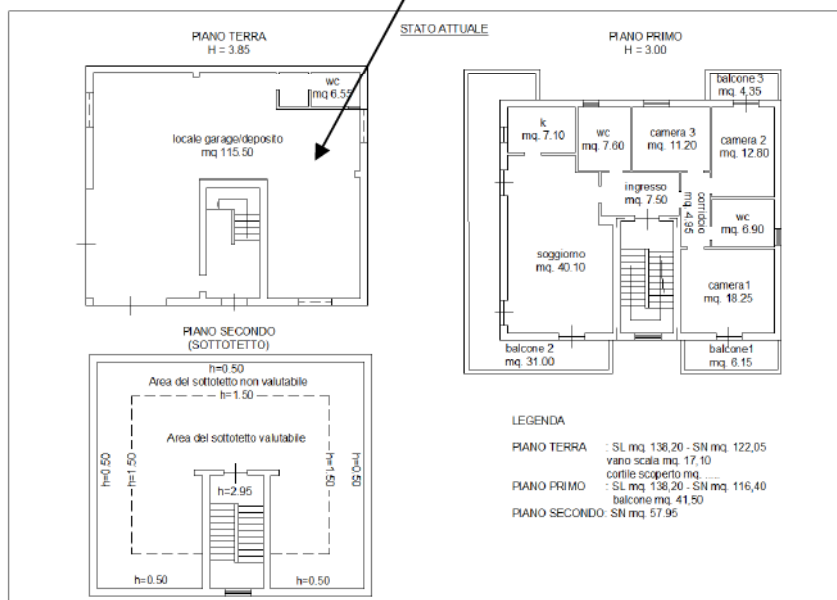
La situazione riscontrata è in ogni caso sanabile con il deposito di variazione di planimetria catastale e la cui operazione ha un costo di circa 1.000,00 euro

Di seguito si riporta la visura presente in catasto e la planimetria allo stato attuale, ed in verde il locale oggetto di difformità.

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI AL CATASTO



PLANIMETRIA ATTUALE - dello stato dei luoghi



PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO/COMPLESSO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un complesso immobiliare indipendente sito nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) composto da appartamento al piano primo e negozio al piano terra e ubicato in via Forlì del predetto Comune

L'edificio è circondato su due lati (sud e ovest) da un'area adibita a giardino attrezzato identificato con il subalterno catastale 1. L'intero immobile confina con:

- strada pubblica di Via Forlì a nord e a est
- altre unità immobiliari a sud e ovest

Il complesso immobiliare è così composto:

- al piano terra, da un unico ampio locale adibito a negozio di mq 115,50 con annesso WC di mq 6,55 censito al Catasto Urbano (Comune di San Cipriano d'Aversa – CE) al foglio 1- particella 5064 sub. 4 - cat. C/1 – consistenza mq 91, superficie catastale mq 134 e Piano T Catasto Urbano foglio 1- particella 5064 sub. 3 - cat. A/2 - vani 6,5 per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 4 del 25/01/2000 destinazione d'uso abitativo, dal Comune di San Cipriano d'Aversa.
- al piano primo si trova un appartamento composto da soggiorno, cucina, due bagni e tre camere. Esso è servito da n. 3 balconi che hanno una quadratura complessiva pari a mq 41,50. Il sottotetto accessibile tramite scala interna è in parte utilizzabile come deposito.

L'appartamento è censito al Catasto Urbano: (Comune di San Cipriano d'Aversa – CE) foglio 1- particella 5064 sub. 3 - cat. A/2 - vani 6,5, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 3 del 25/01/2000 destinazione d'uso abitativo, dal Comune di San Cipriano d'Aversa.

Per l'**abitazione** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza dichiarata.

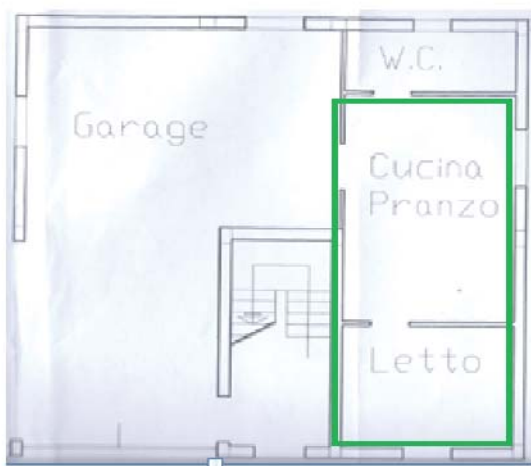
Per il **negozio** al piano terra si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni. Esso è costituito da un unico locale vendita con annesso bagno e, quindi, privo di parte dei tramezzi indicati sulle planimetrie catastali e di condono.

Ai fini della sanatoria di tali difformità occorre presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune un accertamento di conformità e depositare presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Caserta una nuova planimetria riportante l'attuale configurazione del sub 4.

Successivamente, sempre con le opere di realizzazione in corso, otteneva la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 3 del 25.01.2000 e la N. 4 del 25.01.2000 per le opere abusive realizzate in Via Forlì rispettivamente per l'appartamento a piano primo e per il negozio sottostante.

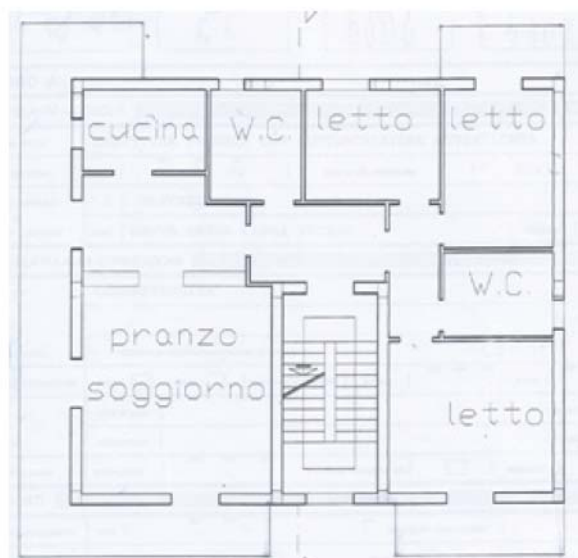
In ultimo, agli atti dell'UTC di San Cipriano D'Aversa non risulta essere stata presentata e/o rilasciata Certificato di Agibilità e/o SCIA di Agibilità come si evidenzia dall'Allegato n. 8.

PLANIMETRIE DI CONDONO



NEGOZIO AL PIANO TERRA

(In verde gli ambienti oggetto di variazione a seguito dell'abbattimento dei tramezzi di divisione interna)



APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Ai fini della sanatoria di tali difformità occorre presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune un accertamento di conformità e depositare presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Caserta una nuova planimetria riportante l'attuale configurazione del sub 4 in modo che ci sia allineamento tra la planimetria depositata agli atti con lo stato dei luoghi.

STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare pignorato, alla data del sopralluogo del 24.10.2017, risulta essere esclusivamente abitato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] insieme alla moglie [REDACTED] e ai suoi figli come espressamente dichiarato dallo stesso e riportato nel verbale di accesso. Si è potuto inoltre accertare che l'immobile risultava, alla predetta data, ammobiliato e con le utenze (acqua e luce e gas (da bombola GPL) attive, a conferma dell'utilizzo dello stesso.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall'acquisizione del PRG (cfr allegato n. 9) rilasciato dall'UTC del Comune di San Cipriano D'Aversa si evidenzia che gli immobili sono individuati in " **Zona Omogenea – Completamento del Tessuto Edilizio** " e d'altra parte sempre nel predetto allegato si evidenzia che gli immobili : " **NON RICADONO IN AREA SOTTOPOSTA AD ALCUN VINCOLO**", ovvero su un'area non vincolata ai sensi della Legge 21/11/2000 n. 353 art. 10 (area non percorsa dal fuoco nell'ultimo decennio) , **NON** ricadono su luogo demaniale, **NON** è soggetta ai vincoli di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 ss.mm.ii. ed ex D.Lgs 42/2004, la cui zona **E'** sottoposta al vincolo sismico di II categoria di cui O.P.C.M. n. 3274/03.

Per quanto riguarda invece gli oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura, si precisa che a tutto il 6.12.2016, gli immobili risultano liberi da iscrizioni ipotecarie trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive , vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- iscrizione in data [REDACTED] 5 ai nn. [REDACTED]) avente ad oggetto ipoteca legale, ai sensi dell'articolo 77 del DPR 602 del 1973 e successive modificazioni, per l'importo dio Euro 6.663,26 (seimilaseicentosessantatre virgola ventisei) a favore di [REDACTED] con sede in Napoli, ed a carico di [REDACTED] [REDACTED] a garanzia della somma di Euro 3.331,63 (tremilatrecentotrentuno virgola sessantatre) in virtù di atto amministrativo in data 8 settembre 2005, repertorio n. 155391/28, gravante sul solo appartamento riportato in catasto al foglio 1 p.lla 5064 sub 3;
- trascrizione in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]) avente ad oggetto verbale di pignoramento immobili del 2 [REDACTED] 6, repertorio n [REDACTED] a favore del Fallimento " [REDACTED] " ed a carico di [REDACTED]

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche effettuate, il complesso immobiliare non ricade su suolo demaniale (cfr allegato n. 8).

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Il diritto sul bene del debitore esecutato, Sig. ████████████████████ risulta essere di piena ed esclusiva proprietà, a seguito di donazione avvenuta mediante regolare atto notarile autenticato di cui sono stati già precedentemente riportati gli estremi.

Sul compendio immobiliare pignorato non risultano gravanti pesi o oneri di altro tipo rispetto a quanto precedentemente riportato.

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, è costituito da un'abitazione unifamiliare e da un negozio, entrambi completamente indipendenti e come tali non sussistono spese condominiali o eventuali ratei per il pagamento di spese di manutenzione straordinaria effettuate o deliberate.

Gli immobili, seppure si presentano in buono stato di detenzione, hanno bisogno tuttavia di intervento, **non urgente**, di manutenzione ordinaria come ripristini di lesioni superficiali di intonaco diffuse sul torrino scale e trattamento mediante tinteggiatura delle parti in ferro esterne.

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti è composto da un appartamento al piano primo ed un ampio negozio al piano terra.

Per la stima si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile ed è stata effettuata un'analisi multiparametrica, individuando unità di riferimento nello stesso segmento di mercato.

Si definiscono e dettagliano di seguito tutte le valutazioni effettuate.

PREMESSE

Il calcolo del valore di mercato del compendio immobiliare pignorato (sia per l'abitazione che per il negozio) è stato effettuato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali ed, in particolare, è stato utilizzato il metodo del confronto diretto **MCA** (Market Comparison Approach)

Il Market Comparison Approach si basa sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione (definito subject, ossia soggetto) con immobili simili (comparabili).

La metodologia richiede la rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei comparabili e prevede degli aggiustamenti sistematici, attraverso l'utilizzo di indici di correzione, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

E' quindi, necessario, formare un buon campione di studio e, maggiore è il numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Si reputa, in base a diversi studi in materia, che tre sia il numero minimo di comparabili necessari per l'applicazione di tale metodologia.

L'intero procedimento segue diverse fasi che, possono essere definite come di seguito:

- Analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili

L'individuazione dei comparabili avviene all'interno del segmento di mercato di riferimento in cui rientra anche l'immobile oggetto di stima.

- Rilevazione dei dati immobiliari e individuazione delle caratteristiche da comparare

All'interno del segmento di mercato si considerano i comparabili individuati e per essi vengono rilevati i dati immobiliari e le caratteristiche indispensabili ai fini della stima.

Le caratteristiche immobiliari che determinano gli elementi di confronto possono essere quantitative, come ad esempio la superficie, o qualitative, come la panoramicità e il tipo di affaccio.

Le stesse vengono valutate con scale di misurazione e con la definizione di specifici punteggi.

La scelta delle caratteristiche di cui tener conto permea sull'analisi dell'immobile oggetto di stima e dei comparabili e sulle differenze intercorrenti fra essi, tenendo in considerazione il segmento di mercato e le richieste più frequenti di venditori e compratori.

- Test di ammissibilità e compilazione della tabella dati

La compilazione delle schede sintetiche descrittive degli immobili permette di avere un prospetto generale dei beni comparati (comparables) e del subject. In esse vengono indicati, insieme all'ubicazione del bene con descrizione del relativo contesto di localizzazione, i dettagli strutturali e le caratteristiche degli immobili.

Si esegue, quindi, un test di verifica per cui si dirà ammissibile un'unità o un immobile il cui prezzo di mercato rientri fra un definito valore minimo e massimo.

La compilazione della tabella dati, che prende in considerazione i valori e le caratteristiche precedentemente individuate, traducendole in misurazioni e punteggi, ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità dei comparabili e del subject e permette la determinazione dei prezzi marginali delle varie caratteristiche.

Schematicamente la tabella dati riporta le seguenti indicazioni:

<i>Tabella dei dati rilevati (valore di mercato)</i>					
<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Immobile Comparabile 1</i>	<i>Immobile Comparabile 2</i>	<i>...</i>	<i>Immobile Comparabile m</i>	<i>Immobile da valutare (subject)</i>
<i>Prezzo di mercato</i>	<i>Prezzo 1</i>	<i>Prezzo 2</i>	<i>...</i>	<i>Prezzo m</i>	<i>...</i>
<i>Caratteristica A₁</i>	<i>C_{RT11}</i>	<i>C_{RT12}</i>	<i>...</i>	<i>C_{RT1m}</i>	<i>C_{RT1}</i>
<i>Caratteristica A₂</i>	<i>C_{RT21}</i>	<i>C_{RT22}</i>	<i>...</i>	<i>C_{RT2m}</i>	<i>C_{RT2}</i>
<i>...</i>	<i>...</i>	<i>...</i>	<i>...</i>	<i>...</i>	<i>...</i>
<i>Caratteristica A_n</i>	<i>C_{RTn1}</i>	<i>C_{RTn2}</i>	<i>...</i>	<i>C_{RTnm}</i>	<i>C_{RTn}</i>

- Determinazione dei prezzi marginali

Il prezzo marginale è l'apprezzamento economico che il mercato immobiliare attribuisce alle diverse caratteristiche differenziali

Esso rappresenta l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali.

Tenendo conto dei prezzi marginali si rendono paragonabili gli immobili presi in esame, in modo da ottenere un valore attendibile di stima per il bene oggetto di analisi.

La tabella dei prezzi marginali si presenta come segue:

<i>Tabella dei prezzi marginali</i>					
<i>Caratteristica</i>	<i>Comparabili</i>				
	<i>Coeff. k o valore economico</i>	<i>Comp. 1</i>	<i>Comp. 2</i>	<i>...</i>	<i>Comp. m</i>
		<i>Prezzo marginale</i>	<i>Prezzo marginale</i>	<i>...</i>	<i>Prezzo marginale</i>
<i>Caratteristica A₁</i>	<i>K₁</i>	<i>C_{RT11}</i>	<i>C_{RT12}</i>	<i>...</i>	<i>C_{RT1m}</i>
<i>Caratteristica A₂</i>	<i>K₂</i>	<i>C_{RT21}</i>	<i>C_{RT22}</i>	<i>...</i>	<i>C_{RT2m}</i>
<i>...</i>	<i>...</i>	<i>...</i>	<i>...</i>	<i>...</i>	<i>...</i>
<i>Caratteristica A_n</i>	<i>K_n</i>	<i>C_{RTn1}</i>	<i>C_{RTn2}</i>	<i>...</i>	<i>C_{RT2m}</i>

- Redazione della tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella riporta le caratteristiche considerate, il prezzo di mercato, la differenza fra i valori stimati per l'immobile da valutare e i comparabili e, infine, i prezzi corretti.

Questi ultimi derivano dalla somma algebrica delle correzioni ottenute come prodotto fra prezzo marginale e differenza per l'ennesima caratteristica fra subject e comparable.

Di seguito si riporta direttamente il prospetto dei prezzi corretti, dove (CRTn-CRTn1) rappresenta la differenza in termini di punteggio o quantità (fra immobile oggetto di stima e comparabile) della caratteristica considerata e $\cdot \Delta p_{n1}$ è la correzione del prezzo della stessa caratteristica.

<i>Calcolo dei prezzi corretti</i>				
<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Immobile Comparabile 1</i>	<i>Immobile Comparabile 2</i>	...	<i>Immobile Comparabile m</i>
<i>Prezzo di mercato</i>	<i>Prezzo 1</i>	<i>Prezzo 2</i>	...	<i>Prezzo m</i>
<i>Caratteristica A₁</i>	$(C_{RT1} - C_{RT11}) \cdot \Delta p_{11}$	$(C_{RT1} - C_{RT12}) \cdot \Delta p_{12}$...	$(C_{RT1} - C_{RT1m}) \cdot \Delta p_{1m}$
<i>Caratteristica A₂</i>	$(C_{RT2} - C_{RT21}) \cdot \Delta p_{21}$	$(C_{RT2} - C_{RT22}) \cdot \Delta p_{22}$...	$(C_{RT2} - C_{RT2m}) \cdot \Delta p_{2m}$
...
<i>Caratteristica A_n</i>	$(C_{RTn} - C_{RTn1}) \cdot \Delta p_{n1}$	$(C_{RTn} - C_{RTn2}) \cdot \Delta p_{n2}$...	$(C_{RTn} - C_{RTnm}) \cdot \Delta p_{nm}$
<i>Prezzo corretto</i>	<i>Prezzo corretto1</i>	<i>Prezzo corretto2</i>	...	<i>Prezzo corretto n</i>

- Sintesi valutativa e presentazione del risultato

Tenendo conto dei prezzi corretti per i vari comparabili si calcola il più probabile valore di mercato unitario medio corretto, dato dalla media aritmetica dei prezzi unitari.

Una ulteriore verifica è quella “di scostamento” che consiste nel calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti dei comparables rispetto a quello medio di cui sopra.

Tale verifica porta all’eliminazione dal procedimento di stima dei comparables che presentano un prezzo medio unitario corretto che si discosta di una percentuale superiore al 10% da quello medio, ritenendo tale alea sufficientemente indicativa in relazione ai campioni selezionati.

I comparabili risultati idonei concorrono al calcolo del prezzo finale per l’immobile oggetto di stima, ottenuto come valore medio dei prezzi corretti che sono risultati ammissibili dal test.

VALUTAZIONI

Tenendo conto delle fasi sopra descritte si procede alle valutazioni per lo specifico caso in esame.

L'immobile oggetto di stima viene ad insediarsi in un contesto di tipo residenziale, ben collegato con i comuni limitrofi e al contempo ben servito da attività commerciali e servizi vari.

L'identificazione dell'immobile attraverso i dati catastali e la descrizione puntuale dello stesso sono ampiamente trattati nei punti precedentemente argomentati. Si riportano, in ogni caso, tre tabelle di ricapitolazione dei dati, che permettono un immediato inquadramento rispettivamente:

- dell'intero complesso immobiliare,
- dell'abitazione posta al piano prima dello stesso complesso immobiliare;
- del negozio posto al piano terra.

COMPLESSO IMMOBILIARE via Forlì 12, San Cipriano d'Aversa (CE)	
Descrizione sintetica	Complesso immobiliare indipendente
Ubicazione	Via Forlì 12 San Cipriano D'Aversa (CE)
Caratteristiche complesso immobiliare	Il complesso immobiliare, in muratura portante, con facciata esterna strutturale rivestita da intonaco civile tinteggiato con colore chiaro, è costituito da un negozio al piano terra e da un'abitazione al piano primo accessibile da scala interna. La stessa scala conduce al sottotetto, in parte utilizzabile come deposito. L'accesso è da strada pubblica e l'edificio è circondato su due lati (sud e ovest) da un'area adibita a giardino. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia murale alimentata a GPL . Il fabbricato allo stato attuale si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona urbana centrale del Comune di San Cipriano d'Aversa (zona B4-OMI). Contesto di tipo residenziale, caratterizzato da prevalenza di unità indipendenti, ben collegato con il centro storico e con i comuni limitrofi.
Mercato di riferimento	Mercato immobiliare
Fase di mercato	In recessione
NOTA	l'arredo personalizzato ed alcune finiture non concorrono alla formulazione del valore di mercato in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori

TAB 1: Definizione del complesso immobiliare oggetto di stima

CIVILE ABITAZIONE - SUBJECT	
Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione facente parte di un complesso immobiliare indipendente
Atti abilitativi	Concessione edilizia in sanatoria n. 3 del 25/01/2000 destinazione d'uso abitativo
Ubicazione	Via Forlì 12 San Cipriano D'Aversa (CE)
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati Comune San Cipriano d'Aversa (CE) foglio 1, particella 5064, sub 3, categoria A/2, consistenza 6,5 vani
Destinazione uso	Residenziale
Caratteristiche unità immobiliare	L'abitazione è composta da un disimpegno da cui si accede al soggiorno, ad un bagno e ad un corridoio di servizio, attraverso il quale si raggiungono le camere da letto e un secondo bagno . Dal locale soggiorno si accede infine alla cucina. L'appartamento è servito da tre balconi ed è collegato ad un sottotetto, utilizzato in parte come deposito.
Mercato di riferimento	Mercato immobiliare
Fase di mercato	In recessione
Metodo di stima	MCA: market comparison approach (metodo del confronto di mercato)

TAB 2: Definizione dell'abitazione oggetto di stima

NEGOZIO - SUBJECT	
Descrizione sintetica	Trattasi di negozio facente parte di un complesso immobiliare indipendente
Atti abilitativi	Concessione edilizia in sanatoria n. 4 del 25/01/2000 destinazione d'uso abitativo
Ubicazione	Via Forlì 12 San Cipriano D'Aversa (CE)
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati Comune San Cipriano d'Aversa (CE) foglio 1, particella 5064, sub 4, categoria C/1, consistenza 91 mq
Destinazione uso	Commerciale
Caratteristiche unità immobiliare	Unico ampio locale adibito a negozio con annesso WC, posto al piano terra del complesso immobiliare. L'accesso è garantito da una porta che conduce al vano scale e dall'accesso carraio a fronte strada. Il locale risulta in buon stato di manutenzione.
Mercato di riferimento	Mercato immobiliare
Fase di mercato	In recessione
Metodo di stima	MCA: market comparison approach (metodo del confronto di mercato)

TAB 3: Definizione del negozio oggetto di stima

Come si evince dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il plesso ricade nella fascia centrale urbana, zona B4 del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE).

Di seguito si riporta una ripresa dall'alto dell'immobile, al fine di individuarne l'orientamento. Le foto degli interni e degli esterni sono riportate nei punti precedenti laddove viene individuato e descritto il bene.



Per quanto riguarda gli immobili di comparazione e per la ricerca del valore di mercato del bene in oggetto è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare locale e sono state valutate le potenzialità economiche e commerciali del bene.

Dalle indagini condotte è emerso che il mercato locale, con riferimento sia alle abitazioni di tipo civile sia ai locali di tipo commerciale, pur evidenziando una piccola dinamicità, sta risentendo della situazione di crisi del settore. Il dato non risulta scostarsi molto dagli andamenti medi nazionali.

Negli ultimi dieci anni si è registrato un calo generalizzato dei valori di compravendita.

Quindi, atteso, come peraltro riscontrato in sede di sopralluogo, lo stato del mercato immobiliare, è stata condotta l'analisi di stima considerando proposte di compravendite di immobili ubicati in zone vicine a quella del fabbricato in oggetto. La staticità del mercato non ha permesso l'individuazione di compravendite già avvenute realmente significative per il caso in esame.

Si è quindi proceduto ad acquisire dati di proposte di compravendita sul territorio comunale di San Cipriano d'Aversa (CE).

Nello specifico sono stati individuati tre comparabili, ubicati in un contesto centrale, nella zona compresa fra centro storico e centro urbano.

- **Primo comparabile: Comp. A**

Trattasi di messa in vendita di complesso immobiliare indipendente composto da un appartamento al piano primo e due negozi al piano terra, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 350.000 €.

In base alle indicazioni fornite dall'agenzia, la vendita avverrebbe per una quota di 165.000 € per l'abitazione e di 185.000 € per i locali commerciali. Di seguito le tabelle descrittive dell'intero immobile, dell'abitazione e dei negozi.

Complesso immobiliare "A" di raffronto	
Descrizione sintetica	Complesso immobiliare indipendente
Fonte annuncio di vendita	L'IMMOBILIARE con sede in Via Ferrarecce n°129/133, Caserta
Ubicazione	Via F.Serao nd, Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona centrale (centro storico), zona B3-OMI. Contesto di tipo residenziale, ben servito e ben collegato con i comuni limitrofi
Tipologia immobile	Immobile composto da un appartamento al piano primo, due negozi al piano terra e corte interna
Prezzo tot. proposto	350.000 €

TAB 4: Definizione del complesso immobile – comparabile A

ABITAZIONE - COMPARABILE A (Comp.A)	
Descrizione sintetica	Abitazione facenti parte di un complesso immobiliare indipendente
Ubicazione	Via F.Serao nd, Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Destinazione uso	Residenziale
Caratteristiche unità immobiliare	Appartamento posto al primo piano del complesso immobiliare e composto da salone doppio, cucina abitabile, quattro camere e due bagni. I locali sono serviti da impianto di riscaldamento autonomo. La cucina è abitabile e le camere ben distribuite.
Prezzo tot. proposto	165.000 €

TAB 5: Definizione abitazione – comparabile A

NEGOZIO - COMPARABILE A (Comp.A)	
Descrizione sintetica	Negozi facenti parte di un complesso immobiliare indipendente
Ubicazione	Via F.Serao nd, Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Destinazione uso	Commerciale
Caratteristiche negozi	Due negozi posti al piano terra del complesso immobiliare. I locali risultano in uno stato di manutenzione discreto. Gli spazi sono ben divisi e l'accesso abbastanza agevole, considerando la localizzazione in pieno centro storico
Prezzo tot. proposto	185.000 €

TAB 6: Definizione negozio – comparabile A

Foto
comparabile A



- **Secondo comparabile: Comp. B**

Trattasi di messa in vendita di complesso immobiliare indipendente composto da un appartamento con zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo, da locali commerciali al piano terra e da un ampio seminterrato, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 530.000 €.

In base alle indicazioni fornite dall'agenzia, la vendita avverrebbe per una quota di 250.000 € per l'abitazione e di 280.000 € per i locali commerciali. Di seguito le tabelle descrittive dell'intero immobile, dell'abitazione e dei negozi.

Complesso immobiliare "B" di raffronto	
Descrizione sintetica	Complesso immobiliare indipendente
Fonte annuncio di vendita	FINASSI CENTER con sede in Viale Europa 303, Aversa (CE)
Ubicazione	Via Caterino nd, Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona centrale (centro storico), zona B3-OMI. Contesto di tipo residenziale ben servito e ben collegato con i comuni limitrofi
Tipologia immobile	Immobile composto da un appartamento con zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo, da locali commerciali al piano terra e da un ampio seminterrato.
Prezzo tot. proposto	530.000 €

TAB 7: Definizione del complesso immobile – comparabile B

ABITAZIONE - COMPARABILE B (Comp.B)	
Descrizione sintetica	Abitazione facenti parte di un complesso immobiliare indipendente
Ubicazione	Via Caterino nd, Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Destinazione uso	Residenziale
Caratteristiche unità immobiliare	Appartamento composto dalla zona giorno al primo piano con due saloni, cucina, credenza, lavanderia, bagno e terrazzo coperto e dalla zona notte al secondo piano con due camere da letto con bagno e una camera matrimoniale anche essa servita da bagno. L'abitazione è dotata sia di impianto di riscaldamento che di climatizzazione per il raffrescamento estivo.
Prezzo tot. proposto	260.000 €

TAB 8: Definizione abitazione– comparabile B

NEGOZIO – COMPARABILE B (Comp.B)	
Descrizione sintetica	Negozi facenti parte di un complesso immobiliare indipendente
Ubicazione	Via Caterino nd, Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Destinazione uso	Commerciale
Caratteristiche negozi	Il fabbricato comprende un ampio seminterrato e locali commerciali al piano terra. I locali risultano in uno stato di manutenzione buono. Gli spazi sono ampi e consentono una buona fruibilità. L'accesso principale è posto su ampia strada pubblica e permette un'ottima visibilità dell'ingresso.
Prezzo tot. proposto	270.000 €

TAB 9: Definizione negozi– comparabile B

*Foto
comparabile B*



- **Terzo comparabile: Comp. C**

Trattasi di messa in vendita di complesso immobiliare indipendente composto da due appartamenti al piano primo e un negozio al piano terra con ingresso dal cortile, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 250.000 €, per una quota di 140.000 € per le abitazioni e di 110.000 € per il locale commerciale. Di seguito le tabelle descrittive dell'intero immobile, dell'abitazione e dei negozi.

Complesso immobiliare "C" di raffronto	
Descrizione sintetica	Complesso immobiliare indipendente
Fonte annuncio di vendita	<i>SITO WEB IDEALISTA - annuncio di trattativa privata</i>
Ubicazione	Via Giambattista Vico nd, Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona urbana centrale del Comune di San Cipriano d'Aversa (zona B4-OMI). Contesto di tipo residenziale, caratterizzato in prevalenza da unità indipendenti, ben collegato con il centro storico e con i comuni limitrofi.
Tipologia immobile	Immobile composto da due appartamenti al piano primo e un negozio al piano terra con ingresso dal cortile
Prezzo tot. proposto	250.000 €

TAB 10: Definizione del complesso immobile – comparabile C

ABITAZIONE - COMPARABILE C (Comp.C)	
Descrizione sintetica	Abitazione facenti parte di un complesso immobiliare indipendente
Ubicazione	Via Giambattista Vico nd, Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Destinazione uso	Residenziale
Caratteristiche unità immobiliare	Due appartamenti posti al primo piano del complesso immobiliare ciascuno con due camere da letto, salone-cucina, bagno, deposito e terrazzo con affaccio su strada. Le unità si presentano in uno buono stato di manutenzione e gli spazi interni sono ben divisi e assicurano una buona fruibilità degli stessi appartamenti.
Prezzo tot. proposto	140.000 €

TAB 8: Definizione abitazioni– comparabile C

NEGOZIO - COMPARABILE C (Comp.C)	
Descrizione sintetica	Negozi facenti parte di un complesso immobiliare indipendente
Ubicazione	Via Giambattista Vico nd, Comune di San Cipriano d'Aversa (CE)
Destinazione uso	Commerciale
Caratteristiche negozi	Negozio posto al piano terra del complesso immobiliare con ingresso dalla strada e dal cortile che si estende per tutta la lunghezza dell'unità immobiliare. I locali risultano in uno stato di manutenzione buono e gli spazi ben distribuiti.
Prezzo tot. proposto	110.000 €

TAB 8: Definizione negozio– comparabile C

Il complesso immobiliare è messo in vendita tramite annuncio sul sito web "www.idealista.it" da inserzionista privato. Per verificare che il prezzo proposto rientri nei valori medi di compravendita degli immobili nella zona considerata e non sia un prezzo anomalo, legato a particolari richieste del venditore, si è proceduto ad una doppia verifica, ossia la consultazione dei dati OMI e la definizione dei prezzi proposti dagli operatori di settore.

Il prezzo richiesto risulta, quindi, accettabile ed in linea con i valori medi di mercato.

Considerando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per le abitazioni e per i negozi in zona centro storico del Comune di San Cipriano d'Aversa e dei comuni limitrofi dove tali dati sono reperibili, e considerando i mq degli appartamenti e del negozio il prezzo finale proposto rientra nei valori minimi e massimi indicati dallo stesso Osservatorio.

*Foto
comparabile C*



Il procedimento comparativo pluriparametrico utilizzato (MCA) ed illustrato in premessa ha portato alla definizione della tabella dati, del test di ammissibilità dei comparabili, della tabella dei prezzi marginali, della tabella di valutazione e del calcolo del valore stimato di mercato per l'immobile in esame.

Per il calcolo della superficie commerciale dei singoli immobili sono state considerate le percentuali di ragguaglio previste dal D.P.R. 138/98, tenendo conto delle indicazioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani utilizzate anche per la rilevazione dei dati OMI.

La valutazione è stata condotta considerando gli immobili nel loro complesso e separatamente le caratteristiche delle abitazione e dei negozi.

Per rendere più agevole la lettura dei calcoli risultanti dal procedimento estimativo si riportano in ordine progressivo, prima per l'abitazione e poi per il negozio, le tabelle descritte in premessa:

- SINTESI PROPOSTE DI VENDITA
- TABELLA IMMOBILI
- TEST DI AMMISSIBILITA' PER I COMPARABILI SCELTI
- TABELLA DATI
- ANALISI DEI PREZZI MARGINALI
- TABELLA DI VALUTAZIONE
- TEST DI VERIFICA
- DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL SUBJECT

La tabella immobili riporta in modo sintetico le caratteristiche principali del subject e dei comparabili. Questi ultimi assumono rilevanza nel procedimento di stima se positivi al test di ammissibilità.

Il test parte dal calcolo degli indici k_{Ei} e k_{Li} , che permettono di procedere al calcolo del prezzo unitario omogeneizzato.

L' omogeneizzazione si ottiene con la formula

$$p'ci = pci \cdot KLi \cdot KEi$$

dove:

p'ci = prezzo omogeneizzato

pci = prezzo di unitario di vendita (pari al rapporto fra prezzo totale di vendita e superficie ragguagliata)

KLi = coefficiente relativo alla localizzazione dell'immobile

KEi = coefficiente relativo all'epoca di riferimento del prezzo

I coeff. **KLi** e **KEi** sono così definiti:

$$K_E = \frac{V_{OMI}(\text{zona comparabile ed epoca stima})}{V_{OMI}(\text{zona ed epoca comparabile})}$$

$$K_L = \frac{V_{OMI}(\text{zona subject ed epoca stima})}{V_{OMI}(\text{zona comparabile ed epoca stima})}$$

Il test consiste nel verificare che p'ci rientri nell'intervallo dei valori della zona OMI di riferimento, ampliati con riferimento ai costi unitari di manutenzione (C) necessari a portare un immobile dallo status "scadente" a "normale" e da "normale" ad "ottimo",

Nel caso in esame si fa riferimento a proposte di vendita e non a vendite già avvenute, quindi il valore OMI da considerare per i comparabili sono solo quelli relativi al tempo della stima.

La "tabella dati" riporta la traduzione in punteggi e quantità delle caratteristiche più apprezzate dal mercato per gli immobili che sono risultati ammissibili.

Dalla tabella dati e dall'analisi dei prezzi marginali si ricavano gli aggiustamenti monetari da apportare ai prezzi proposti per i comparabili per renderli paragonabili al subject.

Si perviene, quindi, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, considerando solo i valori di prezzo unitario che presentano uno scostamento percentuale rispetto al prezzo medio unitario corretto per i diversi comparabili minore del 10%.

Di seguito un riepilogo delle proposte di vendite per i comparabili individuati.

TAB. DI SINTESI DELLE PROPOSTE DI VENDITA

COMP. A	FONTE:	L'IMMOBILIARE	Via Ferrarecce n°129/133, Caserta
	UBICAZIONE IMMOBILE:	Via: F. Serao	civico: nd
	PREZZO TOTALE RICHIESTO:	350.000	€
	PREZZO RICH. PER ABITAZIONE:	165.000	€
	PREZZO RICH. PER NEGOZI:	185.000	€
COMP. B	FONTE:	FINASSI CENTER	Viale Europa 303, Aversa (CE)
	UBICAZIONE IMMOBILE:	Via: Caterino	civico: nd
	PREZZO TOTALE RICHIESTO:	530.000	€
	PREZZO RICH. PER ABITAZIONE:	250.000	€
	PREZZO RICH. PER NEGOZI:	280.000	€
COMP. C	FONTE:	sito idealista (trattativa privata)	
	UBICAZIONE IMMOBILE:	via Giambattista Vico snc	civico: nd
	PREZZO TOTALE RICHIESTO:	250.000	€
	PREZZO RICH. PER ABITAZIONE:	140.000	€
	PREZZO RICH. PER NEGOZI:	110.000	€

VALUTAZIONI PER L'UNITA' ABITATIVA

TABELLA IMMOBILI - Civili abitazioni

FONTE		COMPARABLES			SUBJECT
		A	B	C	
		agenzia immobiliare	agenzia immobiliare	annuncio su sito web per trattativa privata	
		<i>L'IMMOBILIARE Via Ferrarecce n°129/133, Caserta</i>	<i>FINASSI CENTERE Viale Europa 303, Aversa (CE)</i>	<i>sito web: www.idealista.it</i>	
Ubicazione immobile	Comune	San Cipriano d'Aversa (CE)	San Cipriano d'Aversa (CE)	San Cipriano d'Aversa (CE)	San Cipriano d'Aversa (CE)
	Via	F. Serao	Via Caterino	Giambattista Vico	Forlì
	Civico	nd	nd	nd	12
PREZZO/VALORE €		165.000	250.000	140.000	
Rapporto strumentale di allineamento		0,92	0,92	0,97	
PREZZO TOT. Allineato		151.800	230.000	135.800	
VALORI OMI per civili abitazioni, Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE)					
EPOCA DATO	semestre	1	1	1	1
	anno	2017	2017	2017	2017
OMI	zona OMI	B3	B3	B4	B4
	fascia	centrale CENTRO STORICO	centrale CENTRO STORICO	centrale CENTRO URBANO	centrale CENTRO URBANO
	valore min €/mq	650	650	700	700
	valore max €/mq	950	950	1050	1050
Parametri e caratteristiche abitazioni					
Localizza_zione	degradata				
	normale			x	x
	ricercata	x	x		
Qualità architet_tonica	scadente				
	normale	x		x	x
	medio-alta		x		
Consistenza ragguagliata [mq comm.]		224,80	254,50	160,50	154,53
Orientamento prevalente	Nord				
	Nord-Est/ Nord-Ovest				
	Est/Ovest			x	x
	Sud-Est/Sud-Ovest				
	Sud	x	x		
Qualità affaccio prevalente	scadente				
	normale	x	x	x	x
	di pregio				
Stato di manuten_zione	scadente				
	normale	x			
	buono		x	x	x
	ottimo				

TEST AMMISSIBILITA' - abitazioni comparabili

SUBJECT

zona OMI	B4
Consistenza ragguagliata [mq comm.]	154,53
Valore OMI min €/mq subj. Tempo della stima, con adeguamento del costo a mq netto	770
Valore OMI max €/mq subj. Tempo della stima, con adeguamento del costo a mq netto	1.155
Valore centrale OMI residenziale, zona del subject ed EPOCA DELLA STIMA = VOMI-a [€/mq]	963
C' (Costo da scadente a normale)	330
C'' (Costo da normale a ottimo)	330
PREZZO MINIMO AMMISSIBILE	440
PREZZO MASSIMO AMMISSIBILE	1.485

		COMPARABLES		
		A	B	C
zona OMI		B3	B3	B4
PREZZO TOT. Allineato [€]		151.800	230.000	135.800
Consistenza ragguagliata [mq comm.]		224,80	254,50	160,50
Nel caso in esame, avendo considerato immobili in vendita, l'epoca del comparabili coincide con l'epoca della stima				
Valori	Valore centrale OMI residenziale, zona del comparabile ed EPOCA DELLA STIMA VOMI-b [€/mq]	880	880	963
	Valore centrale OMI residenziale, zona del comparabile ed EPOCA DEL COMPARABILE VOMI-c [€/mq]	880	880	963
Coeff.	Ke = VOMI-a / VOMI-b	1,09	1,09	1,00
	Ki = VOMI-b / VOMI-c	1,00	1,00	1,00
Pci = PREZZO UNITARIO [€/mq] (prezzo tot. all. / mq comm.)		675,27	903,73	846,11
P'ci = PREZZO UNITARIO OMOGENEIZZATO [€/mq] (pari a Pci*Ke*Ki)		738,57	988,46	846,11
COMPARABILE AMMISSIBILE		SI	SI	SI
P''ci = PREZZO TOTALE OMOGENEIZZATO [€] (pari a Pci*Ke*Ki*sup.ragguagliata)		166.031	251.563	135.800

Il comparabile è ammissibile se P'ci (prezzo unitario omogenizzato del comp.) è compreso tra 440 €/mq e 1.485 €/mq

TABELLA DATI - civili abitazioni

	PARAMETRO		UNITA' DI MIS. (unit) o PUNTEGGIO (K)		COMAPRABILI			SUBJECT
			k	unit.	A	B	C	
				€				
Prezzo/ valore	PREZZO/VALORE TOT.			€	165.000	250.000	140.000	
	Rapporto strumentale di allineamento				0,92	0,92	0,97	
	PREZZO TOT. Allineato			€	151.800	230.000	135.800	
	[P"ci] PREZZO TOT. omogeneizzato[€]			€	166.031	251.563	135.800	
C1 (caratteristica 1)	Consistenza ragguagliata		[mq comm.]		224,80	254,50	160,50	154,53
C2 (caratteristica 2)	Localizzazione	degradata	0		2	2	1	1
		normale	1					
		ricercata	2					
C3 (caratteristica 3)	Qualità architettonica	scadente	0		1	2	1	1
		normale	1					
		medio-alta	2					
C4 (caratteristica 4)	Orientamento prevalente	Nord	0		4	4	2	2
		Nord-Est/ Nord-Ovest	1					
		Est/Ovest	2					
		Sud-Est/Sud-Ovest	3					
		Sud	4					
C5 (caratteristica 5)	Ubicazione in parco	si	0		1	1	1	1
		no	1					
C6 (caratteristica 6)	Qualità affaccio prevalente	scadente	0		1	1	1	1
		normale	1					
		di pregio	3					
C7 (caratteristica 7)	Distribuzione e divisibilità superfici	minima	0		1	2	2	1
		media	1					
		massima	2					
C8 (caratteristica 8)	Funzionalità complessiva degli spazi interni	scadente	0		1	1	1	1
		normale	1					
		buona	2					
		massima	3					
C9 (caratteristica 9)	Stato di manutenzione	scadente (sono richiesti lavori di ristrutturazione e/o di ripristino)	0		1	2	2	2
		normale (stato di manutenzione nella media, che può essere migliorato con interventi vari)	1					
		buono (stato di manutenzione consono ad una buona fruibilità del bene, ulteriormente migliorabile con piccoli interventi ordinari)	2					
		ottimo (stato di manutenz. ottimale sia di complesso che di dettaglio)	3					
C10 (caratteristica 10)	Dotazione impiantistica	scadente	0		1	2	2	2
		media	1					
		buona	2					
		ottima	3					

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI – civili abitazioni

- PREZZO MARGINALE SUPERFICI

P marginale sup = PMM x k

con

k pari a uno

PMM pari al minimo dei prezzi medi dei comparabili (calcolato tenendo conto dei prezzi totali allineati)

PARAMETRO	COMPARABILI			SUBJECT
	A	B	C	
[P''ci] PREZZO TOT. omogeneizzato[€]	166.031	251.563	135.800	
Sup. commerciale [mq]	224,80	254,50	160,50	154,53
Prezzo medio [€/mq]	738,57	988,46	846,11	

PMM (minimo dei prezzi medi) [€/mq]	738,57	€/mq
-------------------------------------	--------	------

PREZZO MARG. SUP. = 738,57 [€/mq]
--

- PREZZO MARGINALE STATO MANUTENZIONE (civili abitazioni)

coeff. (k) €/mq	330	€/mq	Prezzo per passare da un livello all'altro
PREZZO MARG. STATO DI MANUTENZIONE [€]	50.993,25	€	(k * sup.comm subject)

- PREZZI MARGINALI (civili abitazioni)

CARATTERISTICA	coeff. (k)	COMPARABILI			formula
		A	B	C	
		PREZZO MARG. [€]	PREZZO MARG. [€]	PREZZO MARG. [€]	
Localizzazione	0,10	16.603,13	25.156,25	13.580,00	k * P''ci
Qualità architettonica	0,06	9.961,88	15.093,75	8.148,00	k * P''ci
Orientamento prevalente	0,02	3.320,63	5.031,25	2.716,00	k * P''ci
Ubicazione in parco	0,01	1.660,31	2.515,63	1.358,00	k * P''ci
Qualità affaccio prevalente	0,06	9.961,88	15.093,75	8.148,00	k * P''ci
Distribuzione e divisibilità superfici	0,02	3.320,63	5.031,25	2.716,00	k * P''ci
Funzionalità complessiva degli spazi interni	0,03	4.980,94	7.546,88	4.074,00	k * P''ci
Dotazione impiantistica	0,02	3.320,63	5.031,25	2.716,00	k * P''ci

TABELLE DI VALUTAZIONE - civili abitazioni

	PARAMETRO	SUBJECT	COMPARABILI			DIFFERENZA		
			A	B	C	fra subj. e comp.A	fra subj. e comp.B	fra subj. e comp.C
C1	Sup. commerciale	mq 154,53	mq 224,80	mq 254,50	mq 160,50	mq -70,28	mq -99,98	mq -5,97
C9	Stato di manutenzione	coeff. 2,00	coeff. 1,00	coeff. 2,00	coeff. 2,00	differenza fra coeff. 1,00	differenza fra coeff. 0,00	differenza fra coeff. 0,00

	PARAMETRO	SUBJECT	Coefficienti k			DIFFERENZA coeff.		
			COMPARABILI			fra subj. e comp.A	fra subj. e comp.B	fra subj. e comp.C
			A	B	C			
C2	Localizzazione	1	2	2	1	-1	-1	0
C3	Qualità architettonica	1	1	2	1	0	-1	0
C4	Orientamento prevalente	2	4	4	2	-2	-2	0
C5	Ubicazione in parco	1	1	1	1	0	0	0
C6	Qualità affaccio prevalente	1	1	1	1	0	0	0
C7	Distribuzione e divisibilità superfici	1	1	2	2	0	-1	-1
C8	Funzionalità complessiva degli spazi interni	1	1	1	1	0	0	0
C10	Dotazione impiantistica	2	1	2	2	1	0	0

	PARAMETRO	ΔP [€]		
		per comp.A	per comp.B	per comp.C
C1	Sup. commerciale	-51.903,23	-73.838,85	-4.412,97
C9	Stato di manutenzione	50.993,25	0,00	0,00

	PARAMETRO	ΔP [€]		
		per comp.A	per comp.B	per comp.C
C2	Localizzazione	-16.603,13	-25.156,25	0,00
C3	Qualità architettonica	0,00	-15.093,75	0,00
C4	Orientamento prevalente	-6.641,25	-10.062,50	0,00
C5	Ubicazione in parco	0,00	0,00	0,00
C6	Qualità affaccio prevalente	0,00	0,00	0,00
C7	Distribuzione e divisibilità superfici	0,00	-5.031,25	-2.716,00
C8	Funzionalità complessiva degli spazi interni	0,00	0,00	0,00
C10	Dotazione impiantistica	3.320,63	0,00	0,00

	per comp.A	per comp.B	per comp.C
ΣΔPi (SOMMA VARIAZIONE DI PREZZO per il singolo comparabile)	-20.833,73	-129.182,60	-7.128,97

TEST DI VERIFICA (civili abitazioni)

	COMPARABILI		
	A	B	C
[P ^{ci}] PREZZO TOT.omogenizzato [€]	166.031	251.563	135.800
[Pt ^{ci}] PREZZO TOT. CORRETTO [€]	145.198	122.380	128.671
[Puc ^{ci}] PREZZO UNITARIO CORRETTO [€]	939,64	791,97	832,69
[Puc ^{med}] PREZZO UNITARIO CORR. MEDIO [€]	854,77		
Δ% (scostamento percentuale in val. assoluto)	9,9%	7,3%	2,6%
ESITO TEST	SI	SI	SI
Valori accettati (risultati positivi al test) €/mq	939,64	791,97	832,69
Num. comparab. accettati (per cui il test è positivo)	3,00		
VALORE UNITARIO FINALE €/mq	854,77		

VALORE STIMATO per il subject

Valore dell' UNITA' ABITATIVA oggetto di stima sito in via Forlì 12, San Cipriano d'Aversa (CE)	132.082,81	€
---	-------------------	----------

Verifica ulteriore del valore stimato si può effettuare tenendo conto dei dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

Dai dati OMI si desume che i valori più probabili di mercato per le abitazione civili nella zona d'interesse (B4), riferite al 1 semestre 2017, sono quelle riportate di seguito:

Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

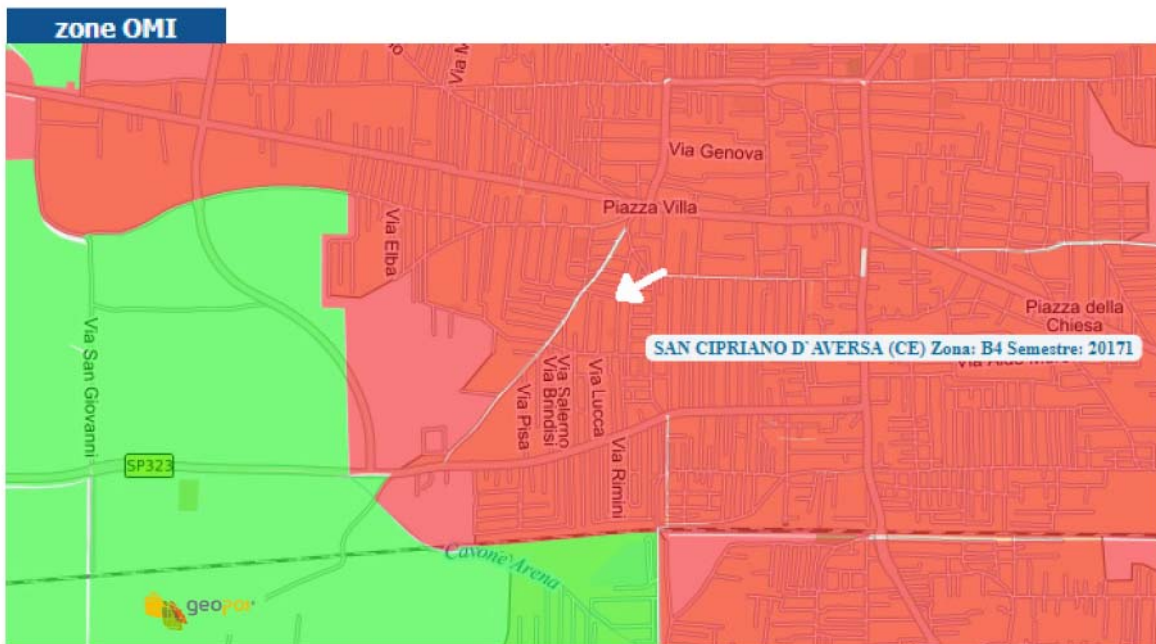
Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L



(San Cipriano d'Aversa, zona B4, 1 semestre 2017)

Dato che le superfici considerate per le compravendite sono riferite a superfici lorde, mentre normalmente negli annunci e nelle trattative si fa riferimento alle superficie nette si trasformano i valori di cui sopra tenuto presente che generalmente il rapporto tra le superfici lorde e quelle nette/utili è pari a circa il 10%. Si ha, quindi, che il valore più probabile di mercato per compravendite di ville e villini, per la zona in questione, varia da 770 €/mq a 1.155 €/mq. Quindi il prezzo a mq stimato per l'immobile in oggetto rientra in tale range.

VALUTAZIONI PER IL NEGOZIO

TABELLA IMMOBILI - negozi		COMPARABLES			SUBJECT
		A	B	C	
FONTE		agenzia immob. <i>L'IMMOBILIARE Via Ferrarecce n°129/133, Caserta</i>	agenzia immob. <i>FINASSI CENTERE Viale Europa 303, Aversa (CE)</i>	annuncio su web <i>sito web: www.idealista.it</i>	
Ubicazione immobile	Comune	San Cipriano d'Aversa (CE)	San Cipriano d'Aversa (CE)	San Cipriano d'Aversa (CE)	San Cipriano d'Aversa (CE)
	Via	F. Serao	Via Caterino	Giambattista Vico	Forli
	Civico	nd	nd	nd	12
PREZZO/VALORE €		185.000	280.000	110.000	
Rapporto strumentale di allineamento		0,90	0,90	0,92	
PREZZO TOT. Allineato		166.500	252.000	101.200	
Non disponendo dei VALORI OMI per i negozi del Comune di San Cipriano d'Aversa si considerano i VALORI OMI PER NEGOZI del COMUNE DI TEVEROLA, che ha caratteristiche urbane e geografiche simili a San Cipriano d'Aversa					
EPOCA DATO	semestre	1	1	1	1
	anno	2017	2017	2017	2017
OMI	zona OMI	B3	B3	B4	B4
	fascia	CENTRO STORICO	CENTRO STORICO	CENTRO URBANO	CENTRO URBANO
	valore min €/mq	1000	1000	850	850
	valore max €/mq	1800	1800	1700	1700
Parametri e caratteristiche abitazioni					
Localizza_zione	degradata				
	normale			x	x
	ricercata	x	x		
Qualità architetonica	scadente				
	normale	x		x	x
	medio-alta		x		
Consistenza ragguagliata [mq comm.]		198,00	150,00	113,50	152,05
Orientamento prevalente	Nord				
	Nord-Est/ Nord-Ovest				
	Est/Ovest			x	x
	Sud-Est/Sud-Ovest				
	Sud	x	x		
Qualità affaccio prevalente	scadente				
	normale	x	x	x	x
	di pregio				
Stato di manutenzione	scadente				
	normale	x			
	buono		x	x	x
	ottimo				

Per i valori OMI dei negozi si fa riferimento a quelli indicati per i locali commerciali della zona B4 di Teverola, perchè per San Cipriano l'Osservatorio non fornisce dati in merito. Il comune di Teverola è vicino a San Cipriano, ha caratteristiche geografiche e urbane simili e ha circa lo stesso numero di abitanti. Inoltre i Valori OMI per i negozi della zona del centro urbano di Teverola sono in linea e in media con i valori riportati per i centri urbani di altri Comuni vicini.

TEST AMMISSIBILITA' - negozi comparabili

SUBJECT

zona OMI	B4
Consistenza ragguagliata [mq comm.]	152,05
Valore OMI min €/mq subj. Tempo della stima, con adeguamento del costo a mq netto	935
Valore OMI max €/mq subj. Tempo della stima, con adeguamento del costo a mq netto	1.870
Valore centrale OMI residenziale, zona del subject ed EPOCA DELLA STIMA = VOMI-a [€/mq]	1.403
C' (Costo da scadente a normale)	310
C'' (Costo da normale a ottimo)	310
PREZZO MINIMO AMMISSIBILE	625
PREZZO MASSIMO AMMISSIBILE	2.180

		COMPARABLES		
		A	B	C
zona OMI		B3	B3	B4
PREZZO TOT. Allineato [€]		166.500	252.000	101.200
Consistenza ragguagliata [mq comm.]		198,00	150,00	113,50
Nel caso in esame, avendo considerato immobili in vendita, l'epoca del comparabili coincide con l'epoca della stima				
Valori	Valore centrale OMI residenziale, zona del comparabile ed EPOCA DELLA STIMA VOMI-b [€/mq]	1.540	1.540	1.403
	Valore centrale OMI residenziale, zona del comparabile ed EPOCA DEL COMPARABILE VOMI-c [€/mq]	1.540	1.540	1.403
Coeff.	Ke = VOMI-a / VOMI-b	0,91	0,91	1,00
	Ki = VOMI-b / VOMI-c	1,00	1,00	1,00
Pci = PREZZO UNITARIO [€/mq] (prezzo tot. all. / mq comm.)		840,91	1.680,00	891,63
P'ci = PREZZO UNITARIO OMOGENEIZZATO [€/mq] (pari a Pci*Ke*Ki)		765,83	1.530,00	891,63
COMPARABILE AMMISSIBILE		SI	SI	SI
P''ci = PREZZO TOTALE OMOGENEIZZATO [€] (pari a Pci*Ke*Ki*sup.ragguagliata)		151.634	229.500	101.200

Il comparabile è ammissibili se P'ci (prezzo unitario omogeneizzato del comp.) è compreso tra 625 €/mq e 2.180 €/mq

TABELLA DATI - negozi

	PARAMETRO		UNITA' DI MIS. (unit) o PUNTEGGIO (K)		COMAPRABILI			SUBJECT
			k	unit.	A	B	C	
Prezzo/ valore	PREZZO/VALORE TOT.			€	185.000	280.000	110.000	
	Rapporto strumentale di allineamento				0,90	0,90	0,92	
	PREZZO TOT. Allineato			€	166.500	252.000	101.200	
	[P"ci] PREZZO TOT. omogeneizzato[€]			€	151.634	229.500	101.200	
C1 (caratt.1)	Consistenza ragguagliata			[mq comm.]	198,00	150,00	113,50	152,05
C2 (caratteristica 2)	Localizzazione	degradata	0		2	2	1	1
		normale	1					
		ricercata	2					
C3 (caratteristica 3)	Qualità architettonica	scadente	0		1	2	1	1
		normale	1					
		medio-alta	2					
C4 (caratteristica 4)	Orientamento prevalente	Nord	0		4	4	2	2
		Nord-Est/ Nord-Ovest	1					
		Est/Ovest	2					
		Sud-Est/Sud-Ovest	3					
		Sud	4					
C5 (caratteristica 5)	Qualità affaccio prevalente	scadente	0		1	1	1	1
		normale	1					
		di pregio	3					
C6 (caratteristica 6)	Accessibilità, ubicazione e visibilità ingresso principale	scadente	0		1	3	1	1
		normale	1					
		buona	2					
		massima	3					
C7 (caratteristica 7)	Funzionalità complessiva degli spazi interni	scadente	0		1	2	1	1
		normale	1					
		buona	2					
		massima	3					
C8 (caratteristica 8)	Stato di manutenzione	scadente (sono richiesti lavori di ristrutturazione e/o di ripristino)	0		1	2	2	2
		normale (stato di manutenzione nella media, che può essere migliorato con interventi vari)	1					
		buono (stato di manutenzione consono ad una buona fruibilità del bene, ulteriormente migliorabile con piccoli interventi ordinari)	2					
		ottimo (stato di manutenz. ottimale sia di complesso che di dettaglio)	3					
C9 (caratteristica 9)	Dotazione impiantistica	scadente	0		1	2	2	2
		media	1					
		buona	2					
		ottima	3					

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI – negozi

- PREZZO MARGINALE SUPERFICI (negozi)

P marginale sup = PMM x k

PARAMETRO	COMPARABILI			SUBJECT
	A	B	C	
[P''ci] PREZZO TOT. omogeneizzato[€]	151.634	229.500	101.200	
Sup. commerciale [mq]	198,00	150,00	113,50	152,05
Prezzo medio [€/mq]	765,83	1.530,00	891,63	

PMM (minimo dei prezzi medi) [€/mq]	765,83	€/mq
-------------------------------------	--------	------

PREZZO MARG. SUP. = 765,83 [€/mq]
--

- PREZZO MARGINALE STATO MANUTENZIONE (negozi)

coeff. (k) €/mq	310	€/mq	Prezzo per passare da un livello all'altro
PREZZO MARG. STATO DI MANUTENZIONE [€]	47.135,50	€	(k * sup.comm subject)

- PREZZI MARGINALI (negozi)

CARATTERISTICA	coeff. (k)	COMPARABILI			formula
		A	B	C	
		PREZZO MARG. [€]	PREZZO MARG. [€]	PREZZO MARG. [€]	
Localizzazione	0,10	15.163,39	22.950,00	10.120,00	k * P''ci
Qualità architettonica	0,06	9.098,04	13.770,00	6.072,00	k * P''ci
Orientamento prevalente	0,02	3.032,68	4.590,00	2.024,00	k * P''ci
Qualità affaccio prevalente	0,06	9.098,04	13.770,00	6.072,00	k * P''ci
Distribuzione e divisibilità superfici	0,05	7.581,70	11.475,00	5.060,00	k * P''ci
Funzionalità complessiva degli spazi interni	0,04	6.065,36	9.180,00	4.048,00	k * P''ci
Dotazione impiantistica	0,02	3.032,68	4.590,00	2.024,00	k * P''ci

TABELLE DI VALUTAZIONE - negozi

	PARAMETRO	SUBJECT	COMPARABILI			DIFFERENZA		
			A	B	C	fra subj. e comp.A	fra subj. e comp.B	fra subj. e comp.C
C1	Sup. commerciale	mq 152,05	mq 198,00	mq 150,00	mq 113,50	mq -45,95	mq 2,05	mq 38,55
C9	Stato di manutenzione	coeff. 2,00	coeff. 1,00	coeff. 2,00	coeff. 2,00	differenza fra coeff. 1,00	differenza fra coeff. 0,00	differenza fra coeff. 0,00

	PARAMETRO	SUBJECT	Coefficienti k			DIFFERENZA coeff.		
			COMPARABILI			fra subj. e comp.A	fra subj. e comp.B	fra subj. e comp.C
			A	B	C			
C2	Localizzazione	1	2	2	1	-1	-1	0
C3	Qualità architettonica	1	1	2	1	0	-1	0
C4	Orientamento prevalente	2	4	4	2	-2	-2	0
C6	Qualità affaccio prevalente	1	1	1	1	0	0	0
C7	Distribuzione e divisibilità superfici	1	1	3	1	0	-2	0
C8	Funzionalità complessiva degli spazi interni	1	1	2	1	0	-1	0
C10	Dotazione impiantistica	2	1	2	2	1	0	0

	PARAMETRO	ΔP [€]		
		per comp.A	per comp.B	per comp.C
C1	Sup. commerciale	-35.189,79	1.569,95	29.522,67
C9	Stato di manutenzione	47.135,50	0,00	0,00

	PARAMETRO	ΔP [€]		
		per comp.A	per comp.B	per comp.C
C2	Localizzazione	-15.163,39	-22.950,00	0,00
C3	Qualità architettonica	0,00	-13.770,00	0,00
C4	Orientamento prevalente	-6.065,36	-9.180,00	0,00
C6	Qualità affaccio prevalente	0,00	0,00	0,00
C7	Distribuzione e divisibilità superfici	0,00	-22.950,00	0,00
C8	Funzionalità complessiva degli spazi interni	0,00	-9.180,00	0,00
C10	Dotazione impiantistica	3.032,68	0,00	0,00

	per comp.A	per comp.B	per comp.C
ΣΔPi (SOMMA VARIAZIONE DI PREZZO per il singolo comparabile)	-6.250,36	-76.460,05	29.522,67

TEST DI VERIFICA (civili abitazioni)

	COMPARABILI		
	A	B	C
[P ^{ci}] PREZZO TOT.omogenizzato [€]	151.634	229.500	101.200
[Pt ^{ci}] PREZZO TOT. CORRETTO [€]	145.384	153.040	130.723
[Puc ^{ci}] PREZZO UNITARIO CORRETTO [€]	956,16	1.006,51	859,73
[Puc ^{med}] PREZZO UNITARIO CORR. MEDIO [€]	940,80		
Δ% (scostamento percentuale in val. assoluto)	1,6%	7,0%	8,6%
ESITO TEST	SI	SI	SI
Valori accettati (risultati positivi al test) €/mq	956,16	1.006,51	859,73
Num. comparab. accettati (per cui il test è positivo)	3,00		
VALORE UNITARIO FINALE €/mq	940,80		

VALORE STIMATO per il subject

Valore del NEGOZIO oggetto di stima sito in via Forlì 12, San Cipriano d'Aversa (CE)	143.048,73	€
--	-------------------	---

Per effettuare un'ulteriore verifica del valore stimato per il negozio si può far riferimenti ai dati OMI, utilizzando i prezzi indicati per i locali commerciali del Comune di Teverola, preso in riferimento per i motivi già illustrati.

Dai dati OMI si desume che i valori più probabili di mercato per le abitazione civili nella zona d'interesse (B4), riferite al 1 semestre 2017, sono quelle riportate di seguito:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	850	1700	L

Tenuto presente che generalmente il rapporto tra le superfici lorde e quelle nette/utili è pari a circa il 10%, il valore di mercato stimato per il negozio rientra fra il minimo e il massimo calcolabile con i dati OMI.

Sulla base delle indicazioni riportate, dell'analisi dell'immobile oggetto di stima e dei risultati del procedimento di valutazione si può attribuire al compendio immobiliare pignorato un valore venale complessivo pari a 275.131,54 euro, approssimabile a:

€ 275.000,00 per l'intero complesso immobiliare (abitazione e negozio)
 (euro duecentosettantacinquemila/00).

Il valore calcolato, come precedentemente precisato, deriva dalla comparazione di complessi immobiliari composti da abitazioni e negozi e si può, quindi, dettagliare il valore complessivo dell'intero immobile, il valore dell'unità abitativa e del negozio oggetto di stima.

Partendo da complessi immobiliari simili ed indipendenti la valutazione finale già porta in sé il valore aggiunto che potrebbero avere i negozi se annessi alle abitazioni.

Si individuano, quindi, i seguenti valori di mercato:

UBICAZIONE COMPLESSO IMMOBILE	Via Forlì 12 San Cipriano d'Aversa (CE)
Valore di mercato stimato per l'intero complesso immobiliare	275.000,00 €
Valore stimato per l' abitazione al piano 1 del complesso immobiliare	132.000,00 €
Valore stimato per il negozio al piano T del complesso immobiliare	143.000,00 €

Per tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata del complesso immobiliare pignorato, si propone una riduzione del valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In ragione di ciò il *prezzo base d'asta* che si propone per il compendio immobiliare pignorato è pari a:

Prezzo Base d'Asta per l'intero complesso immobiliare = 90% di € 275.000,00 = 247.500,00 € (euro duecentoquarantasettemila cinquecento/39)
Prezzo Base d'Asta per l'abitazione al piano 1 del complesso immobiliare = 90% di € 132.000,0 = 118.800,00 € (euro centodiciottomila ottocento/00)
Prezzo Base d'Asta per il negozio al piano T del complesso immobiliare = 90% di € 143.000,00 = 128.700,00 € (euro centoventotto settecento/00)

IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non esistono quote indivise.

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Come si può desumere dal certificato di residenza storico depositato (cfr. all. 9) alla data del pignoramento e sino alla data di rilascio dello stesso certificato, il debitore esecutato risiedeva e risiede tuttora presso l'immobile oggetto di perizia sito in Via Forlì 12 del Comune di San Cipriano D'Aversa (CE).

In ordine al regime patrimoniale adottato dall'esecutato si evince, dall'ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO rilasciato dall' Ufficio dello Stato Civile del Comune di Casal di Principe", che si allega alla presente (cfr allegato n. 6), e per facilitarne la lettura si riporta di seguito quanto integralmente in esso è certificato che "gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile dichiarano di avere scelto il regime della separazione dei loro rapporti patrimoniali".

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

La presente relazione costituisce il risultato dell'incarico affidato dal G.E. della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Aversa di Napoli al sottoscritto esperto stimatore per la procedura di espropriazione degli immobili siti nel Comune di San Cipriano D'Aversa (CE) alla Via Forlì 12, foglio 1, particella 5064, sub 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 140 m², rendita Euro 335,70 e foglio 1, particella 5064 sub 4, categoria C/1 , classe 2 consistenza 91 m²e rendita Euro 845,96.

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento a piano primo e da un negozio con annessa area scoperta al piano terra.

L'immobile è in buono stato di manutenzione ed è il domicilio del soggetto esecutato sig. [REDACTED] e dei suoi familiari.

Il valore di stima sul libero mercato, allo stato di fatto e al momento della valutazione dell'unità, attraverso il metodo del confronto di mercato (Market Approach) risulta pari a 275.000,00 euro per l'intero complesso immobiliare, a 132.000,00 euro per l'abitazione al piano primo e 143.000,00 euro per il negozio al piano terra. Valori questi riducibili per la vendita forzata di circa il 10% , giungendo

ad un prezzo per base d'asta pari a 247.500,00 euro per l'intero complesso immobiliare, 118.800,00 euro per l'abitazione e 128.700,00 euro per il negozio.

Con la presente relazione, che si compone di n. 52 pagine oltre allegati, si ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione fino alla definizione del procedimento.

Copia della perizia è stata inviata a mezzo pec al debitore e al procuratore del creditore.

Aversa – Mugnano , li 18 febbraio 2018

L' ESPERTO STIMATORE

dott. ing. Salvatore Gambardella

ALLEGATI

1. Verbale di accesso all'immobile
2. Visura attuale e storica per immobile
3. Planimetrie Catastali
4. Concessioni Edilizie in Sanatoria
5. Planimetrie dello stato dei luoghi
6. Stato Civile con annotazione del regime patrimoniale
7. Documentazione fotografica
8. Certificazione esistenza di vincoli gravanti e Agibilità
9. Stralcio PRG
10. Certificato di Residenza Storico