TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PERIZIA IMMOBILIARE

IMMOBILE IN SAN MARCELLINO (CE)
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO E DEPOSITO P.T-1

R.G.E.: 53/2025
G.E.: dott.ssa Lorella TRIGLIONE
DATA PROSSIMA UDIENZA: 23.09.2025

l'Esperto Stimatore
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

INDICE:

PREMESSA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE 4

2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI 5

3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. 6

4. RISPOSTE AI QUESITI 6

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento……6

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto……..8

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato……15

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato……..18

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....20

QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile……24

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene……....24

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale……....26

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo…….....26

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso…….....27

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni……27

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota……46

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio……..46

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto……..46

CONCLUSIONI –QUADRO SINOTTICO

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

ALLEGATI:

1) *Verbale di sopralluogo*
2) *Rilievo fotografico*
3) *Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100*
4) *Documentazione catastale*
5) *Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza*
6) *Documentazione Urbanistica*
7) *Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania*
8) *Riferimenti estimali*
9) *Certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio*
10) *Specifica spese e onorario*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia, con studio in Caserta (CE) alla P.zza Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, veniva nominato esperto con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. del 28.04.2025, per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Lorella Triglione.

In data 29.04.2025 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite sottoscrizione in via telematica.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del rapporto di stima, è ubicato nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Frosinone,6.

San Marcellino è un Comune campano, in provincia di Caserta, con più di tredicimila abitanti. Sorge nell'agro Aversano, alla sinistra dei Regi Lagni.

I Comuni confinanti sono: Aversa, Casapesenna, Trentola-Ducenta, Villa di Briano.

L'immobile è situato nel centro urbano, interessato prevalentemente da abitazioni di tipo economico. La zona è ben collegata alla SP335 che la collega con i comuni dell'hinterland casertano.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale dell'immobile.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il C.G., effettuava l'accesso il giorno 30.05.2025 presso il bene pignorato per dare inizio alle operazioni peritali.

In questo sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, veniva effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi.

L'esperto stimatore procedeva al rilievo fotografico e plano-altimetrico del cespite e dopo la redazione del verbale *(cfr. ALL.1-Verbale di sopralluogo)*, si riservava di valutare gli elementi in separata sede.

Dopo l'accertamento dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonchè del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso i pubblici registri immobiliari per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi dell'immobile; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

3. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Risulta depositata dal creditore procedente:

- certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta depositata la seguente documentazione**:**

- l'estratto di matrimonio del debitore esecutato.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma incompleta e, pertanto, è stata integrata dall'esperto secondo i profili sopra indicati.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato l'istanza di vendita e la certificazione notarile nel rispetto del termine di **45 giorni decorrenti dalla notifica del pignoramento**.

4. RISPOSTE AI QUESITI

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

Il bene espropriato per la piena ed intera proprietà all'esecutato corrisponde all'immobile in titolarità dello stesso in forza dell'atto di divisione del 20.06.2022.

Si tratta di un appartamento ed annesso locale di sgombero (deposito) facente parte di un fabbricato per abitazione di tipo economico.

L'immobile è riportato nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali conformi a quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Caserta:

- **C.F. del Comune di San Marcellino al foglio 3 p.lla 5455 sub 6.**

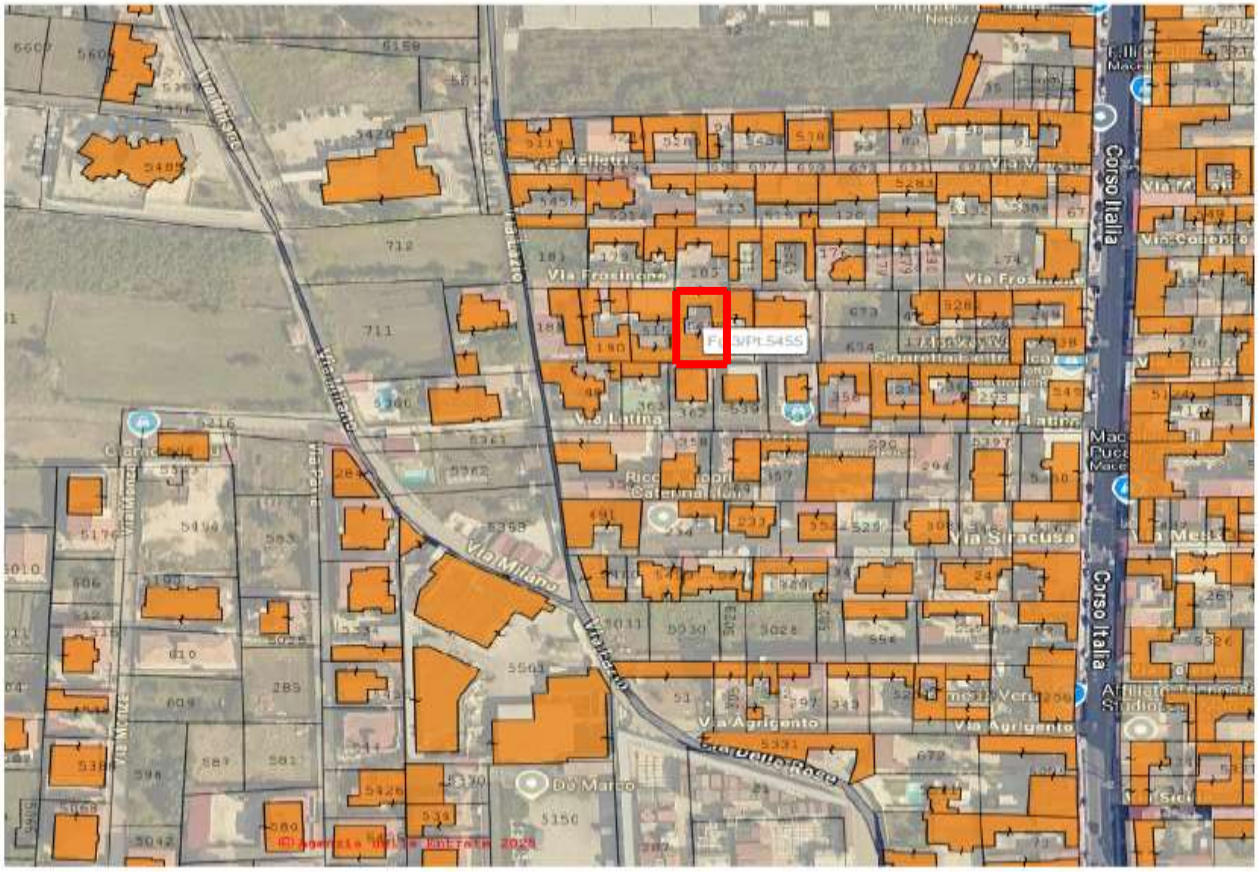
dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene immobile oggetto del procedimento, la sua consistenza e valutato le sue caratteristiche estrinseche (quali l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione e la presenza di servizi pubblici) – ed intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, la qualità della superficie, l'età e lo stato di manutenzione), ritiene che il summenzionato cespite debba formare evidentemente un unico lotto di vendita e precisamente:

LOTTO UNICO: **piena ed intera proprietà di appartamento ed annesso deposito distinto in C.F. del Comune di San Marcellino al foglio 3 p.lla 5455 sub 6,** confinante con Via Frosinone, con cortile comune, con vano scala e con unità immobiliare sub 5.

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente l'immobile, ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa wegis catastale e l'immagine satellitare sotto riportata, evidenziando in rosso il fabbricato di cui fa parte.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

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

Oggetto della stima

Trattasi di un appartamento con annesso deposito facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra e un piano interrato ubicato in San Marcellino (CE) alla Via Frosinone,6.

I piani sono collegati solo dalla scala.

Ambientazione e caratteristiche della zona

La zona dell'immobile comprende aree del centro urbano, costituita prevalentemente da abitazioni di tipo economico. Il tessuto edilizio è di passata formazione, fatto da insediamenti edificati di vecchio impianto con le relative aree contigue.

Il fabbricato in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate. Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

L'immobile è situato nel centro urbano intessuta prevalentemente da costruzioni in muratura e dall'edificazione semintensiva, con parcheggi insufficienti, con buona esposizione e con insufficiente presenza di verde; l'unità immobiliare così collocata è vicina ai negozi di prima necessità, banche e uffici pubblici ecc.; risulta, inoltre, facilmente raggiungibile ed in tempi brevi Corso Italia, l'arteria che regola il traffico veicolare verso Caserta.

Caratteristiche zona: centro urbano, a carattere residenziale e commerciale e con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree suburbane a carattere residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): SP335.

Principali servizi offerti dalla zona: attività commerciali.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Ubicazione ed accessi

Il fabbricato ricade all'interno del perimetro urbano e presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione.

All'unità immobiliare si accede dal civico 6 della Via Frosinone attraverso un androne che immette in un cortile comune dove sul lato destro troviamo il portoncino d'ingresso del corpo di fabbrica a cui appartiene l'unità immobiliare stessa.

Caratteristiche

La struttura portante verticale è in muratura di tufo, i solai, compreso la copertura sono del tipo a struttura mista di cemento armato e laterizi, le tramezzature interne in laterizi da cm 15.

La copertura è a falde.

Le finiture esterne con tinteggiatura di pitture a quarzo rullato a tinta chiara; pavimentazioni del tipo maiolicato, grondaie e pluviale in pvc.

Descrizione dell'immobile

L'unità abitativa con doppia esposizione si sviluppa su due livelli tra piano terra e piano primo ed è composta da cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, cameretta e bagno al piano primo, e deposito (locale di sgombero) al piano terra.

Le finiture interne dell'appartamento non sono quelle appropriate alla destinazione del bene ovvero intonaco liscio a stucco, pavimenti in ceramica, per i servizi igienici in piastrelle maiolicate, porte interne in legno di abete tamburato, infissi interni ed esterni in legno, le tapparelle come oscuranti, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura a tempera a tinte unite.

L'immobile è dotato di impianto elettrico conforme alla Legge 46/90 e *ss.mm.ii.*, impianto a gas metano per i fuochi e per l'acqua calda sanitaria, impianto di adduzione e smaltimento idrico, impianto citofonico. Per il riscaldamento e raffrescamento in alcuni ambienti vi sono i climatizzatori ed in altri i fancoil.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

L'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di rete idrica Comunale. Lo scarico delle acque reflue urbane avviene mediante tubazioni in P.V.C. di diametro variabile e adeguato; le acque reflue vengono convogliate in pozzetti d'ispezione sifonati per poi finire nella rete fognaria comunale.

L'immobile è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** i cui costi per la redazione sono pari a **€ 300,00**.

Si veda per maggiore comprensione la documentazione fotografica dell'immobile prodotta durante le operazioni peritali *(cfr. ALL.2-Rilievo fotografico)* – di cui alcune foto più rappresentative sono di seguito riportate – e l'elaborato grafico dello stato reale dei luoghi inserito sotto in formato ridotto, mentre in formato ordinario (scala 1:100) è allegato alla relazione medesima (*cfr. ALL.3-Elaborati grafici)*.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI ESTERNI

(foto 1: portone lato strada)

(foto 2: portoncino d'ingresso)

(foto 3: vista prospettica lato corte)

(foto 4: vista prospettica lato corte)

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

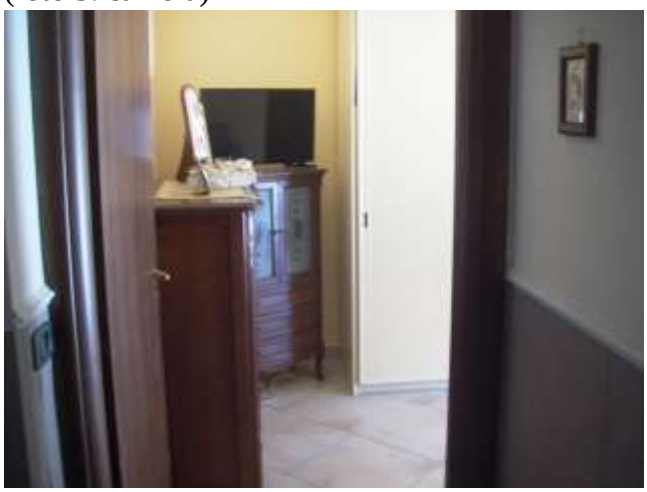
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI INTERNI

(foto 1: cucina)

(foto 2: cucina)

(foto 3: camera)

(foto 4: camera)



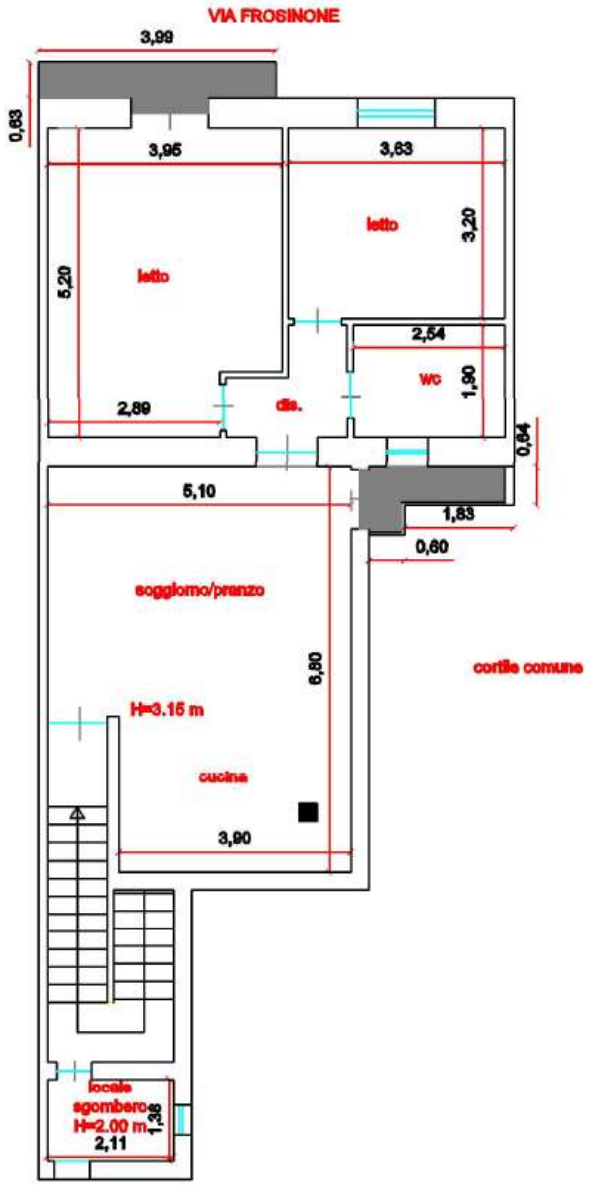
(foto 5: vista interna)

(foto 6: bagno)

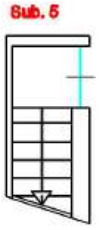
dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

PIANTA APPARTAMENTO E DEPOSITO P.T-1



PIANO TERRA



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Determinazione della superficie commerciale

Premesso che l'altezza interna è pari a m 3,15, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: "*Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

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

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

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Di seguito sono riportate opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti e poi le caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Appartamento P.T-1	**mq**		**mq**		**buone**
cucina-soggiorno/pranzo	35,75	1,00	35,75	est	
camera	23,70	1,00	23,70	nord	
camera	14,40	1,00	14,40	"	
bagno	6,97	1,00	6,97	sud	
disimpegno	5,30	1,00	5,30		
balconi	4,85	0,25	1,21	nord/sud	
locale di sgombero	5,00	0,50	2,50		

Superficie Calpestabile: mq 95,97 - **Superficie Commerciale complessiva**: mq 89,83

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI
Caratteristiche Strutturali
Solai: solaio misto in latero cemento, integro;
Strutture verticali: in muratura;
Componenti Edilizie
Infissi interni: in legno, in normale stato - Oscuranti: tapparelle;
Porte interne: anta a battente in legno, in normale stato;
Pareti esterne: in muratura con finitura ad intonaco e tinteggiatura di colori tenui in normale stato;
Pavim. interna: pavimentazione in ceramica;
Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle.
Caratteristiche Impianti
Antenna TV: sottotraccia, non verificabile;
Elettrico: sottotraccia, con tensione di rete a 220 V; impianto appare a norma ai sensi della Legge 46/90 e *ss.mm.ii*;
Impianto di riscaldamento ed raffrescamento con climatizzatori e fancoil; gas metano per i fuochi e scaldabagno per produzione di acqua calda sanitaria;
Idrico: sottotraccia funzionante; rete di distribuzione costituita da tubi in ferro; Impianto citofonico.

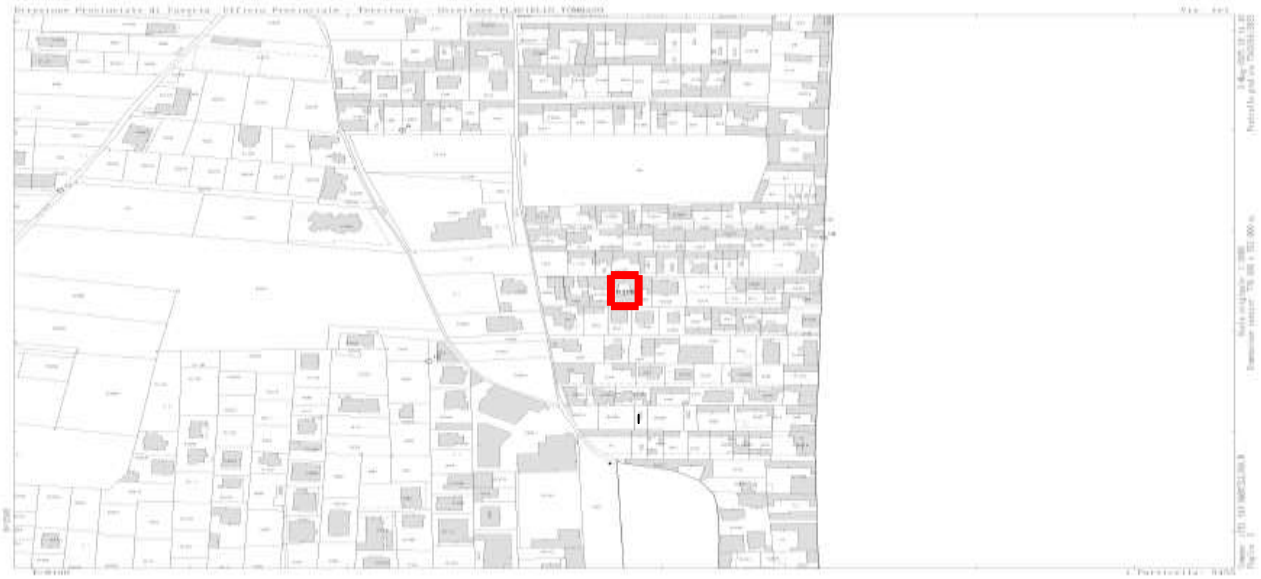
dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

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

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili oggetto di espropriazione, il sottoscritto ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta-Territorio, Servizi Catastali, la relativa visura storica aggiornata all'attualità e la planimetria catastale corrispondente.

Per completezza di risposta al quesito si allega anche l'elenco dei subalterni assegnati, ovvero l'elenco aggiornato di tutte le unità immobiliari (i subalterni) in cui risulta suddivisa la particella *de quo*, nonchè lo stralcio di mappa. A tale ultimo proposito si veda di seguito lo stralcio di mappa catastale e la foto satellitare in cui si è evidenziato in rosso il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato *(cfr. ALL.4-Documentazione catastale)*.



Stralcio di mappa catastale

Immagine satellitare

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il fabbricato è stato costruito su parte del terreno distinto in **C.T. di San Marcellino al foglio 3, p.lla 5455** dell'estensione di are **04.80** (**mq 480)**.

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella del C.T. alla particella attuale del C.F. individuati nell'estratto catastale storico sono:

C.T.

Area di enti urbani e promiscui dal 28/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	5455		-	ENTE URBANO	04 80				TIPO MAPPALE del 14/11/1985 Pratica n. CE0062566 in atti dal 28/03/2013 IST N.60491/26 MARZO 2013 (n. 121944.1/1985)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella 187 ; Foglio:3 Particella 188 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H978 - Foglio 3 - Particella 5455/

Numero di mappa soppresso dal 28/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	187		-	SOPPRESSO	00 00				TIPO MAPPALE del 14/11/1985 Pratica n. CE0062566 in atti dal 28/03/2013 IST N.60491/26 MARZO 2013 (n. 121944.1/1985)
Notifica						Partita				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
Foglio 3 Particella 188 ; Foglio 3 Particella 5455 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 28/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	187		-	ENTE URBANO	02 40				TIPO MAPPALE del 14/11/1985 Pratica n. CE0062565 in atti dal 28/03/2013 IST N.60491/26 MARZO 2013 (n. 121944.1/1985)
Notifica						Partita	1			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	187		-	FRUTTETO U	02 40		Euro 0,49 L. 11.960	Euro 3,10 L. 6.120	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita	778			

Numero di mappa soppresso dal 28/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	188		-	SOPPRESSO	00 00				TIPO MAPPALE del 14/11/1985 Pratica n. CE0062566 in atti dal 28/03/2013 IST N.60491/26 MARZO 2013 (n. 121944.1/1985)
Notifica						Partita				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
Foglio 3 Particella 187 ; Foglio 3 Particella 5455 ;

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	188		-	FRUTTETO U	02 40		Euro 6,69 L. 12.960	Euro 3,16 L. 6.120	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita	779			

C.F.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	5455	6			A/4	3	4 vani	Totale: 101 m² Totale: escluse aree scoperte**: 99 m²	Euro 194,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA FROSINONE n. 6 Piano T-1									
Notifica						Partita			Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H978 - Sezione B - Foglio 3 - Particella 5455

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	5455	6			A/4	3	4 vani		Euro 194,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2014 Pratica n. CE0073975 in atti dal 08/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14156.1/2014)
Indirizzo			VIA FROSINONE n. 6 Piano T-1									
Notifica						Partita			Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H978 - Sezione B - Foglio 3 - Particella 5455

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	5455	6			A/4	3	4 vani		Euro 194,19	VARIAZIONE del 08/04/2013 Pratica n. CE0067331 in atti dal 08/04/2013 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8913.1/2013)
Indirizzo			VIA FROSINONE n. 6 Piano T-1									
Notifica						Partita			Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	5455	4			A/4	3	5,5 vani		Euro 267,01	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/03/2013 Pratica n. CE0062578 in atti dal 28/03/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 8072.1/2013)
Indirizzo			VIA FROSINONE Piano T - 1									
Notifica						Partita			Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	155	5			A/4	3	5,5 vani		Euro 267,01 L. 517.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIA FROSINONE Piano T - 1									
Notifica						Partita	1019		Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/08/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	155	5			A/4	3	5,5 vani		Euro 0,45 L. 869	VARIAZIONE del 07/08/1987 in atti dal 02/06/1999 AMPL. SOPRAELEV. FUS. CLS (n. 5149/B/1987)
Indirizzo			VIA FROSINONE Piano T - 1									
Notifica						Partita	1019		Mod.58	-		

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Per i beni staggiti vi è l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Vi è, altresì, la rispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale.**

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari per le ispezioni ipotecarie e presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio, Servizi Catastali per le visure catastati, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà del bene pignorato (*cfr. ALL.5-Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di Provenienza*).

Premesso che con atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Farinaro del **13.10.1957**, trascritto nei pubblici registri immobiliari in data **22.10.1957**

acquistava una zonetta di suolo edificatorio facente parte del fondo rustico di maggior estensione sito in agro di San Marcellino in catasto alla partita 399, foglio 3, n. 47/c, su cui successivamente ha costruito un fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Frosinone,6 di cui fa parte l'immobile staggito.

Premesso, altresì, che in data 20.12.1985 è deceduto *ab intestato* in San Marcellino (CE), luogo del suo ultimo domicilio, il sig. come risulta dal certificato di morte rilasciato dal Comune di San Marcellino in data 10.10.2019 che è allegato all'atto di divisione e vendita del **20.06.2022**, qui accluso. Occorre rappresentare, a tal proposito, che tutti i comparenti dell'atto, precisarono che il sig. in detto certificato è indicato come nato a mentre nell'indicato titolo di provenienza a rogito del notaio Luigi Farinaro del 13.10.1957, lo stesso veniva identificato come nato a

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

e che, comunque nato a

e nato a , sono la stessa persona. Tutti i comparenti chiesero, pertanto, al sol fine di garantire la continuità delle trascrizioni, che la trascrizione della accettazione tacita dell'eredità del defunto

fosse trascritta contro il sig.

titolare di codice fiscale con esonero per il Conservatore dei RR.II. di Caserta da ogni responsabilità al riguardo.

Tutto ciò premesso si ha:

- l'immobile è pervenuto per attribuzione a

  per la piena ed intera proprietà, in regime di separazione dei beni, giusta atto di divisione e vendita del **20.06.2022**, per notar Pietro Di Nocera, trascritto nei pubblici registri immobiliari il **18.07.2022** da

Nel titolo di provenienza all'art. 3 è precisato: *"I diritti immobiliari oggetto del presente atto vengono assegnati a corpo con ogni diritto, ragione ed azione e le parti condividenti conseguono il possesso degli stessi con tutte le annessioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, nonchè con la proporzionale quota delle parti comuni ed indivise dei fabbricati di cui le unità immobiliari descritte in premessa fanno parte, ed in particolare per le unità immobiliari sito nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Frosinone n.ro 6 sono compresi i proporzionali diritti al cortile comune mentre per le unità immobiliari site nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Santa Croce n.ro 41 sono compresi i proporzionali diritti al forno e al cortile comuni, come per legge e quali risultano dai titoli di provenienza, il tutto come dalle parti*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

condividenti posseduto ed acquistato."

- precedentemente l'immobile risultava di proprietà di

  tutti come sopra generalizzati, per la quota di 1/5 ciascuno, in forza dei seguenti titoli:

- in morte di deceduto il , certificato di denunciata successione , registrato il 19.04.1989 all'Ufficio del Registro di Aversa, trascritto nei pubblici registri immobiliari il 23.08.1989 ai , nonché accettazione espressa di eredità in forza di atto del 20.06.2022, rep. del notaio Pietro Di Nocera, trascritto nei pubblici registri immobiliari il 18.07.2022 ai nn
- in morte di , deceduta il , certificato di denunciata successione del 27.02.2020, rep. registrato all'Ufficio di Caserta, trascritto nei pubblici registri immobiliari il 16.04.2020 ai nn. nonché accettazione espressa di eredità in forza di atto del 20.06.2022, rep. , del notaio Pietro Di Nocera, trascritto nei pubblici registri immobiliari il 18.07.2022 ai nn.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Premesso che la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Marcellino (CE) è stata inoltrata dallo scrivente in maniera tempestiva e protocollata dall'Ente al n° 11407 del 16.07.2025.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico nei giorni 31.07.2025 e 05-26.08.2025 è emerso quanto segue in relazione alla regolarità edilizio-urbanistica del cespite pignorato.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo nel 1976, come risulta dalle pratiche di condono esaminate dall'ES, qui accluse, relative ad altri immobili facenti parte dello stesso fabbricato *(cfr. ALL.6 – Documentazione Urbanistica)*.

Occorre evidenziare, infatti, che la **Domanda di condono edilizio legge 47/85, pratica n. 1157 bis del 02.04.1987 - prot. n.ro 1926** presentata dal sig. si riferisce all'immobile distinto in **C.F. al foglio 3, p.lla 5455 sub 1 (già p.lla 155 sub 6) mentre la pratica n. 1158 del 02.04.1987 - prot. n.ro 1927** presentata dal sig. si riferisce agli immobili distinti attualmente in **C.F. al foglio 3, p.lla 5455 subb. 2-3 (già p.lla 155 subb. 9-10).**

Il Responsabile Area Ambiente Patrimonio e Urbanistica, con nota del 02.09.2025**,** attesta: "*In riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto ed ai vari accessi eseguiti C/O gli uffici del Comune di San Marcellino, si comunica che da attenta disamina degli atti d'ufficio, in considerazione degli elementi forniti, per la porzione di immobile oggetto di C.T.U. non vi è alcun titolo abilitativo e né richieste di condono ai sensi della Legge 47/85-724/94-269/2003*".

Orbene l'aggiudicatario non potrà presentare la domanda in sanatoria perchè gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. **17, comma 5,** della **legge n. 47 del 1985)**. È opportuno ricordare, a riguardo, che se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47/85 ovvero nelle condizioni di cui all'articolo 13 della medesima legge abrogato dall'art. 136 del D.P.R. 380/2001 e sostituito dall'art. 36 dello stesso D.P.R. ed è oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda in sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della predetta legge.

Le ragioni del credito, nel caso in specie, sono posteriore alla suddetta data (**Decreto Ingiuntivo n.5526/19 dell'11.12.2019**) ed anche all'ultimo condono di cui al decreto legge

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

n. 269/2003 entrato in vigore il 2 Ottobre 2003, pertanto l'aggiudicatario non può beneficiare di alcun condono.

E possibile, però, la **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** ovvero il responsabile dell'abuso, o l'aggiudicatario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria (unitamente con i proprietari degli altri immobili facenti parte dello stesso fabbricato) in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso (ovvero conforme alla **Zona B - Residenziale** del **Piano Regolatore Generale**), sia al momento della presentazione della domanda (ovvero conforme alla **Zona B1- Residenziale Consolidata del Piano Urbanistico Comunale**).

Si riportano di seguito ed anche accluse *(cfr. Tav. P12)*, per completezza espositiva, le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della **Zona Territoriale Omogenea B1 – Residenziale Consolidata del P.U.C. vigente** *(cfr. Tav. P01 di suddivisione del territorio in zone omogenee)*, che prevedono:

- **Articolo n°20 -** ZONA **B1** RESIDENZIALE CONSOLIDATA

Zona Territoriale Omogenea "B1" residenziale consolidata è costituita dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) la cui superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq, destinate alla residenza.

DESTINAZIONE D'USO;

1) Residenza

2) Alberghi, pensioni, ostelli, e pubblici esercizi

3) Uffici pubblici e privati, studi professionali

4) Attrezzature commerciali

5) Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport

6) laboratori sussidiari alle attività commerciali

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE mc/mq —

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA mc/mq **2,00**

VR Volume residenziale mc/mq **1,50**

VA Volume accessorio mc/mq **0,50**

ATTREZZATURE:

aree per spazi pubblici attrezzati mq/mq -

aree per parcheggi pubblici mq/mq -

aree per l'istruzione mq/mq -

aree per attrezzature d'interesse comune mq/mq -

ALTEZZA

alla linea di gronda m. 12.00

NUMERO DEI PIANI

-3 compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale piano sottotetto

DISTACCO MINIMO DEGLI EDIFICI:

in rapporto all'altezza m/m **1/1**

assoluto m **10.00**

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:

in rapporto all'altezza m/m **0,5/1**

assoluto m **05,00**

È consentita la costruzione in aderenza a costruzione esistente

DISTANZE DALLE STRADE: Nuovo codice della strada –

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: **Permesso di Costruire**

Occorre precisare in relazione alla sanatoria dell'immobile che lo scrivente non può appurare evidentemente le consistenze volumetriche degli altri immobili del fabbricato (in quanto non oggetto della presente relazione peritale) al fine di verificare il rispetto del computo totale dei

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

volumi residenziali e volumi accessori realizzati ai sensi del suddetto indice di fabbricabilità fondiaria.

Orbene, la difficoltà del presentare una pratica edilizia in sanatoria onerosa a livello condominiale e l'indeterminatezza del buon esito dell'iter della stessa, nonché l'alea sulla conformità urbanistico edilizia dell'intero fabbricato, rendono meno appetibile il bene da porsi in vendita di cui si è tenuto conto nella valutazione.

Il valore di stima del bene immobile staggito è stato pertanto decurtato di un importo forfettario, determinato in termini percentuali.

QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile non era occupato dall'esecutato, il quale dichiarava a verbale di non risiedere presso lo stesso perché era in affidamento presso il fratello al piano sottostante *(cfr. Verbale di accesso)*.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore procedente – effettuate presso i pubblici registri immobiliari – verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene di cui ci si occupa.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che il bene non è stato riconosciuto di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche come riferisce il Responsabile Area Ambiente Patrimonio e Urbanistica del Comune di San Marcellino.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

In particolare si precisa per la SEZIONE B, che **gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

1. *Iscrizioni:*

nn. del 11.10.2024 – Ipoteca concessione amministrativa/riscossione in forza di atto del 10.10.2024, rep. , a favore per la complessiva somma di a carico di gravante per la piena ed intera proprietà su abitazione di tipo popolare sita in San Marcellino (CE) distinta in C.F. al foglio 3 particella 5455 sub 6, di cui ci si occupa.

nn. del 14.12.2023 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo dell'11.12.2019, rep. del Tribunale di Napoli Nord, a favore per la complessiva somma di a carico di gravante per la piena ed intera proprietà su abitazione di tipo popolare sita in San Marcellino (CE) distinta in C.F. al foglio 3 particella 5455 sub 6, di cui ci si occupa.

2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

nn. del 25.02.2025 – Verbale di pignoramento immobiliare del 27.01.2025 del Tribunale di Napoli Nord, rep. n. , a favore di e contro avente per oggetto la piena ed intera proprietà di abitazione di tipo popolare sita in San Marcellino (CE) distinta in C.F. al foglio 3 particella 5455 sub 6, di cui ci si occupa.

Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro i *danti causa* esclusivamente sull'immobile di cui ci si occupa *(cfr. Ispezioni Ipotecarie Ordinarie)*.

Non vi è la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo all'immobile espropriato, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

In sede di sopralluogo l'esecutato dichiarava a verbale che il condominio non è costituito *(cfr. Verbale di accesso)*.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricade su suolo demaniale e non appartiene al **patrimonio indisponibile** *ex art. 826 c.c.* dell'ente pubblico come riferisce il Responsabile Area Ambiente Patrimonio e Urbanistica del Comune di San Marcellino.

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'Esperto, per risalire alla particella originaria del cespite pignorato, svolgeva le indagini presso l'Agenzia del territorio di Caserta onde venire in possesso del **Certificato Storico all'Impianto** e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (***Ufficio Usi Civici***) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria dell'immobile pignorato.

Il R. Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise nell'Ordinanza del 05.03.1928 **assevera che non vi sono beni demaniali** nel Comune di

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

San Marcellino, pertanto, il terreno su cui insiste l'immobile espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** *(ALL.7 – R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI)*.

La particella non risulta, altresì, gravata da livello e/o censo come riferisce il Responsabile Area Ambiente Patrimonio e Urbanistica del Comune di San Marcellino.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Le spese condominiali vengono ripartite forfettariamente.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

L'immobile è localizzato nel centro urbano del Comune di San Marcellino, contraddistinta dalla presenza di vecchi complessi edilizi. I caratteri dell'area sono quelli tipici di aree di centro, con impianti costruttivi non di recente realizzazione e senza arredo urbano (marciapiedi, alberi), illuminazioni e pavimentazioni relativamente moderni.

La zona è ottimamente collegata con il centro e con i negozi per i beni di prima necessita.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'unità immobiliare rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista, anche in considerazione del deposito annesso.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

c) Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni similari è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato della zona.

d) Stato di manutenzione

L'immobile non ha finiture di pregio ed è in buono stato di manutenzione.

Le strutture portanti in muratura e i solai in latero cemento, sono in normali condizioni. Gli impianti sono funzionanti e sono rispondenti alle vigenti normative.

Redditività

L'unità immobiliare è inclusa nella categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare però correttamente applicabile in quanto si

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione delle caratteristiche del bene.

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi ottimi, che determinano una redditività conseguentemente alta.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;

- per valori tipici;

- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

2. La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile similari a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

E' da rilevare perciò come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà però non acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente ordinario per il quale i riferimenti di mercato non sono limitati.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del bene, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari)".

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

a) articolazione del bene oggetto di valutazione in porzione definita "unità tipica"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

b) specifica ponderazione economica dell'"unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi dell'unità stessa;

c) determinazione del valore del bene.

Procedimento indiretto o analitico

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

E' altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato.

Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando però che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Si è già accennato al mercato cui è interessato il bene in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, in considerazione anche della pezzatura e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che sono quelle più richieste dal mercato e che influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Tenuto conto quindi dell'oggettiva appetibilità dell'immobile, che influenza il tasso di capitalizzazione in maniera apprezzabile, si ritiene che il procedimento in argomento possa essere adottato esclusivamente al fine di attrarre investitori immobiliari.

Infatti, per quanto concerne in modo specifico la redditività, dal mercato sono desumibili utili indicazioni sulla produttività del bene esaminato solo per alcune delle singole porzioni produttive, mentre per altre, a causa delle specifiche destinazioni d'uso, tali indicazioni sono solo apprezzabili.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

a) le quote detrattive da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;

b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

3. Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene attraverso le seguenti fasi:

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

a) procedimento sintetico definito per "*valori tipici*";

b) procedimento analitico noto come "*capitalizzazione dei redditi*";

c) sintesi valutativa finale.

4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per "valori tipici"

Come è stato dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, il procedimento estimativo denominato per *"valori tipici"* si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari. I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati nel quadro di consistenza dell'unità immobiliare.

I secondi, i valori di mercato afferenti alle *"unità tipiche",* sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

Elementi di confronto

In considerazione della consuetudine del bene in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive che la distribuzione, sono stati reperiti beni similari oggetto di recenti contrattazioni. Pertanto, avuta conoscenza di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, sono stati rilevati valori che in generale sono in linea con quelli dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Si sono acquisiti, attraverso queste indagini, i seguenti riferimenti estimali *(ALL.8)*:

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: SAN MARCELLINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,6	2,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

immobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > SAN MARCELLINO

San Marcellino (CE)

Via Frosinone, 81030 San Marcellino Ce, Italia

ZONA CENTRO URBANO

Posizione Zona	**Centro**
Tipologia Prevalente	**Abitazioni Di Tipo Economico**
Tutte le Statistiche di Zona ?	Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**

Quotazioni **Uffici & Negozi**

Quotazioni **Box & Posti auto**

Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **799**	Euro **1.009**	Euro **1.220**

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **652**	Euro **823**	Euro **994**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **545**	Euro **674**	Euro **802**

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Sono state esperite, inoltre, indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che operano in San Marcellino e in Comuni vicini che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

1. **MERAGLIA IMMOBILIARE** Via Vittorio Emanuele,129 Parete (CE) Tel. 081. 19296268;
2. **STUDIO SAN MARCELLINO FRIGNANO** (Affiliato Tecnocasa) Corso Italia,75 San Marcellino (CE) tel. 081.8146876.

Si sono consultati, infine, annunci immobiliari relativi al Comune di San Marcellino pubblicati sul sito *idealista.it* e *immobiliare.it*.

Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra **1.000,00 €/mq e 1.200,00 €/mq** per le unità immobiliari a destinazione abitativa ricadenti nella stessa zona in normali condizioni.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alla porzione immobiliare da stimare. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della ubicazione e del grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione dell'immobile.

Orbene, atteso che il valore unitario assunto per l'immobile *de quo*, in normali condizioni tecnico-statico, con rifiniture non di pregio e in uno stato di conservazione buono, è pari a

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

€/mq 1.000,00 e che la superficie commerciale dedotta dai grafici elaborati è pari a **Sc = mq 90,** si ha che il più probabile valore di mercato è:

V= mq 90 x €/mq 1.000,00 = € 90.000,00

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (R.L.O.);

b) determinazione delle quote detrattive medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);

c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);

d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm.

a) determinazione del reddito lordo medio ordinario (R.L.O.)

Come già detto al paragrafo precedente il procedimento estimativo si articola su dati tecnici ed economici.

I primi sono evidenziati nella tabella di consistenza dell'immobile.

I valori afferenti alle c.d. "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini conoscitive con la cortese disponibilità di funzionari delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto di Caserta e si intendono "medi" riferiti alle superfici utili degli ambienti.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Elementi di confronto

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: SAN MARCELLINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,6	2,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

immobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > SAN MARCELLINO

San Marcellino (CE)

Via Frosinone, 81030 San Marcellino Ce, Italia

ZONA CENTRO URBANO

Posizione Zona	**Centro**
Tipologia Prevalente	**Abitazioni Di Tipo Economico**
Tutte le Statistiche di Zona ?	Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**

Quotazioni **Uffici & Negozi**

Quotazioni **Box & Posti auto**

Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,37	Euro 3,02	Euro 3,67

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,92	Euro 2,46	Euro 2,99

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,50	Euro 1,93	Euro 2,35

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Gli affitti delle agenzie immobiliari interpellate su riportate per immobili similari ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* oscillano tra **400,00-500,00 €/mese**.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, è stato predisposto il calcolo per la valutazione del bene che di seguito viene evidenziato, con riferimento alle superfici precedentemente riportate:

Superficie complessiva mq 90 a €/mq 4,00 x mese = € 360,00

- il canone annuo è pari a (€ 360,00 x 12) = € 4.320,00

Totale R.L.O. = € 4.320,00

Tale importo rappresenta il canone annuo lordo retraibile a data attuale dalla locazione dell'unità immobiliare, considerato corrisposto in data intermedia all'anno di riferimento, per cui non si ritiene di dover procedere ad alcun ragguaglio.

Per quanto sopra la redditività lorda annua risulta pari a circa il 5% del valore capitale determinato al precedente punto.

b) Determinazione delle quote detrattive medie ordinarie sul R.L.O. e del reddito netto ordinario (R.N.O.)

Le spese annue "ordinariamente incidenti" sul reddito lordo retraibile dal capitale immobiliare possono essere suddivise in due distinti gruppi:

1) quote detrattive varie (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;

- alee improduttive;

- amministrazione;

2) quote detrattive per imposte dirette.

Per quanto riguarda le quote detrattive varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno evincere le stesse

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

da una attenta analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate in pubblicazioni specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto.

Sulla base delle indicazioni esposte e tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, si è ritenuto equo assumere le quote detrattive di seguito riportate:

Quote detrattive varie

manutenzione immobile 1,0%

ammortamento immobile 1,5%

assicurazioni 0,5%

alee improduttive 1,0%

amministrazione 1,0%

totale detrazioni 5,0%

Per quanto concerne la determinazione delle quote detrattive per imposte dirette, è noto come le stesse costituiscano in generale un onere di notevole incidenza sul reddito lordo dei fabbricati.

Infatti, in base all'attuale regime fiscale, i fabbricati sono soggetti all'Imposta Municipale Unica (IMU) che è pari generalmente al 5-6% del reddito lordo.

Per quanto concerne l'IRPEF, occorre specificare che nel caso in esame, essendo il locatore una persona fisica si adotta cautelativamente una percentuale pari al 20%.

In sintesi, tenendo conto delle quote detrattive sopra determinate, si ottengono le seguenti incidenze complessive rispetto al reddito lordo:

- quote detrattive varie 5,0%
- quote detrattive per imposte 25,0%

totale detrazioni 30,0%

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

In termini assoluti per il compendio in esame si ottiene una entità complessiva delle spese detrattive (D) pari a:

D = R.L.O. x 30,0% = € 4.320,00 x 30,0% = € 1.296,00

In base alle risultanze emerse l'importo del reddito netto ordinario è di immediata determinazione quale differenza tra il reddito lordo ordinario e le spese detrattive complessive:

- Reddito lordo ordinario € 4.320,00
- Detrazioni complessive € 1.296,00

Reddito netto ordinario € 3.024,00

c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto.

E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di "reale mercato", sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nelle natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indichino chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,0 % ed il 6,0 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto può essere compreso tra il 3,0 % ed il 4,0 %.

Confermano quanto sopra anche le entità delle fruttuosità riscontrate per immobili assunti a riferimento nel presente giudizio di stima.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Nella fattispecie si reputa significativo far rilevare che, come già detto, l'ubicazione e le caratteristiche della zona determinano per il bene in esame condizioni di favorevole apprezzamento per il mercato locale e di concorrenzialità sul mercato locativo.

Condizione sfavorevole è, invece, che trattasi di un'abitazione al piano primo senza ascensore di un fabbricato a corte in un contesto familiare.

Un ulteriore elemento condizionante la determinazione estimale del saggio di rendimento immobiliare va ricercato nella attuale situazione economico-monetaria.

Il mercato immobiliare da alcuni anni sta attraversando un periodo di incertezza e staticità, influendo negativamente sul saggio di redditività immobiliare.

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 3,5%.

d) Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione dei redditi

Sulla base delle risultanze sopra ottenute ed in particolare del R.N.O. e del saggio di rendimento, è determinabile il valore capitale per mezzo della nota relazione formale della capitalizzazione:

$$V = R.N.O. / r = (R.L.O. - D) / r$$

$$V = € \ 3.024,00/3,5\% = € \ 3.024,00/0,035 = € \ 86.400,00$$

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

5. Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per confronto € 90.000,00;

- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) € 86.400,00.

La differenza tra i valori ottenuti è assai modesta in considerazione dell'entità dei valori ed è ampiamente contenuta nei limiti di tolleranza di un giudizio estimativo.

Si sottolinea anzi come la pratica convergenza delle due risultanze costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca circa la validità della scelta dei criteri e dei procedimenti adottati.

6. Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del complesso attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti dei quali il secondo esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici";

- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato pari a **€ 90.000,00**.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito al solo appartamento, escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale dell'immobile.

Adeguamenti e correzioni della stima
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Redazione APE	€	300,00
Valore in caso di redazione APE	€	89.700,00

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Prezzo base d'asta
Il prezzo a base d'asta decurtato del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per la **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di **€ 71.760,00.**
Prezzo base d'asta in c.t. € 72.000,00 – Offerta minima € 54.000,00

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Si precisa che trattasi di espropriazione della **piena ed intera proprietà** dell'immobile.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Lo scrivente, infine, acquisiva la seguente documentazione (*cfr. ALL. 9*):

- certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale dove risulta che la residenza anagrafica dell'esecutato alla data del pignoramento era

attualmente è in affidamento presso la casa del fratello ubicata

- certificato di matrimonio per estratto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Napoli dell'anno 2008 dal quale risulta che l'esecutato al momento dell'acquisto del bene staggito – avvenuto nel 2022 – era in regime di separazione legale dei beni.

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento sviluppantesi tra il piano terra e il piano primo facente parte del fabbricato con cortile in comune ubicato in San Marcellino (CE) alla Via Frosinone,6; l'unità abitativa con doppia esposizione è composta da cucina abitabile, due camere e un bagno al piano primo, e un deposito al piano terra, per una superficie complessiva di

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

mq 90, confina con Via Frosinone, con cortile comune, con vano scala e con unità immobiliare sub 5; è riportata in **C.F. al foglio 3, p.lla 5455, sub 6**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, presentato insieme ai proprietari degli altri immobili del fabbricato, fatto salvo il buon esito della pratica stessa, previo verifica positiva della rispondenza ai parametri urbanistici ed edilizi anche per gli immobili e le parti comuni non pignorati, attraverso un rilievo plano-volumetrico (sia delle parti pignorate che di quelle non oggetto della presente stima); non risulta ordine di demolizione del bene.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 72.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 54.000,00.

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

l'Esperto Stimatore
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a