



MARZIO VARONE geometra
Via Eugenio Ruggiero n.17 "P.co La Gioia" – 81100 Centurano (CASERTA)
casa/ufficio 0823342869 * cellulare 335343942 * C.F. VRNMRZ67P13B963E
e-mail: marziovarone@gmail.com PEC: marzio.varone@geopec.it

Marzio Varone

CN = Varone
Marzio
O = Collegio dei
Geometri di Caserta
T = Geometra
C = IT

PERIZIA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto, Geom. Marzio Varone, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale fornito e ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente relazione che contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

DESCRIZIONE GENERALE

In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato sopralluogo all'immobile sito in San Nicola La strada (CE), località Pizzo della Bufala, parco La Speranzas Il scala O, via Saragat/via Pertini, nel quale sono state rilevate le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale.

DATI CATASTALI

L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta –Territorio Servizi Catastali (Proprietà per la quota di 1/1 in testa alla [REDACTED] residente alla [REDACTED]

- A/2 Abitazione di tipo civile nel comune di San Nicola la Strada, via Giuseppe Saragat riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 5181, subalterno 235
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse nel comune di San Nicola la Strada, via Giuseppe Saragat riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 4, particelle 5181, subalterno 214 .

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento al secondo piano e da un garage al piano terra inseriti nel Fabbricato Scala O del parco La Speranzas II. Detto complesso confina a sud con via Giuseppe Saragat (ingressi pedonali/carrabili ai civici 13 e 15) e via Alessandro Pertini (ingresso pedonale/carrabile al civico 11), a est con via Enrico Fermi, ad ovest con via Francesco Evangelista, a nord con altro complesso residenziale. Il Fabbricato-Scala O, più facilmente raggiungibile dall'ingresso su via Pertini 11, insiste su un'area comune a tutto il parco La Speranzas II e ad est è confinante con il Fabbricato-Scala N.

L'appartamento, interno 4, al secondo piano confina a ovest in parte con il vano scala ed in parte con appartamento p.lla 5181 sub.234, mentre affaccia da sud, ad est, a nord su area comune del parco. È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di nel comune di San Nicola la Strada al foglio 4, particella 5181, subalterno 235 A/2 Abitazione di tipo civile.

Il garage è situato al piano terra sul fronte sud del fabbricato ed è il primo a destra, uscendo dall'ingresso principale della scala condominiale O; affaccia a sud su area comune del parco; confina ad est con locale condominiale ex p.lla 427 sub.21; ad ovest con altro garage p.lla 5181 sub. 211; a nord con altro garage. È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicola la Strada al foglio 4, particella 5181, subalterno 214.

Ubicazione, caratteristiche strutturali, accessi, pertinenze. Contesto urbano, caratteristiche e destinazione della zona:

Gli immobili in questione fanno parte di un fabbricato (SCALA O) del parco La Speranzas II, situato in località Pizzo della bufala a circa 3km dal centro storico di San Nicola la Strada, ma in prossimità del Viale Carlo III di Borbone, da cui si raggiunge il casello autostradale di Caserta sud. Più precisamente resta ubicato alla via Pertini 11, proprio su tale via e su via Saragat il complesso edilizio presenta gli accessi pedonali e carrabili. Il complesso, risalente agli anni ottanta, è



costituito da un parco con aiuole organizzate a verde comune e da una serie di fabbricati tra loro simili, articolati secondo una tipologia a palazzina, dotata di ascensore, con due appartamenti per piano, a quattro e a cinque piani.

Il contesto urbano in cui risulta inserita la palazzina è residenziale, regolarmente raggiungibile con i servizi di trasporto urbano. Nelle vicinanze sono presenti numerose attività commerciali, istituti scolastici, locali di ristorazione. Le zone limitrofe prevalentemente urbanizzate sono costituite da un tessuto edilizio sviluppatosi tra la fine degli anni ottanta e gli anni novanta.

La costruzione (SCALA O) si sviluppa con una struttura portante a pilastri e travi intelaiati in calcestruzzo armato, conclusa da una copertura a falde inclinate con tegole. È composta da sei livelli fuori terra, serviti da un vano scala con ascensore. Il fabbricato ha due ingressi pedonali con elettro-serratura, uno a sud che immette uno nell'atrio, l'altro a nord nel locale condominiale adiacente.

Dotazioni condominiali e aree comuni

L'appartamento e il garage sono parte del Fabbricato SCALA O, composto da nove unità abitative e vari garage nel piano terra. Risulta un Condominio costituito legalmente denominato [REDACTED] con Regolamento e Prospetto di tabelle millesimali non trascritti (Allegato G).

La quota ordinaria mensile è di euro 37,00 (appartamento e garage), per circa euro 500,00 annuali, che sussiste una assegnazione verbale dei posti auto nei vialetti comuni e che alla signora rimane attribuito il posto 4O. La segnaletica a fasce, in verità, è alquanto deteriorata, ma a quanto riportato dalla proprietaria il posto auto collegato alle unità immobiliari dovrebbe essere quello di fronte al garage.

Nel Regolamento di condominio, all'Art.1, si riporta tra gli altri elementi comuni a tutto il Condominio: "strade interne e viali cortili, parco giochi".

Nell'Atto di assegnazione in capo alla proprietaria, del 12/12/1989, all'Articolo 3, si riporta:



“La descritta unità immobiliare viene assegnata ed accettata a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui si trova attualmente, con tutti gli inerenti diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù, attive e passive, nulla escluso ed eccettuato ed in ispecie con tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso edilizio del quale fa parte, così come previsto in generale agli articoli 1117 e seguenti del Codice civile.”

Descrizione e composizione

L'appartamento, interno 4, si sviluppa al secondo piano su una pianta pressoché quadrata e presenta un'altezza di circa 2,75 m nei diversi ambienti. Attraverso il portoncino si entra in un piccolo ingresso su cui affaccia una sala; procedendo nel corridoio, sul lato sud si presentano in ordine sequenziale una cucina abitabile e due bagni (uno con vasca) che affacciano su un ampio balcone). Segue poi una spaziosa camera e in fondo al corridoio un utile ripostiglio. Sul lato nord sono ubicate due luminose camere, che immettono su una veranda.

Il garage è situato al piano terra sul fronte a sud della palazzina, precisamente si tratta del primo box immediatamente a destra uscendo dal portoncino principale. Presenta un'altezza di 2,50 m ed è aerato attraverso un finestrino. Il posto 40 collegato alle unità immobiliari, a quanto riportato dall'amministratore condominiale, è di fronte al garage.

Rifiniture interne, esterne e condizioni di manutenzione

Le rifiniture dell'appartamento risultano in normale stato di conservazione. I pavimenti ed i battiscopa (dove presenti), sono in ceramica, come le piastrelle in cucina e nei bagni. I rivestimenti sono in discreto stato di manutenzione, quelli nei due bagni insieme ai sanitari e alla rubinetteria sono in buone condizioni, in quanto sostituiti di recente. Le soglie ed i davanzali sono in marmo comune, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Le porte interne, alquanto datate, sono in legno tamburato con impiallacciatura mediocre, gli infissi esterni in ferro verniciato senza vetrocamera sono completati da tapparelle in PVC, tutti in



condizioni accettabili. La tinteggiatura delle pareti interne, anche se con colori accesi in alcuni ambienti, risulta in buone condizioni.

Il garage al piano terra presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica adeguata all'uso. Lo stato di conservazione è rapportato alle sua funzione.

Esposizione

L'appartamento prospetta a sud e a nord sui vialetti alberati interni al parco, ad ovest e ad est non presenta affacci. Le finestre, la balconata e la veranda consentono una valida e gradevole illuminazione naturale nei vari ambienti. In considerazione del fatto che l'appartamento è al secondo piano, in posizione interna al parco e risulta ben arieggiato, l'esposizione può essere definita apprezzabile.

Impianti

L'immobile è dotato degli impianti normalmente in uso nelle civili abitazioni: impianto elettrico, impianto di adduzione per l'acqua, impianto di scarico delle acque reflue, impianto di riscaldamento, impianto citofonico. Il contatore dell'energia elettrica è ubicato in un angolo dell'atrio. L'impianto idrico risulta funzionante, l'impianto di riscaldamento è termoa autonomo, con elementi radianti modulari in ferro. La caldaia, per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento, alimentata a gas metano, è sistemata sul balcone, dove si trova anche il contatore del gas. L'immobile presenta anche un impianto per la climatizzazione dell'ambiente; gli split, con motori esterni sono sistemati in alcune camere. L'impianto di scarico delle acque reflue si sviluppa con una fossa settica sull'area comune, per poi scaricare nella fogna pubblica. Il garage è dotato di impianto di illuminazione.

Calcolo della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale vengono seguiti i coefficienti forniti dalla norma UNI 10750/2005 e dal D.P.R. 138/98.



La superficie commerciale è pari alla somma:

✓ della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

✓ della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

– di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

– di servizio (cantine, soffitte, locali deposito, box, posti auto coperti e scoperti) comunicanti e non comunicanti

In questo caso si avrà:

➤ per le parti coperte a volume appartamento

a) 100 % della superficie calpestabile

b) 100 % della superficie delle pareti divisorie interne (non portanti)

c) 50 % delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali

d) 25 % delle superfici del balcone e della veranda

	<i>mq</i>	<i>percentuale</i>	Consistenza considerata ai fini del valore commerciale
Superfici calpestabili	98,15	100%	102,30
Superfici pareti divisorie interne	4,15		
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	14,10	50%	7,05 mq
Superfici dei balconi e terrazze scoperte	22,60	25%	5,65 mq
Totale Superficie commerciale dell'appartamento			115,00 mq



La superficie commerciale totale dell'appartamento risulta di 115,00 mq.

➤ per le parti coperte a volume garage

a) 100 % delle superfici calpestabili;

b) 50 % delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

	<i>mq</i>	<i>percentuale</i>	Consistenza considerata ai fini del valore commerciale
Superficie calpestabile	16,80	100%	16,80 mq
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	2,40	50%	1,20 mq
Totale Superficie commerciale del garage			18,00 mq

La superficie commerciale totale del garage risulta di 18,00 mq.

Identificazione catastale

Il compendio oggetto di stima è stato identificato catastalmente

1. appartamento A/2 foglio 4, particella 5181, sub.235

2. garage C/6 foglio 4, particella 5181, sub.214

I dati catastali riportati sono coincidenti e l'intestatario catastale attuale corrisponde alla proprietaria. Nell'Atto di assegnazione in capo alla proprietaria, si ritrovano i dati catastali precedenti. Fermo restando che le risultanze catastali non forniscono prova della proprietà o del possesso dell'intestatario, per la ricostruzione delle variazioni catastali del cespite oggetto di stima, nel ventennio antecedente si fa riferimento alle visure riportate.



Catasto Fabbricati Intestatari

1. appartamento A/2 foglio 4, particella 5181, sub.235

Dal 19/12/1989 [REDACTED]

Dal 30/11/1992 (la registrazione dell'acquisto dei terreni da parte della cooperativa avviene successivamente all'assegnazione) [REDACTED]
[REDACTED]

2. garage C/6 foglio 4, particella 5181, sub.214

INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO

Catasto Fabbricati:

Dal 19/12/1989 [REDACTED]

Dal 30/11/1992 (la registrazione dell'acquisto dei terreni da parte della cooperativa avviene successivamente all'assegnazione) [REDACTED]
[REDACTED]

Il cespite in oggetto insiste sulla particella 567 nel foglio 4 a Catasto Terreni del Comune di San Nicola la Strada.

Sintesi descrittiva del lotto.

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento (con 1/8 diritti su locale condominiale) e di un garage ubicati nel comune di San Nicola la Strada (CE), località Pizzo della bufala, parco La Speranzas II scala O, via Saragat/via Pertini.

Si tratta di un appartamento al secondo piano e di un garage al piano terra inseriti nel Fabbricato Scala O del parco La Speranzas II.

L'appartamento, interno 4, si sviluppa su una pianta pressoché quadrata e presenta un'altezza di circa 2,75 m nei diversi ambienti. Attraverso il portoncino si entra in un piccolo ingresso su cui affaccia una sala; procedendo nel corridoio, sul lato sud si presentano in ordine sequenziale una cucina abitabile e due bagni



(uno con vasca) che affacciano su un ampio balcone. Segue poi una spaziosa camera e in fondo al corridoio un utile ripostiglio. Sul lato nord sono ubicate due luminose camere, che immettono su una veranda. Confina a ovest in parte con il vano scala ed in parte con appartamento p.lla 5181 sub.234, mentre affaccia da sud, ad est, a nord su area comune del parco. È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di nel comune di San Nicola la Strada al foglio 4, particella 5181, subalterno 235 A/2 Abitazione di tipo civile.

La superficie utile netta interna dell'appartamento è di **98,15** mq, con un'altezza di 2,75 m.

La superficie utile netta del balcone e della veranda è di **22,60** mq.

All'appartamento sono legati i diritti pari ad un ottavo sul locale condominiale al piano terra del fabbricato (...) particella 427 sub 18 cat. A/2 (locale condominiale).

Il garage è situato sul fronte a sud della palazzina, precisamente si tratta del primo box immediatamente a destra uscendo dal portoncino principale. Presenta un'altezza di 2,50 m ed è aerato attraverso un finestrino nella parete inclinata Affaccia a sud su area comune del parco; confina ad est con locale condominiale ex p.lla 427 sub.21; ad ovest con altro garage p.lla 5181 sub. 211; a nord con altro garage. Non essendo stato presentato l'Elaborato planimetrico dei subalterni, a livello catastale, attraverso l'Amministratore condominiale sono stati recuperati i confini. È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicola la Strada al foglio 4, particella 5181, subalterno 214. La superficie utile netta del garage è di **16,80** mq.

Il posto 40 collegato alle unità immobiliari è di fronte al garage.

Non vi sono difformità formali rispetto alle schede catastali attuali, non si prevede, quindi, l'aggiornamento delle schede.

Risulta Concessione edilizia n.198/79 del 23/11/1979 che autorizzava la [REDACTED] alla costruzione di fabbricati sociali per civili abitazioni al viale Carlo III.



Il fabbricato-scala O è realizzato in maniera ribaltata rispetto a quanto autorizzato, l'ingresso al vano scala anziché essere sul lato nord è situato a sud. Per regolarizzare urbanisticamente la diversa ubicazione e la relativa variazione del prospetto l'amministratore del condominio potrebbe incaricare un tecnico per l'inoltro di una S.C.I.A. con spesa complessiva intorno ai 4.000,00 euro e una quota di circa 500,00 euro a carico dell'unità-appartamento.

L'appartamento è pressoché conforme alla Concessione, presentando una variazione non essenziale. Si prevede lo smontaggio dei moduli in vetro-alluminio della veranda non autorizzata, per una spesa di circa 250,00 euro.

Il garage è pressoché conforme alla Autorizzazione in sanatoria n.6 del 13/11/1987.

A quanto riportato dai tecnici comunali non risulta disposta alcuna Ordinanza in riferimento agli immobili in oggetto. È necessario l'adeguamento dell'impianto elettrico con la relativa Certificazione, la cui spesa è stimabile, a corpo, in 1750,00 euro. Attualmente gli obblighi di natura condominiale ordinari sono di circa 500,00 euro annui, non risultano morosità.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene.

Per la ricostruzione della provenienza di proprietà ventennale del bene oggetto di stima, il sottoscritto ha reperito l'Atto di assegnazione all'intestataria e la Costituzione di fondo patrimoniale ed eseguito le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - di S. Maria C.V., su nominativo della proprietaria, incrociandole anche con i beni subastati.

Il cespite è divenuto di proprietà dell'intestataria in forza dei seguenti:

1. Atto di assegnazione di alloggio da cooperativa edilizia (scrittura privata) stipulato il 19/12/1989 dal Notaio Vincenzo Barletta e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di S. Maria C.V. il 12/01/1990 ai nn.1104/1208 con cui il presidente del consiglio di amministrazione della Società [REDACTED] assegna e trasferisce



in proprietà al socio [REDACTED]

l'unità immobiliare facente parte del complesso edilizio in San Nicola la Strada alla località Pizzo della bufala.

All'Articolo 2 si riporta:

- appartamento (...) sito al secondo piano, servito dalla scala O (...)
- box auto al piano terra

3) Diritti pari ad un ottavo sul locale condominiale al piano terra del fabbricato numero sei (6) scala O, confinante con area condominiale, atrio scala O e con i boxes n.3 e n. 8 (come riportato nell'atto di assegnazione).

La descritta unità immobiliare è rappresentata nel N.C.E.U. alla partita 2875, foglio 4, con le particelle 427 sub 31, cat. A/2 (...) (appartamento), 427 sub 10 cat. C/6 (...) (box auto) e 427 sub 18 cat. A/2 (locale condominiale).

Nella premessa si riporta che: "in virtù della concessione edilizia n.198 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Nicola la Strada in data 23 novembre 1979 e delle autorizzazioni in sanatoria (...) n.6 del 13 novembre 1987, la Cooperativa predetta ha edificato un complesso edilizio per civili abitazioni costituito da nove fabbricati ognuno dei quali a cinque piani (sei fuori terra) sovrastanti un piano terra dove sono ubicate le autorimesse e le cantinole costituenti pertinenze degli alloggi sovrastanti".

Si riscontra continuità negli atti e nelle trascrizioni.

Dall'estratto di matrimonio risulta che i signori [REDACTED]

[REDACTED] Nello stesso Estratto è riportato: Nessuna annotazione circa le convenzioni matrimoniali o scelta del regime di separazione dei beni. -----con Atto del Notaio Antonio Decimo del 25/10/2012 i detti coniugi hanno stipulato una convenzione di costituzione di Fondo Patrimoniale (in cui



peraltro dichiarano che il regime patrimoniale della famiglia è la separazione dei beni). Tale Fondo è a favore del marito, **ma vi sono contemplati altri beni, estranei alla presente procedura.**

Si ribadisce che l'Atto di Assegnazione a socio di cooperativa è stato stipulato dal Notaio Vincenzo Barletta il 19/12/1989, prima del matrimonio risultando dunque di proprietà esclusiva della sig. [REDACTED]

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalla documentazione esistente presso l'UTC del Comune di San Nicola La Strada Emerge che la particella 5181 del foglio 4, in via Pertini 11 ricade in ZONA OMOGENEA B2 – EDIFICATE SATURE del PRG approvato con Decreto del presidente della Giunta regionale della Campania n.13336 il 10/09/1990.

Dall'analisi della documentazione edilizia, risalente agli anni dal 1977 al 1982, messa a disposizione dall'Ufficio Archivio del Comune di San Nicola la Strada (CE), si evince che il fabbricato-SCALA O viene realizzato nella parte centrale del lotto interessato dall'intervento [REDACTED], in forza della C.E. n.198/79 del 23/11/1979.

La Concessione edilizia autorizzava la [REDACTED] alla Costruzione di fabbricati sociali per civili abitazioni al viale Carlo III. Dalla Relazione accompagnatoria emerge che il progetto prevedeva la realizzazione di nove corpi di fabbrica articolati intorno a spazi verdi.

Il fabbricato-SCALA O, dal punto di vista urbanistico, risulta ubicato sul relativo lotto di intervento, in una posizione pressoché coincidente con le previsioni di progetto; anche le dimensioni planimetriche e le distanze dai confini e tra edifici, rispettano in linea di massima il progetto e/o gli indici di allora.

Detto fabbricato presenta una anomalia, peraltro comune ad altre le palazzine del parco, consistente nel fatto che risulta realizzato in maniera ribaltata rispetto a quanto autorizzato in progetto, secondo la simmetria dell'asse est-ovest. L'ingresso al vano scala, anziché essere sul lato nord, come da progetto, è situato a sud.



All'interno del faldone non è stato ritrovato nè il Certificato di Agibilità, né il Certificato di Collaudo statico.

Per regolarizzare urbanisticamente la diversa ubicazione dell'ingresso scala e la relativa variazione del prospetto interno al parco, fermo restando che le distanze dai confini sono pressoché conformi a quanto autorizzato, l'amministratore del condominio potrebbe incaricare un tecnico per l'inoltro di una S.C.I.A. riferita all'intero fabbricato-Scala O. La spesa complessiva si prevede intorno ai 4.000,00 euro, da ripartire secondo tabelle millesimali condominiali, con una quota di circa 500,00 euro a carico dell'unità-appartamento.

Dal confronto tra le piante di progetto autorizzate dalla Commissione edilizia e quelle dello stato di fatto emerge che l'appartamento è pressoché conforme alla Concessione, si evidenzia una variazione non essenziale, ovvero la traslazione di un piccolo tratto di tramezzatura tra l'ingresso e la sala, peraltro conforme alla scheda catastale, ed anche la chiusura a veranda del balcone a nord. pianta tipo di progetto appartamento pianta dello stato di fatto.

Naturalmente non essendo autorizzata si prevede lo smontaggio dei moduli in vetro-alluminio per una spesa di circa 250,00 euro.

Successivamente alla realizzazione dei porticati al piano terra di tutte le palazzine del parco, adibiti a ricovero delle autovetture, furono rilasciate una serie di Autorizzazioni in sanatoria per la trasformazione di detti porticati in garage chiusi (n.1 del 14/03/1986; n.3 del 13/04/1987; n.4 del 26/05/1987; n.6 del 13/11/1987). Il garage rientra nella Autorizzazione in sanatoria n.6 del 13/11/1987.

Dal raffronto tra le piantine emerge che il garage è pressoché conforme alla Autorizzazione in sanatoria.

Il Certificato di Agibilità non fu richiesto all'epoca sull'intero parco, né in seguito sulle diverse unità immobiliari, pertanto, non è stato rilasciato. Per ottenerlo l'aggiudicatario potrebbe farne richiesta in base alle prescrizioni dell'art.25 del Testo Unico DPR 380.



A quanto riportato dai tecnici comunali non risulta disposta alcuna Ordinanza in riferimento agli immobili pignorati.

Stato di possesso attuale dell'immobile

Attualmente l'appartamento è occupato dall'inquilina signora [REDACTED] come risulta dal certificato di residenza. L'immobile, quindi, è occupato da terzi in forza del Contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 21/09/2017, con cui la proprietaria ha affittato appartamento e garage, per 380,00 euro mensili, dal 01/10/2017 al 30/09/2021. Tale contratto è stato registrato in data 19/10/2017 con durata fino al 30/09/2021, successivamente prorogato fino al 30/09/2025.

L'occupante in forza di una procedura di Pignoramento presso terzi della società [REDACTED] – Concessionaria del Comune di Caserta (RG Es. 472/2017), era stata obbligata a versare i canoni a detta società. alla custode Dott.ssa Maria Pina Iorio, fino a quando è intervenuto Decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 15/06/2023 (che si allega alla presente), con il quale preso atto dell' omologa dell' accordo di composizione della crisi predisposto nell'interesse della proprietaria, disponeva la **Improcedibilità** della medesima procedura esecutiva. A seguito di tale provvedimento i canoni di locazione vengono versati nelle mani della proprietaria, con recupero di quelli incassati dalla custode della procedura previo versamento delle residue somme sul conto della procedura di sovraindebitamento, al netto delle spese occorse per la liquidazione del compenso per il custode ed il professionista delegato, liquidati dal Giudice dell'Esecuzione con separati decreti.

Le indagini di mercato svolte, per il reperimento dei dati utili alla stima, sono consistite nella consultazione dei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al I semestre 2018. Nel comune di San Nicola la Strada (CE) per gli immobili residenziali ricadenti nell'ambito in oggetto, emerge il seguente valore di mercato: Quotazioni Immobiliari OMI: euro/mq Provincia: CASERTA Comune: San Nicola la Strada Fascia/zona: Centrale/Centrale Urbanizzazione sud ovest



direzione viale Carlo III Codice di zona: B6 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale Stato Conservativo: NORMALE Valori Locazione (€/mq x mese) min 1,4 max 2,1 Il valore di locazione oscillerebbe, quindi, tra i 185,00 e i 280,00 euro mensili in stato di conservazione normale. Dal Borsino Immobiliare: 350,00 euro mensile.

Un'altra indagine è stata effettuata attraverso la rendita catastale dichiarata di 537,12 euro, da cui si ricava un canone di 540,00 euro mensili per un immobile in buono stato di conservazione.

Rendita catastale 537,12

- Coefficiente rivalutazione art.52, c.4, D.P.R.131/86 x 100 = 53.712
- Coefficiente rivalutazione art.3, c.48 o 51, L.662/96 + 5% = 56.397,60
- Moltiplicatori art2,c.63, L.350/2003 o D.L.168/2004 + 20% = 67.140
- Valore dell'immobile 67.000
- 10% del valore dell'immobile 6.700

Canone di locazione annuo minimo 6.500

Considerando quanto riportato e facendo una media dei valori riscontrati si perviene ad una stima del canone di locazione di circa 400,00 euro mensili per un appartamento in buono stato. Il prezzo convenuto, quindi, appare congruo.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla documentazione esaminata sull'immobile pignorato non risultano domande giudiziali in corso, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

A. Dai Registri Immobiliari non emergono atti impositivi di servitù sull'immobile.

Risulta un Condominio costituito legalmente denominato [REDACTED]



L'amministratore p.t. in carica, ha confermato che la quota ordinaria mensile è di euro 37,00 (appartamento e garage), per circa euro 500,00 annuali, che non sono in corso procedimenti giudiziali nei confronti della proprietaria, la quale al consuntivo 2017 presentava un credito minimo.

Non si segnalano vincoli e oneri condominiali a carico dell'acquirente, ricadenti nella Sezione A.

B. Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Caserta Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere, sull'intestataria, in riferimento al cespite periziato, emergono:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 26/06/2017 – Registro Part.2517 Registro Gen.21210
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Rep.2532/2017 del
21/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in
SAN NICOLA LA STRADA (CE)

- A favore: Banca di Credito Popolare s.c.p.a. a r.l. di Torre del Greco (P.IVA 0423310630) per diritto di proprietà per la quota di 1/1

- Contro: [REDACTED]
relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

NOTA DI TRASCRIZIONE del 12/12/2017 – Registro Part. 30585 Registro Gen. 40357
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI S. MARIA C.V. (CE) ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Immobile n.1 - I056 – SAN NICOLA LA STRADA (CE) Via Giuseppe Saragat
Catasto Fabbricati al foglio 4, p.lla 5181, sub.235

A2 - Abitazione di tipo civile

- Immobile n.2 - I056 – SAN NICOLA LA STRADA (CE) Via Giuseppe Saragat
Catasto Fabbricati al foglio 4, p.lla 5181, sub.214

C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse



A favore: Banca di Credito Popolare s.c.p.a. a r.l. di Torre del Greco (P.IVA 0423310630) per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro: [REDACTED] per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Difformità urbanistico-edilizie

Il fabbricato-scala O è realizzato in maniera ribaltata rispetto a quanto autorizzato, l'ingresso al vano scala anziché essere sul lato nord è situato a sud. Per regolarizzare urbanisticamente la diversa ubicazione e la relativa variazione del prospetto l'amministratore del condominio potrebbe incaricare un tecnico per l'inoltro di una S.C.I.A. con spesa complessiva intorno ai 4.000,00 euro e una quota di circa 500,00 euro a carico dell'unità-appartamento. L'appartamento è pressoché conforme alla Concessione, presentando una variazione non essenziale. Si prevede lo smontaggio dei moduli in vetro-alluminio della veranda non autorizzata, per una spesa di circa 250,00 euro.

Il garage è pressoché conforme alla Autorizzazione in sanatoria n.6 del 13/11/1987.

Difformità catastali

Dal confronto tra la scheda catastale e lo stato di fatto per l'appartamento non emergono difformità.

Dal confronto tra la scheda catastale e lo stato di fatto per il garage non emergono difformità.

I beni non ricadono su suolo demaniale.

In base a verifiche presso l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di San Nicola la Strada (CE) i beni subastati:

- non ricadono su suolo demaniale, non risultano esistenze di provvedimento di declassamento in atto;



- non sono soggetti a vincoli imposti a tutela della difesa militare e della sicurezza interna;

- non ricadono in aree di Parchi nazionali, regionali né risultino di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;

- non risultano riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, né costituiscono beni culturali e paesaggistici;

Dalla disamina del BURC n.31 del 7 giugno 2013, non risultano negli elenchi del Patrimonio regionale.

Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di San Nicola la Strada (CE):

- la suddetta particella e gli immobili su di essa edificatili non sono gravati da censo - livello - uso civico.

Dalla disamina della documentazione presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania emerge che nel comune di San Nicola la Strada (CE) non risultano usi civici.

Altre informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'amministratore p.t. in carica, ha confermato che risulta un Condominio costituito legalmente denominato [REDACTED] con Regolamento e Prospetto di tabelle millesimali non trascritti Confermava che la quota ordinaria mensile è di euro 37,00 (appartamento e garage), per circa euro 500,00 annuali, che non erano in corso procedimenti giudiziali nei confronti della proprietaria, la quale all'ultimo consuntivo presentava un credito minimo.

Comunicava che sussiste una assegnazione verbale dei posti auto nei vialetti comuni e che alla unità immobiliare rimane attribuito il posto 40, di fronte al garage.



Valutazione dei beni.

I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione.

Secondo la letteratura estimativa, gli standard di valutazione internazionali, il codice delle valutazioni di tecnoborsa, i procedimenti di stima possono essere sostanzialmente classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo.

1. Il metodo di confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato da valutare.
2. Il metodo per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale, applicando un saggio di capitalizzazione.
3. Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza. Tale metodo si applica nelle valutazioni degli immobili suscettibili di sviluppo o per immobili speciali per la loro unicità e/o collocati in un mercato limitato.

Nel caso in oggetto, dovendo eseguire la stima di un appartamento e di un garage si procederà adottando il metodo di confronto. Per poterlo applicare è importante analizzare il segmento di mercato in cui è posizionato l'immobile, che rimane definito rispetto a precisi parametri, la localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare e quella edilizia, le dimensioni, il livello di prezzo e la fase del mercato immobiliare.

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume sul mercato; riguarda immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile pignorato, ricadenti nelle zone limitrofe.



Tale metodo basato sulle transazioni immobiliari di appartamenti per civile abitazione avvenute in San Nicola la Strada nelle zone adiacenti alla via Pertini alla via Saragat, località Pizzo della bufala consente di reperire dati sufficienti per poter esprimere il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. Le indagini di mercato svolte, per il reperimento dei dati utili alla stima, sono consistite nella consultazione dei **dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al I semestre 2024**; per il comune di San Nicola la Strada, per gli immobili residenziali ricadenti nell'ambito in oggetto emerge il seguente valore di mercato:

DATI OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Interrogazione Anno 2024 – Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: San Nicola la Strada

Fascia/Zona: Centrale/Urbanizzazione a SUD-OVEST Direzione Viale Carlo III

Codice di zona: B6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mqxmese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	€/mq 800,00	€/mq 1.100,00	L	€/mqxmese 3,5	€/mqxmese 5	L

Le Agenzie hanno confermato che la zona risulta alquanto appetibile, la presenza del garage e del parco sono sicuramente un incentivo all'acquisto, anche per un investimento finanziario. Le indicazioni di prezzo sono state fornite da:

- REMAX di Caserta Affiliato via S. Josemaria Escrivà , 54 Caserta, Appartamento con garage nello stesso Parco 1100,00 – 1200,00 euro al mq.
- CLIMAX IMMOBILARE di Caserta via Ricciardi, Appartamento con garage in parco, stessa zona 900,00 – 1100,00 euro al mq.



DETERMINAZIONE V_m

V_m DATI OMI

L'appartamento da stimare è classificato come abitazione civile in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'omi un valore medio di:

- OMI min: 800,00 €/mq
- OMI max: 1.100,00 €/mq

$$V_{m \text{ omi medio}} = (800 + 1100) / 2 = \text{€ } 950,00$$

V_m DATI DI MERCATO

$$V_{m \text{ Comparativo medio}} = (1000 + 1200) / 2 = \text{€ } 1.100,00$$

Valutando il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare ed il dato ottenuto da un saggio diretto del mercato immobiliare si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

$$V_m = (\text{€}950,00 + \text{€ } 1.100,00) / 2 = \text{€ } 1.025,00$$

In definitiva, dai dati riportati, considerando che il bene in stima in piena proprietà è a vocazione residenziale, che lo stato di manutenzione è discreto, che è posizionato in una zona attrezzata, molto commerciale e vicino al casello autostradale CE/SUD, il sottoscritto ritiene che il valore attribuibile è pari ad 995,00 euro/mq per l'appartamento, 500,00 euro/mq per il garage. Moltiplicando il valore unitario attribuito, per la superficie commerciale si ottiene il valore dell'immobile pignorato:

IMMOBILE	Superficie commerciale mq	Valore unitario (euro/mq)	Valore complessivo
Appartamento	115,00 mq	1025,00	117.875,00 euro
Garage	18,00 mq	500,00	9000,00 euro



Per un valore TOTALE di 126.875,00 euro

Al valore calcolato va applicata la detrazione per:

adeguamento dell'impianto elettrico e Certificazione 1.750,00 euro

costi smontaggio veranda 250,00 euro

costi quota regolarizzazione fabbricato-Scala O 500,00 euro

per un Totale di 2.500,00 euro

Il valore finale del Lotto risulta di 126.875,00 euro

Il bene in questione non è classificabile quale quota indivisa.

Certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In base alle certificazioni anagrafiche risulta che la proprietaria ad oggi è residente allo [REDACTED]

Dall'estratto di matrimonio risulta che i signori [REDACTED]

Nello stesso Estratto è riportato: Nessuna annotazione circa le convenzioni matrimoniali o scelta del regime di separazione dei beni. -----con Atto del Notaio Antonio Decimo del 25/10/2012 i detti coniugi hanno stipulato una convenzione di costituzione di Fondo Patrimoniale (in cui peraltro dichiarano che il regime patrimoniale della famiglia è la separazione dei beni).

Tale Fondo è a favore del marito, ma vi sono contemplati altri beni, estranei alla presente procedura.

L'Atto di Assegnazione a socio di cooperativa [REDACTED] è stato stipulato dal Notaio Vincenzo Barletta il 19/12/1989, prima del matrimonio risultando dunque di proprietà esclusiva della sig. [REDACTED] parte mutuataria insieme al fratello in un mutuo chirografico, concesso dalla Banca procedente.



CONCLUSIONI

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento (con 1/8 diritti su locale condominiale) e di un garage ubicati nel comune di San Nicola la Strada (CE), località Pizzo della bufala, parco La Speranzas II scala O, via Saragat/via Pertini.

Si tratta di un appartamento al secondo piano e di un garage al piano terra inseriti nel Fabbricato Scala O del parco La Speranzas II.

L'appartamento, interno 4, si sviluppa su una pianta pressoché quadrata e presenta un'altezza di circa 2,75 m nei diversi ambienti. Attraverso il portoncino si entra in un piccolo ingresso su cui affaccia una sala; procedendo nel corridoio, sul lato sud si presentano in ordine sequenziale una cucina abitabile e due bagni (uno con vasca) che affacciano su un ampio balcone. Segue poi una spaziosa camera e in fondo al corridoio un utile ripostiglio. Sul lato nord sono ubicate due luminose camere, che immettono su una veranda. Confina a ovest in parte con il vano scala ed in parte con appartamento p.lla 5181 sub.234, mentre affaccia da sud, ad est, a nord su area comune del parco. **È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di nel comune di San Nicola la Strada al foglio 4, particella 5181, subalterno 235 A/2 Abitazione di tipo civile.**

La superficie utile netta interna dell'appartamento è di 98,15 mq, con un'altezza di 2,75 m.

La superficie utile netta del balcone e della veranda è di 22,60 mq.

All'appartamento sono legati i diritti pari ad un ottavo sul locale condominiale al piano terra del fabbricato (...) particella 427 sub 18 cat. A/2 (locale condominiale).

Il garage è situato sul fronte a sud della palazzina, precisamente si tratta del primo box immediatamente a destra uscendo dal portoncino principale. Presenta un'altezza di 2,50 m ed è aerato attraverso un finestrino nella parete inclinata. Affaccia a sud su area comune del parco; confina ad est con locale condominiale ex p.lla 427 sub.21; ad ovest con altro garage p.lla 5181 sub. 211; a nord con altro garage. Non essendo stato presentato l'Elaborato planimetrico dei subalterni, a livello catastale, attraverso l'Amministratore condominiale sono stati recuperati i confini. **È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicola la**



Strada al foglio 4, particella 5181, subalterno 214. La superficie utile netta del garage è di 16,80 mq.

Il posto 40 collegato alle unità immobiliari è di fronte al garage.

Non vi sono difformità formali rispetto alle schede catastali attuali, non si prevede, quindi, l'aggiornamento delle schede.

Risulta Concessione edilizia n.198/79 del 23/11/1979 che autorizzava la [REDACTED] alla Costruzione di fabbricati sociali per civili abitazioni al viale Carlo III.

Il fabbricato-scala O è realizzato in maniera ribaltata rispetto a quanto autorizzato, l'ingresso al vano scala anziché essere sul lato nord è situato a sud. Per regolarizzare urbanisticamente la diversa ubicazione e la relativa variazione del prospetto l'amministratore del condominio potrebbe incaricare un tecnico per l'inoltro di una S.C.I.A. con spesa complessiva intorno ai 4.000,00 euro e una quota di circa 500,00 euro a carico dell'unità-appartamento.

L'appartamento è pressoché conforme alla Concessione, presentando una variazione non essenziale. Si prevede lo smontaggio dei moduli in vetro-alluminio della veranda non autorizzata, per una spesa di circa 250,00 euro.

Il garage è pressoché conforme alla Autorizzazione in sanatoria n.6 del 13/11/1987.

A quanto riportato dai tecnici comunali non risulta disposta alcuna Ordinanza in riferimento agli immobili pignorati.

È necessario l'adeguamento dell'impianto elettrico con la relativa Certificazione, la cui spesa è stimabile, a corpo, in 1.750,00 euro. Attualmente gli obblighi di natura condominiale ordinari sono di circa 500,00 euro annui, non risultano morosità.

PREZZO BASE 126.875,00 euro

Caserta 12/07/2024

Il tecnico incaricato
Geom. Marzio Varone

