Dott. Ing. Anna Flavia Leone - [redacted]
annaflavia.leone@ordingce.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT. EMILIANO VASSALLO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 78/2026

[redacted]

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

IL C. T. U.

dott. ing. Anna Flavia Leone

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

TRIBUNALE ORDINARIO DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT. EMILIANO VASSALLO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 78/2026

[redacted]

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

1 - PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Anna Flavia Leone, [redacted] nominata C.T.U. dal G.E. Emiliano Vassallo con provvedimento del 30.04.2026, ha accettato l'incarico in data 06.05.2025 di **Esperto Stimatore** nella procedura di esecuzione immobiliare n° 78/2026 che vede le parti [redacted]

Nell'addetta qualità la scrivente ha proceduto preventivamente al **controllo** della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., depositando il modulo compilato di **"Controllo Documentazione" in data 18.08.2026.**

Successivamente in ottemperanza all' incarico ricevuto ha proceduto alla redazione della presente perizia in ossequio i quesiti proposti.

RISPOSTE AI QUESITI

Presa visione del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal Giudice dell'Esecuzione come riportati nella **sezione A** del verbale di giuramento, la scrivente relaziona di seguito in merito ai quesiti proposti.

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

QUESITO N°1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Gli immobili oggetto del pignoramento in danno [redacted] sono i seguenti:

A. Immobile sito in S. Maria C. V. alla via S. Allende censito nel NCEU del Comune con i seguenti dati: foglio 14 part.lla 5282 sub. 63, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 6,5 vani, totale superficie 126 mq escluse aree scoperte per 118 mq, rendita € 872,81 fabbricato 2 scala D terzo piano , int. n° 9

Trattasi di appartamento ubicato al terzo piano di un edificio condominiale sito in zona semiperiferica della città di Santa Maria Capua Vetere, distinto dal numero di interno 9, composto da soggiorno - cucina, due camere e bagno con due balconi e confinante con parti comuni dell'edificio - scala D ed ascensori.

B. Immobile sito in S. Maria C. V. alla via S. Allende censito nel NCEU del Comune con i seguenti dati: foglio 14 part.lla 5282 sub. 158 Categoria C/6, Classe 4, superficie 23 mq, rendita € 75 fabbricato 2 piano S1 int. 18 autorimessa confinante con corsia di manovra, terrapieno ed altri sub 157 e 159 ,

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato con accesso da rampa e corsia comune.

C. Immobile sito in S. Maria C. V. alla via S. Allende censito nel NCEU del Comune con i seguenti dati: foglio 14 part.lla 5282 sub. 6 Categoria C/6, Classe 1, superficie 12 mq, rendita € 27,89 piano T posto auto n. 5 confinante con area scoperta condominiale, ed altri posti auto n. 4 e 6 ,

Trattasi di posto auto scoperto al piano terra con accesso da area esterna comune.

Il diritto reale del debitore sui sopra descritti beni, come da intestazione catastale ed atto pubblico per notaio Orsi Raffaele Rep. n. 65355 del 11. 11. 2002 è il

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

seguente.

Immobili A e B : [redacted]

Immobile C : [redacted]

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

Immobile sito in S. Maria C. V. alla via S. Allende censito nel NCEU del Comune con i seguenti dati: foglio 14 part.lla 5282 sub. 63, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 6,5 vani, totale superficie 126 mq escluse aree scoperte per 118 mq, rendita € 872,81 fabbricato 2 scala D terzo piano, int. n° 9

Trattasi di appartamento ubicato al terzo piano distinto dal numero di int. 9 composto da soggiorno, cucina, tre camere, piccolo disimpegno, bagno con vasca, bagno con doccia e box ripostiglio; sulle facciate sud e nord sono disposti due balconi a servizio rispettivamente a sud con la cucina e bagni, a nord con soggiorno ed una camera. L'ingresso all' appartamento è posto su ampia area condominiale che serve la scala, l'ascensore ed altri alloggi

Inoltre si rilevano le normali condominialità ai viali di accesso al piano terra ed al piano seminterrato. Gli spazi condominiali sia interni che esterni sono ampi e ben dimensionati per la viabilità e gli accessi.

Sono state rilevati i seguenti dati metrici:

La Superficie lorda, compresi i balconi è pari a mq 137,00 mentre le superfici utili di calpestio si determinano come segue:

- soggiorno/ ingresso: 23,50 mq
- cucina: 18,80 mq
- camera 1: 14,50 mq
- camera 2: 12,00 mq
- camera 3: 13,00 mq

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

- bagno vasca: 5,10 mq
- bagno doccia: 4,30 mq
- disimpegno: 5,70 mq
- box ripostiglio (*): 2,00 mq
- balcone 1 : 15,30 mq
- balcone 2 : 8,50 mq

L'altezza utile dei vani è di m 2,80 - (*) altezza ripostiglio m 2,10.

Complessivamente si rileva:

- una Superficie utile abitabile netta interna (S.U.A.) pari a mq 98,90;
- una pertinenza scoperta – balconi -(S.n.r.) di mq 23,80

All'appartamento così descritto è annesso il box auto per una superficie utile di 23,00 mq, posto al piano seminterrato – censito al foglio 14 particella 5282 sub 158 – ed un posto auto scoperto al piano terra di circa 12,0 mq – censito al foglio 14 particella 5282 sub 6 .

La superficie netta complessiva dell'alloggio, determinata secondo quanto previsto dal Borsino Immobiliare del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) e dell'Accordo Territoriale Comune di S. Maria C.V. per applicazione canoni di locazione risulta pari a:

Sc = 98,90 + 0,6 x 23 + 0,25 x 23,80 + 0,40 x 12 = = 123,45 mq

APE:

L'immobile **NON è dotato** di attestato di Prestazione Energetica.

Costo per la redazione dell' APE : € 300,00.

QUESITO N°3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

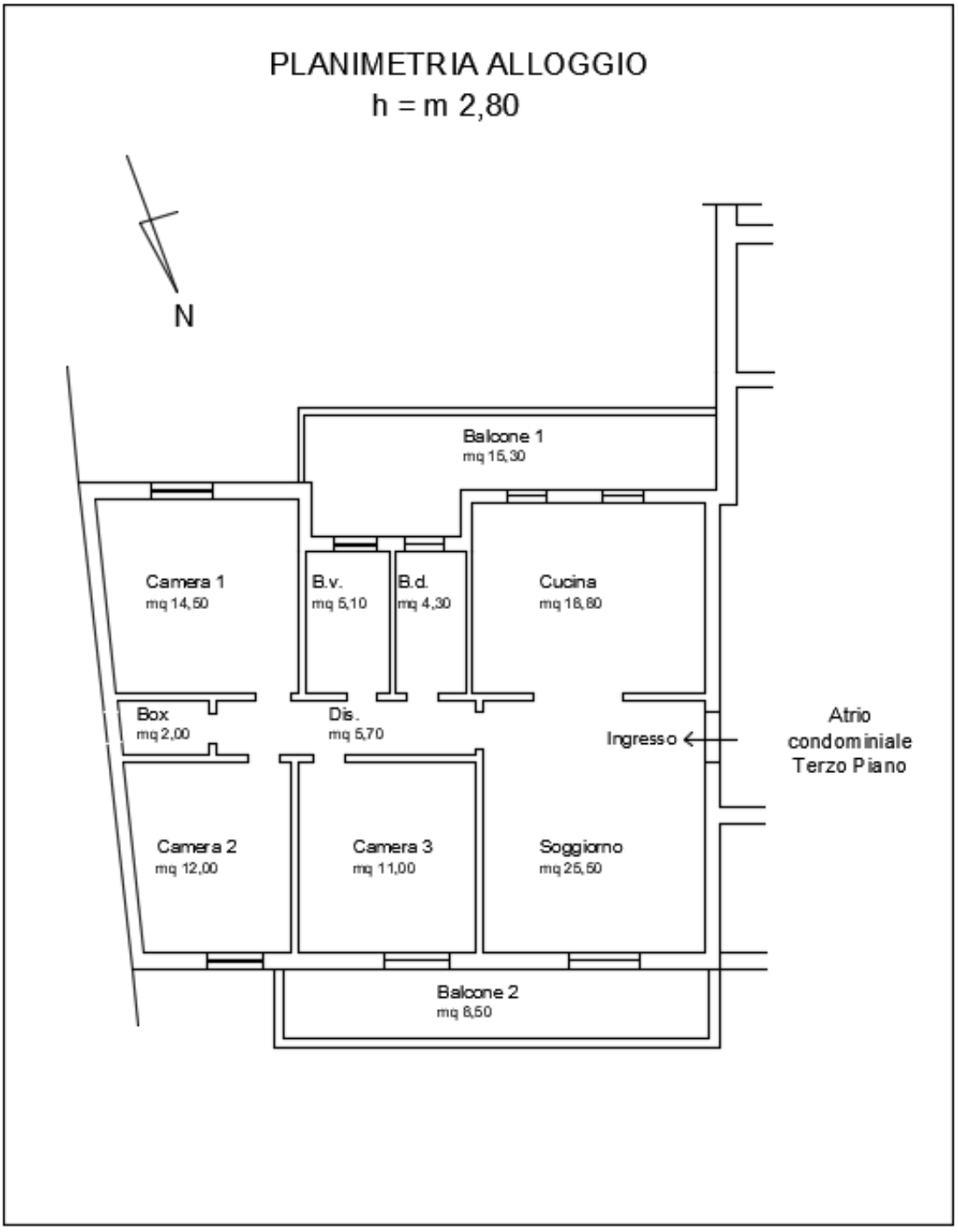
La scrivente ha acquisito gli **estratti catastali storici** e le planimetrie catastali dell'immobile*)* e si verifica la rispondenza formale dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita con le risultanze catastali.

In risposta al presente quesito la scrivente ha altresì rilevato la conformità tra

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali. Di tanto si da atto nei grafici qui di seguito riportati.

RIFERIMENTI GRAFICI



Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

QUESITO N°4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Il lotto viene indicato come **lotto unico** per ragioni di opportunità legate ad elementi di miglioramento del grado di attrazione del mercato, costituito da:

- Immobile sito in S. Maria C. V. alla via S. Allende censito nel NCEU del Comune con i seguenti dati: foglio 14 part.lla 5282 sub. 63, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 6,5 vani, totale superficie 126 mq escluse aree scoperte per 118 mq, rendita € 872,81 fabbricato 2 scala D terzo piano , int. n° 9 con annessi:

- box auto al piano interrato censito al foglio 14 part.lla 5282 sub. 158 Categoria C/6, Classe 4, superficie 23 mq, rendita € 75 fabbricato 2 piano S1 int. 18 autorimessa confinante con corsia di manovra, terrapieno ed altri sub 157 e 159 ;

- posto macchina al piano terra censito al foglio 14 part.lla 5282 sub. 6 Categoria C/6, Classe 1, superficie 12 mq, rendita € 27,89 piano T posto auto n. 5 confinante con area scoperta condominiale, ed altri posti auto n. 4 e 6 ,

L'immobile è oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia: n° 32/2000 rilasciata dal Comune di S. Maria C. V. alla Cooperativa AVION s.c.r.l. con regolare programma sociale di realizzazione di due fabbricati per complessivi settanta alloggi in S. Maria C. V. su lotto in concessione alla via S. Allende.

PREZZO BASE

Come descritto al successivo quesito 12, il prezzo a base d'asta **è:**

PREZZO A BASE D'ASTA € 172.500,00.

QUESITO N°5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolo di acquisto della proprietà in capo al debitore esecutato: E' stato acquisito in via integrale l'atto di compravendita atto pubblico per notaio Orsi

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

Raffaele Rep. n. 65355 del 11. 11. 2002 rep. n° 223878 del 24.11.2006,

Non si è ritenuto necessario acquisire atti precedenti.

QUESITO N°6: verificare la regolarità dei beni o dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico

In merito alla conformità urbanistica degli immobili, le ricerche presso l'Ufficio Tecnico comunale di S. Maria C. V. hanno condotto ai seguenti risultati.

L'epoca di realizzazione dell'immobile può essere definita al 2002 con Concessione Edilizia n° 32/2000 rilasciata dal Comune di S. Maria C. V. alla Cooperativa AVION s.c.r.l. in base a regolare programma sociale di realizzazione di due fabbricati per complessivi settanta alloggi.

Non si rilevano difformità dai progetti autorizzati.

AGIBILITA'

NON è stata rilevata l'esistenza della dichiarazione di Agibilità né dell'edificio, di cui fa parte l'appartamento né dell'appartamento stesso.

QUESITO N°7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato è occupato dal debitore con il suo nucleo familiare composto da tre unità.

QUESITO N°8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sul bene di cui trattasi si verifica che:

a) NON vi è pendenza di altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;

b) RISULTA trascrizione

b) NON pendono procedimenti giudiziari civili;

c) NON vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;

d) NON vi sono vincoli storico - artistici;

e) ESISTE il Regolamento condominiale regolarmente trascritto;

f) NON si rilevano atti impositivi di servitù.

<u>ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE SEZIONE A</u>

a) Al momento dell'acquisto del bene risulta iscrizione ipotecaria a favore di General

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

Electric Capital Bank S.a. con domicilio ipotecario in Milano alla via dei Valtorta n. 48, successivamente incorporate e ridenominata Banca IFIS s.p.a. durata anni trenta, per una somma complessiva di capitale, interessi e spese di € 228.706,00.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI SEZIONE B

a) NON sono presenti oneri o vincoli di tal genere.

QUESITO N°9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati **NON ricadono** su suolo demaniale.

QUESITO N°10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

I beni pignorati **NON risultano** essere gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N°11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e sue eventuali procedimenti in corso

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore del condominio, [redacted], si è potuto accertare che le spese condominiali relative all'immobile pignorato previste nel Regolamento di condominio ammontano ad € 206,00/mese.

Non risulta versata la quota dell'anno 2026.

Come da comunicazione scritta dell'amministratore in data 10/08/2026, i coniugi Bisceglia sono debitori nei confronti del condominio per **€3.399,29** relative a spese di manutenzione e quote condominiali non versate (vedi Allegato di seguito):

QUESITO N°12: procedere alla valutazione dei beni

Si è proceduto alla determinazione del **valore più probabile di mercato** del bene pignorato costituito dall'appartamento con annesso box auto e posto macchina, nel rispetto dei procedimenti di stima di cui agli ***Standard di Valutazione Internazione e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa.***

I dati di ingresso per la valutazione dell'immobile sono i seguenti:

- Appartamento con box auto della superficie complessiva commerciale S.c. determinata secondo quanto previsto dal Borsino Immobiliare del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) e Accordo Territoriale Comune di S.

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

Maria C.V. per applicazione canoni di locazione pari a mq 124,00;

- Ubicazione: comune di Santa Maria Capua Vetere - Zona residenziale C3;
- Piano terzo;
- Esposizione a nord e a sud – Luminosa con pareti finestrate; ad est e ovest opache;
- Stato di manutenzione: Ottimo;
- Rifiniture: economiche;
- Estetica: Buona;
- Vetustà: maggiore di 20 anni;
- Parcheggi: Box auto privato e posto macchina;
- Centralità: Ben collegata al centro città;
- Tipologia: Media;
- Unità immobiliare: Occupato di fatto.

CRITERI DI STIMA

Si è proceduto all'individuazione del valore secondo tre criteri come di seguito esposti.

VALORE N° 1 - SECONDO PARAMETRI OMI AGENZIA DELL'ENTRATE

I parametri OMI danno un valore medio di € 1.000,00/mq come si evince dalla tabella tra 900€/mq e 1.100 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
Comune: S MARIA CAPUA VETERE (I234)
Fascia: Semicentrale
Zona: DAL CENTRO STORICO A: LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY
Codice zona: C3
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1500	L	3	4,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	900	1100	L	2,6	3,8	L

Stampa Legenda

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

Questo, valore corretto con le caratteristiche dell'immobile in parola, mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi previsti per "l'Accordo territoriale per il Comune di S. Maria C. V" - in attuazione alla Legge n°431/98 e decreto 16.01.2017 prot. 226 del 30.03.2018 - con il quale si individua una "Fascia di oscillazione n. 4" - incremento dal 76% al 100% = media 88 % - si ottiene:

Valore medio = mq 124,00 x 1.000,00 €/mq x 1.88 = *€ 233.120,00*

(1) Valore medio OMI = € 233.000,00

VALORE N° 2 - METODO DI CAPITALIZZAZINE DEL REDDITO (INCOME APPROACH)

Partendo dal valore del canone mensile, determinato in base all' Accordo, si ha un reddito annuo lordo pari a:

12 mesi x 124 mq x 3,2 €/mq x 1,88 = 8.951,00 €/anno

Dedotte le spese condominiali e generali per una incidenza del 25%, si ha un **reddito netto** pari a:

A = reddito annuo netto = 6.700,00 €/anno

Per il calcolo utilizzeremo la formula:

$$Af = A \times (q^n -1)/r$$

Con : Af = Valore finale del bene equivalente al valore d'uso;

A = Reddito annuo;

q = montante unitario = 1+i = 1 + 0.025 = 1.025;

r = saggio di capitalizzazione netto;

n = annualità = 10

Il saggio di capitalizzazione è definito al 2025 tra il 4,5% e il 5,5% lordo per il settore residenziale.

Per il nostro caso si potrà utilizzare un valore lordo pari al 5% che, tenendo conto delle variazioni proposte dall' Orefice, in relazione ai possibili incrementi e decrementi di cui alla tabella allegata, sarà ridotto del 20% e pertanto posto pari al 4% netto.

Si ricava quindi il valore dell'immobile:

Af = 6.700,00 (1,025^9) /0.04 = € 209.185,00

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

(2) Valore medio di capitalizzazione = 209.000,00 €

Stima del saggio

La tabella è ripresa da ***Orefice*** e riporta incrementi e decrementi al saggio medio:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Le caratteristiche **positive diminuiscono** r; quelle **negative** lo **aumentano**.

VALORE N° 3 - METODO PER CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH)

Sono stati consultati operatori del settore immobiliare ed è risultato che il mercato immobiliare in S. Maria C. V. prevede un valore di vendita compreso tra un minimo di € 1.050,00/mq ad un massimo di € 1.100,00/mq per superficie lorda di appartamento (media 1.080/mq).

L' immobile in esame ha una superficie lorda (compresi i balconi) di mq 140,0 circa, a cui va aggiunta la superficie convenzionale di box auto e posto macchina, che si valuta per altri mq 25,00.

Partendo da una superficie lorda di mq 165,00 mq, si avrà un valore più probabile di marcato medio pari a:

Vm = 165,0 mq x 1.080,00 €/mq = € 178.200,00

Poniamo per arrotondamento.

(3) Vm = € 180.000,00

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

CONCLUSIONI

In conclusione, ai fini della nostra stima, si ritiene opportuno poter estrapolare come **valore più probabile di mercato** quello medio tra i tre valori sopra calcolati:

Vm = Valore più probabile di mercato = (V1 + V2 + V3) : 3

Vm = (€ 233.000,00 + € 209.000,00 + € 180.000,00) / 3 = € 207.000,00

Dedotte le spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile - determinate in €300,00 + €3.399,29 per la redazione dell' APE e regolarizzazione quote condominiali - si ha il valore di stima arrotondato:

VALORE DELLA STIMA: € 203.000,00

Per la determinazione del **prezzo a base d'asta** si terrà conto di una riduzione del 15% del valore così stimato.

PREZZO A BASE D'ASTA = 172.500,00 €

QUESITO N°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non si rileva la necessità di valutare la quota indivisa.

QUESITO N°14: Acquisire le certificazione di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

La residenza anagrafica del debitore esecutato è via S. Allende, n.23, Parco Avion. Si allega il certificato di matrimonio.

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

Allegato "B"

PARTE PRIMA
VALORI DI OSCILLAZIONE DEI CANONI ALL'INTERNO DELLE FASCE.

ELEMENTI CARATTERISTICI

1) ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
2) doppi servizi
3) aree e spazi liberi di uso comune
4) balcone sporgente o terrazzo
5) riscaldamento autonomo/centralizzato
6) area verde di pertinenza o piano attico
7) impianto di condizionamento
8) servizio di portierato
9) stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni
10) sistema di sicurezza o di allarme interno
11) videocitofono
12) antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato
13) stato di manutenzione ottimo
14) porta blindata
15) infissi con doppio vetrocamera
16) Classe energetica "A" - "B" - "C" - "D"
17) Posto auto
18) Cucina abitabile
19) Struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata
20) WIFI limitatamente per i contratti transitori e per studenti

1^ Fascia
VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 1% al 25% della banda di oscillazione minimo/massimo.
Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;
1) Unità immobiliare fino a tre dei venti elementi caratteristici sopra elencati

2^ Fascia
VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 26% al 50% della banda di oscillazione minimo/massimo.
Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;
1) Unità immobiliare con almeno quattro dei venti elementi caratteristici sopra elencati.

3^ Fascia
VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 51% al 75% della banda di oscillazione minimo/massimo.
Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;
1) Unità immobiliare con almeno cinque dei venti elementi caratteristici sopra elencati.

4^ Fascia
VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 76% al 100% della banda di oscillazione minimo/massimo.
Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia
1) Unità immobiliare con almeno sei dei venti elementi caratteristici sopra elencati

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada

Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare, le parti in sede di contrattazione, dovranno tenere conto dello stato di conservazione, affaccio, soleggiamento, panoramicità, classe energetica e adeguamento impianti a norma, dell'unità immobiliare e del fabbricato, cosicché dal valore più basso, legato alla condizione "scadente", perverranno ad un valore medio/basso, legato alla condizione "mediocre", ad un valore medio/alto, legato alla condizione "normale", e ad un valore massimo, legato alla condizione "ottimo, pronto all'uso".
Quando l'unità immobiliare è inserita nella classe energetica "A", documentata da A.P.E. rilasciata dopo la data dell'1/1/2013, la fascia di appartenenza sarà comunque la quarta.
In ogni caso, per l'inserimento nella quarta fascia (dal 76% al 100%), le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato dovranno essere almeno "buone"; mentre, per l'ipotesi in cui non vi fossero tutte le caratteristiche richieste, il canone andrà concordato con riferimento al minimo della quarta fascia.

PARTE SECONDA
CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL CANONE.

Le superfici da considerarsi ai fini della quantificazione del canone –con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno- sono:
a) quella residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile calpestabile;
b) quella non residenziale, calcolata nelle seguenti misure percentuali:

1) box auto	60% di quella utile calpestabile;
2) balconi, terrazze, cantine	25% di quella utile calpestabile;
3) posto auto coperto	50% di quella assegnata;
4) posto auto scoperto	40% di quella assegnata;
5) superficie scoperta uso esclusivo	20% di quella destinata;
6) superficie condominiale a verde	10% dei millesimi di proprietà.

Letto, confermato e sottoscritto

Caserta lì, 15 Marzo 2018

Le Associazioni della Proprietà Edilizia	**Le Associazioni Sindacali dei Conduttori**
CONFEDILIZIA – Sede di Caserta Il Presidente Avv. Giancarlo Carnielli	**S.U.N.I.A** Il Segretario Provinciale Caserta Sig. Ciro Cortese
A.P.P.C. Il Segretario Provinciale Avv. Davide Natale	**S.I.C.E.T.** Il Segretario Provinciale Avv. Gennaro Mariano Delli Paoli
FEDERPROPRIETA' CASERTA Il Presidente Avv. Mariarosaria Sacco	**U.N.I.A.T.** Il Segretario Provinciale Sig. Alfonso Ventrone

Firmato Da: LEONE ANNA FLAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 513ada