

Contro [REDACTED]

**Trascrizioni**



- **Regolamento di condominio**  
Trascritto a Caserta il 24/03/2005  
Reg. gen. 14104 - Reg. particolare 8434  
A favore di Condominio [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Caserta il 11/01/2005  
Reg. gen. 817 - Reg. particolare 49  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

**BENE N°6 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.89**

---

Non esistono formalità pregiudizievoli per il bene in oggetto.

**BENE N°8 - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5119, SUB.59**

---



**Trascrizioni**

- **Regolamento di condominio**  
Trascritto a Caserta il 14/03/2005  
Reg. gen. 14104 - Reg. particolare 8434  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

**BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.85**

---

**Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caserta il 04/08/2001  
Reg. gen. 24327 - Reg. particolare 2646  
Importo: € 3.098.741.00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

Capitale: € 2.065.828,00  
Rogante: Lupoli Giovanni  
N° repertorio: 44090

**Note: la nota si riferisce alla ex particella 5209 del C.T. non gravante sul sub.85**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caserta il 21/06/2001  
Reg. gen. 18768 - Reg. particolare 1941  
Importo: € 6.000.000.000  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 4.000.000.000  
Rogante: Lupoli Giovanni  
N° repertorio: 43678

**Note: la nota si riferisce alla ex particella 5209 del C.T.**

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Caserta il 29/06/2016  
Reg. gen. 21250 - Reg. particolare 2912  
Importo: € 1.034.771,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalita a carico uena procedura

#### Trascrizioni

- **Regolamento di condominio**  
Trascritto a Caserta il 14/05/2003  
Reg. gen. 13753 - Reg. particolare 10539  
A favore di Condominio [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **Atto di permuta**  
Trascritto a Caserta il 30/04/2001  
Reg. gen. 12639 - Reg. particolare 10457  
A favore di [REDACTED]  
Aversa  
Contro [REDACTED]

**Note: la nota si riferisce alla ex particella 5209 del C.T.**

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**  
Iscritto a Caserta il 14/01/2005  
Reg. gen. 1503 - Reg. particolare 139

A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalita di riferimento n.2646 del 2001.



**BENE N° 27 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.108**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caserta il 04/08/2001  
Reg. gen. 24327 - Reg. particolare 2646  
Importo: € 3.098.741,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalita a carico della procedura  
Capitale: € 2.065.828,00  
Rogante: Lupoli Giovanni  
N° repertorio: 44090

**Note: La nota si riferisce alla ex particella 5209 del C.T. non gravante sul sub.108**

#### **Trascrizioni**

- **Permuta**  
Trascritto a Caserta il 30/04/2001  
Reg. gen. 12639 - Reg. particolare 10457  
A favore di [REDACTED]  
Aversa  
Contro [REDACTED]

**Note: la nota si riferisce alla ex particella 5209 del C.T.**

#### **Annotazioni a iscrizioni**

##### **Restrizione di beni**

Iscritto a Caserta il 14/01/2005  
Reg. gen. 1503 - Reg. particolare 139  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalita di riferimento n.2646 del 2001.



**BENE N° 28** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO,  
FG.7, P. 5263, SUB.211

---

**Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caserta il 04/08/2001  
Reg. gen. 24327 - Reg. particolare 2646  
Importo: € 3.098.741,00  
A favore [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.065.828,00  
Rogante: Lupoli Giovanni  
N° repertorio: 44090

**Note: La nota si riferisce alla ex particella 5209 del C.T. non gravante sul sub.108**

**Trascrizioni**

- **Permuta**  
Trascritto a Caserta il 30/04/2001  
Reg. gen. 12639 - Reg. particolare 10457  
A favore di [REDACTED]  
Aversa  
Contro Interfin s.p.a., Istituto Diocesano per il sostentamento del clero della Diocesi di Aversa  
**Note: La nota si riferisce alla ex particella 5209 del C.T.**

**Annotazioni a iscrizioni**



- **Restrizione di beni**  
Iscritto a Caserta il 14/01/2005  
Reg. gen. 1503 - Reg. particolare 139  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità di riferimento n.2646 del 2001.

**BENE N° 29** UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA SANDRO PERTINI,  
FG.7, P. 5263, SUB.245

---

**Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caserta il 04/08/2001  
Reg. gen. 24327 - Reg. particolare 2646  
Importo: € 3.098.741,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.065.828,00  
Rogante: Lupoli Giovanni  
N° repertorio: 44090

**Note: la nota si riferisce alla ex particella 5209.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caserta il 06/08/2009  
Reg. gen. 37258 - Reg. particolare 8007  
Importo: € 560.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Rogante: Capuano Nicola  
Data: 29/07/2009  
N° repertorio: 124985/30559
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caserta il 30/10/2004  
Reg. gen. 52166 - Reg. particolare 9370  
Importo: € 3.450.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 2.300.000,00  
Percentuale interessi: 3,60 %  
Rogante: Lupoli Giovanni  
N° repertorio: 58062  
N° raccolta: 15662

#### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Atto di permuta**  
Trascritto a Caserta il 30/04/2001  
Reg. gen. 12639 - Reg. particolare 10457  
A favore di [REDACTED]  
Aversa  
Contro [REDACTED]

**Note: la nota si riferisce alla ex particella 5209 del C.T.**

- **Compravendita**  
Trascritto a Caserta il 18/07/2007  
Reg. gen. 44410 - Reg. particolare 22295  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Compravendita**  
Trascritto a Caserta il 20/02/2008  
Reg. gen. 8697 - Reg. particolare 6105  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Caserta il 01/07/2013  
Reg. gen. 22665 - Reg. particolare 16995  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]



**Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Caserta il 23/11/2007  
Reg. gen. 64414 - Reg. particolare 10519  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]



**BENE N°30 - UNITÀ IMMOBILIARE UBIcata A AVERSA (CE) - VIA SANDRO PERTINI, FG.7, P. 5263, SUB.246**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 04/08/2001  
Reg. gen. 24327 - Reg. particolare 2646  
Importo: € 3.098.741,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.065.828,00  
Rogante: Lupoli Giovanni  
N° repertorio: 44090



**Note: La nota si riferisce alla ex particella 5209.**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 06/08/2009  
Reg. gen. 37258 - Reg. particolare 8007  
Importo: € 560.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Capuano Nicola  
Data: 29/07/2009  
N° repertorio: 124985/30559



**Trascrizioni**

- **Permuta**

Trascritto a Caserta il 30/04/2001  
Reg. gen. 12639 - Reg. particolare 10457



A favore di  
Aversa  
Contro

**Note: La nota si riferisce alla ex particella 5209.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Compravendita**

Trascritto a Caserta il 18/07/2007  
Reg. gen. 44409 - Reg. particolare 22294  
A favore di  
Contro

- **Compravendita**

Trascritto a Caserta il 20/02/2008  
Reg. gen. 8696 - Reg. particolare 6104  
A favore di  
Contro

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Caserta il 23/11/2007  
Reg. gen. 64414 - Reg. particolare 10519  
A favore di  
Contro

**BENE N° 33** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA TRABUCCO, FG.6, P. 5256, SUB.59

Non esistono formalità pregiudizievoli per il bene in oggetto.

**BENE N° 34** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA TRABUCCO, FG.6, P. 5256, SUB.68

Non esistono formalità pregiudizievoli per il bene in oggetto.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N°1** - APPARTAMENTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, SCALA B, INTERNO 13, PIANO TERZO, FG.1, P. 5121, SUB.30

**BENE N°2** - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.51

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N°3** - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.52

**BENE N°4** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.70

**BENE N°5** - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.38

**BENE N°6** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.89

**BENE N°8** - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5119, SUB.59

Gli immobili in oggetto ricadono in zone territoriali omogenee, zona C, zona di espansione territoriale del P.R.G. del Comune di Trentola Ducenta (CE), nonché in zona B1, zone residenziali di più recente edificazione, del P.U.C. del Comune di Trentola Ducenta (CE), piano attualmente vigente.

#### **ART. 21 ZoneB1- Residenziali di più recente edificazione**

Si differenziano dalle zone B per tipologia edilizia. Non richiedono opere di completamento.

In tale zona vige il divieto assoluto di nuove costruzioni sulle aree libere;

Nelle zone B1 possono effettuarsi interventi che riguardano:

- Manutenzione ordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera a);
- Manutenzione straordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera b);
- Demolizione con ricostruzione nell'ambito dei volumi esistenti;
- Demolizione senza ricostruzione;
- Cambio di destinazione d'uso, ad attività diversa dalla residenza nell'ambito dei volumi preesistenti.



FIGURA 1 - P.U.C.



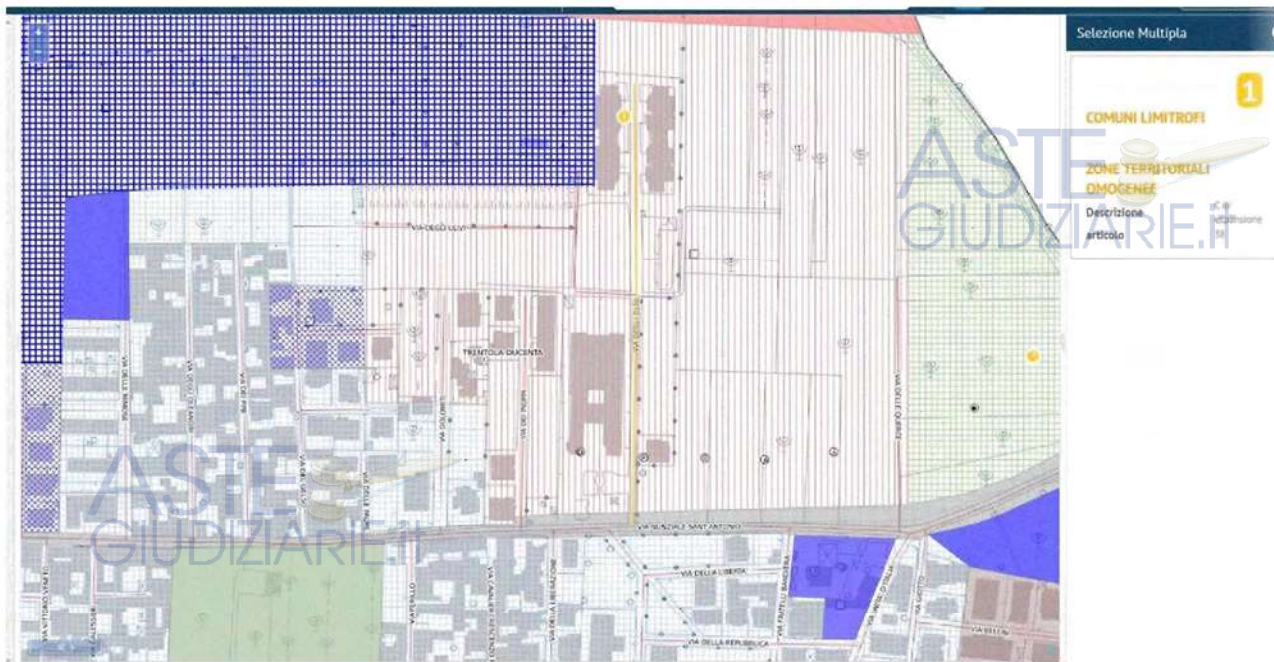


FIGURA 2 - P.R.G.

Si rimanda alle specifiche leggi e regolamenti per le limitazioni applicate.

**BENE N° 26** - BOX AUTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.85

**BENE N° 27** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.108

**BENE N° 28** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.211

**BENE N° 29** - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA SANDRO PERTINI, FG.7, P. 5263, SUB.245

**BENE N°30** - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA SANDRO PERTINI, FG.7, P. 5263, SUB.246

I beni in oggetto ricadono nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale, in particolare zona B1, zone edificate sature, del P.R.G. del 2001, aggiornato nel 2003, del Comune di Aversa (art. 38 delle N.T.A. del P.R.G.). Piano attualmente vigente.

**Art. 38**  
**Zona B1: edificate sature**

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui e' vietato qualsiasi aumento di volume esistente, salvo quanto previsto al successivo punto 3.

2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione. In quest'ultimo caso, la distanza dai confini dovra' essere pari a meta' altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di 5,00 metri, e qualora previsti, devono essere rispettati gli allineamenti indicati dal P.R.G..

Ove tali allineamenti non siano indicati, devono essere mantenuti quelli preesistenti.

L'altezza massima e' pari a mt. 13.50.

3. Ove non si proceda ai lavori di ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:

a) gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;

b) – *omissis comma eliminato a seguito di approvazione del P.R.G.*

Gli ampliamenti di cui alle lettere a) e b) non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.



FIGURA 3 - P.R.G.

Si rimanda alle specifiche leggi e regolamenti per le limitazioni applicate.

**BENE N° 33** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA TRABUCCO, FG.6, P. 5256, SUB.59

**BENE N° 34** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA TRABUCCO, FG.6, P. 5256, SUB.68

I beni in oggetto ricadono nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale, in particolare zona B1, zone edificate sature, del P.R.G. del 2001, aggiornato nel 2003, del Comune di Aversa (art. 38 delle N.T.A. del P.R.G.). Piano attualmente vigente.

#### **Art. 38**

##### **Zona B1: edificate sature**

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui e' vietato qualsiasi aumento di volume esistente, salvo quanto previsto al successivo punto 3.

2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione. In quest'ultimo caso, la distanza dai confini dovra' essere pari a meta' altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di 5,00 metri, e qualora previsti, devono essere rispettati gli allineamenti indicati dal P.R.G.. Ove tali allineamenti non siano indicati, devono essere mantenuti quelli preesistenti.

L'altezza massima e' pari a mt. 13.50.

3. Ove non si proceda ai lavori di ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:

a) gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;

b) - *ommissis comma eliminato a seguito di approvazione del P.R.G.*

Gli ampliamenti di cui alle lettere a) e b) non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

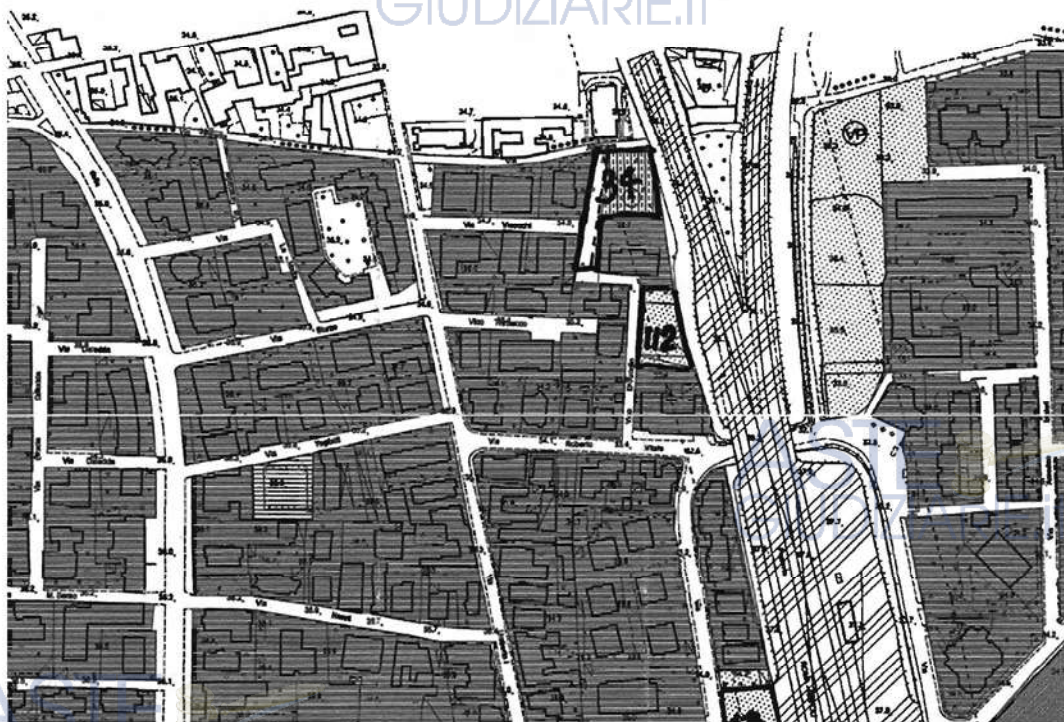


FIGURA 4 - P.R.G.

Si rimanda alle specifiche leggi e regolamenti per le limitazioni applicate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



**BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, SCALA B, INTERNO 13, PIANO TERZO, FG.1, P. 5121, SUB.30**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come risulta dal verbale di accesso agli atti del 21/09/2020, il Comune di Tarentola Ducenta ha rinvenuto e prodotto i seguenti titoli abilitativi: Concessione edilizia n.30/2001; Concessione edilizia n.80/2001; Concessione edilizia n.160/2001; Concessione edilizia n.90/2002; Concessione edilizia n.118/2003 e Concessione edilizia n.73/2004, rilasciate nell'ambito di un Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Con riferimento alla Concessione edilizia n.73/2004 risultano opere non realizzate quali: sul lato nord il campo sportivo, sul lato sud non è stata realizzata la rampa di accesso al piano interrato ed infine l'area parcheggio del lato nord risulta non essere perimetrata.

Per quel che riguarda l'appartamento, si rilevano difformità realizzative rispetto al grafico della concessione. In particolare, sovrapponendo i grafici della Concessione n.94/2002 al rilievo dello stato dei luoghi si evidenzia la presenza di un terrazzo verandato e una diversa distribuzione interna.

Le difformità sono di tipo sanabile in accertamento di conformità ad eccezione della veranda che costituisce volume. In sede di stima sono stati stimati i costi per la regolarizzazione amministrativa e lo smontaggio degli infissi del terrazzo coperto. Difformità meglio evidenziate in figura 5.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



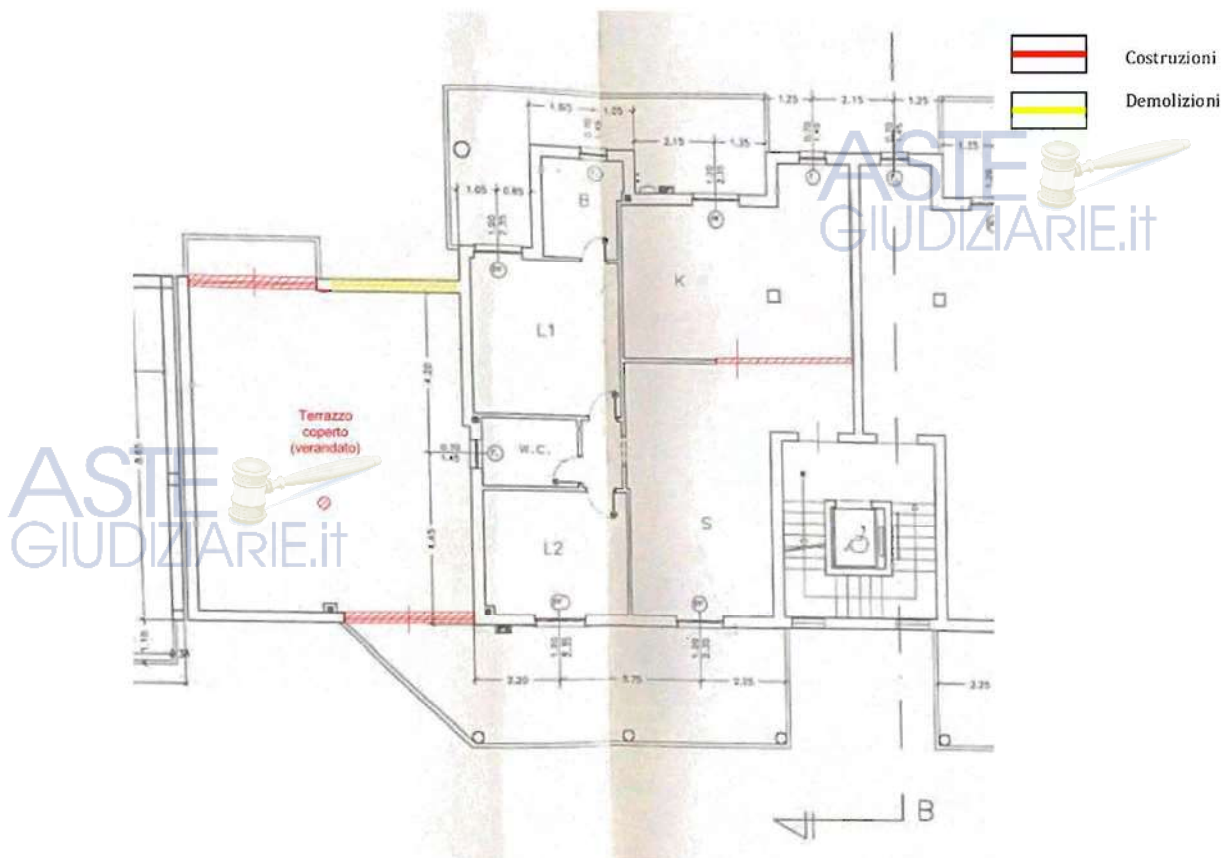


FIGURA 5

**BENE N°2 - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLO DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.51**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come risulta dal verbale di accesso agli atti del 21/09/2020, il Comune di Trentola Ducenta ha rinvenuto e prodotto i seguenti titoli abilitativi: Concessione edilizia n.30/2001; Concessione edilizia n.80/2001; Concessione edilizia n.160/2001; Concessione edilizia n.90/2002; Concessione edilizia n.118/2003 e Concessione edilizia n.73/2004, rilasciate nell'ambito di un Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Con riferimento alla Concessione edilizia n.73/2004 risultano opere non realizzate quali: sul lato nord il campo sportivo, sul lato sud non è stata realizzata la rampa di accesso al piano interrato ed infine l'area parcheggio del lato nord risulta non essere perimetrata.

Non si rilevano difformità significative rispetto all'autorizzato.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N°3 - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.52**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come risulta dal verbale di accesso agli atti del 21/09/2020, il Comune di Trentola Ducenta ha rinvenuto e prodotto i seguenti titoli abilitativi: Concessione edilizia n.30/2001; Concessione edilizia n.80/2001; Concessione edilizia n.160/2001; Concessione edilizia n.90/2002; Concessione edilizia n.118/2003 e Concessione edilizia n.73/2004, rilasciate nell'ambito di un Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Con riferimento alla Concessione edilizia n.73/2004 risultano opere non realizzate quali: sul lato nord il campo sportivo, sul lato sud non è stata realizzata la rampa di accesso al piano interrato ed infine l'area parcheggio del lato nord risulta non essere perimetrata.

Non si rilevano difformità significative rispetto all'autorizzato.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N°4 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.70**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come risulta dal verbale di accesso agli atti del 21/09/2020, il Comune di Trentola Ducenta ha rinvenuto e prodotto i seguenti titoli abilitativi: Concessione edilizia n.30/2001; Concessione edilizia n.80/2001; Concessione edilizia n.160/2001; Concessione edilizia n.90/2002; Concessione edilizia n.118/2003 e Concessione edilizia n.73/2004, rilasciate nell'ambito di un Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Con riferimento alla Concessione edilizia n.73/2004 risultano opere non realizzate quali: sul lato nord il campo sportivo, sul lato sud non è stata realizzata la rampa di accesso al piano interrato ed infine l'area parcheggio del lato nord risulta non essere perimetrata.

Non si rilevano difformità significative rispetto all'autorizzato, al di fuori della segnaletica orizzontale, difforme rispetto alla posizione di cui in concessione.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### **BENE N°5 - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.38**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come risulta dal verbale di accesso agli atti del 21/09/2020, il Comune di Trentola Ducenta ha rinvenuto e prodotto i seguenti titoli abilitativi: Concessione edilizia n.30/2001; Concessione edilizia n.80/2001; Concessione edilizia n.160/2001; Concessione edilizia n.90/2002; Concessione edilizia n.118/2003 e Concessione edilizia n.73/2004, rilasciate nell'ambito di un Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Con riferimento alla Concessione edilizia n.73/2004 risultano opere non realizzate quali: sul lato nord il campo sportivo, sul lato sud non è stata realizzata la rampa di accesso al piano interrato ed infine l'area parcheggio del lato nord risulta non essere perimetrata.

Non si rilevano difformità significative rispetto all'autorizzato.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### **BENE N°6 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.89**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come risulta dal verbale di accesso agli atti del 21/09/2020, il Comune di Trentola Ducenta ha rinvenuto e prodotto i seguenti titoli abilitativi: Concessione edilizia n.30/2001; Concessione edilizia n.80/2001; Concessione edilizia n.160/2001; Concessione edilizia n.90/2002; Concessione edilizia n.118/2003 e Concessione edilizia n.73/2004, rilasciate nell'ambito di un Piano di Lottizzazione Convenzionata.



Con riferimento alla Concessione edilizia n.73/2004 risultano opere non realizzate quali: sul lato nord il campo sportivo, sul lato sud non è stata realizzata la rampa di accesso al piano interrato ed infine l'area parcheggio del lato nord risulta non essere perimetrata.

Non si rilevano difformità significative rispetto all'autorizzato, al di fuori della segnaletica orizzontale, difforme rispetto alla posizione di cui in concessione.



***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



**BENE N°8 - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5119, SUB.59**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come risulta dal verbale di accesso agli atti del 21/09/2020, il Comune di Trentola Ducenta ha rinvenuto e prodotto i seguenti titoli abilitativi: Concessione edilizia n.30/2001; Concessione edilizia n.80/2001; Concessione edilizia n.160/2001; Concessione edilizia n.90/2002; Concessione edilizia n.118/2003 e Concessione edilizia n.73/2004, rilasciate nell'ambito di un Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Con riferimento alla Concessione edilizia n.73/2004 risultano opere non realizzate quali: sul lato nord il campo sportivo, sul lato sud non è stata realizzata la rampa di accesso al piano interrato ed infine l'area parcheggio del lato nord risulta non essere perimetrata.

Non si rilevano difformità significative rispetto all'autorizzato.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.





**BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.85**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come risulta dall' accesso agli atti del 26/01/2021, il Comune di Aversa ha prodotto e reperito unicamente i seguenti titoli: Concessione edilizia n.142/2000; Variante alla concessione n.142/2000 n.8 del 12/01/2001; D.I.A. n.137/2003; Atto Notaio Foggia del 19/09/200; Atto Notaio Lupoli n. rep. 66390; Atto Notaio Lupoli n.rep. 41493; Atto Notaio Pelosi n. rep. 52942.

Da rilevare che dai grafici delle concessioni emerge la presenza, tra gli standard urbanistici da cedere al Comune, di un parcheggio da realizzarsi sulla attuale particella 5180, oltre ad aree a parcheggio. Sebbene ceduta al comune la suddetta area, non risulta realizzato il parcheggio. La questione tuttavia non è ben documentata tra gli atti rinvenuti in comune e pertanto lo scrivente non può esprimersi sui effetti che ciò ha sul perfezionamento della convenzione urbanistica e sull'agibilità dei cespiti, comunque non rinvenuta tra gli atti del comune.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, si rileva la presenza di una partizione in alluminio e di una porta di comunicazione con la sovrastante villetta sub. 70. La difformità è del tipo sanabile in accertamento di conformità. In sede di stima sono stati stimati i costi per la regolarizzazione amministrativa.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 27 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.108**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come risulta dall' accesso agli atti del 26/01/2021, il Comune di Aversa ha prodotto e reperito unicamente i seguenti titoli: Concessione edilizia n.142/2000; Variante alla concessione n.142/2000 n.8 del 12/01/2001; D.I.A. n.137/2003; Atto Notaio Foggia del 19/09/200; Atto Notaio Lupoli n. rep. 66390; Atto Notaio Lupoli n.rep. 41493; Atto Notaio Pelosi n. rep. 52942.

Da rilevare che dai grafici delle concessioni emerge la presenza, tra gli standard urbanistici da cedere al Comune, di un parcheggio da realizzarsi sulla attuale particella 5180, oltre ad aree a parcheggio. Sebbene ceduta al comune la suddetta area, non risulta realizzato il parcheggio. La questione tuttavia non è ben documentata tra gli atti rinvenuti in comune e pertanto lo scrivente non può esprimersi sui effetti che ciò ha sul perfezionamento della convenzione urbanistica e sull'agibilità dei cespiti, comunque non rinvenuta tra gli atti del comune.

Non si rilevano difformità significative rispetto all'autorizzato.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



**BENE N° 28 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.211**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come risulta dall' accesso agli atti del 26/01/2021, il Comune di Aversa ha prodotto e reperito unicamente i seguenti titoli: Concessione edilizia n.142/2000; Variante alla concessione n.142/2000 n.8 del 12/01/2001; D.I.A. n.137/2003; Atto Notaio Foggia del 19/09/200; Atto Notaio Lupoli n. rep. 66390; Atto Notaio Lupoli n.rep. 41493; Atto Notaio Pelosi n. rep. 52942.

Da rilevare che dai grafici delle concessioni emerge la presenza, tra gli standard urbanistici da cedere al Comune, di un parchetto da realizzarsi sulla attuale particella 5180, oltre ad aree a parcheggio. Sebbene ceduta al comune la suddetta area, non risulta realizzato il parchetto. La questione tuttavia non è ben documentata tra gli atti rinvenuti in comune e pertanto lo scrivente non può esprimersi sui effetti che ciò ha sul perfezionamento della convenzione urbanistica e sull'agibilità dei cespiti, comunque non rinvenuta tra gli atti del comune.

Non si rilevano difformità significative rispetto all'autorizzato.



***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



**BENE N° 29 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA SANDRO PERTINI, FG.7, P. 5263, SUB.245**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Come si evince dalla sovrapposizione tra l'ultimo titolo abilitativo, D.I.A. n.172 del 21/01/2003 e lo stato dei luoghi, per l'immobile in oggetto risultano alcune difformità edilizie tra cui la diversa distribuzione interna e la sagoma non corrispondente.

Da rilevare che dai grafici delle concessioni emerge la presenza, tra gli standard urbanistici da cedere al Comune, di un parcheggio da realizzarsi sulla attuale particella 5180, oltre ad aree a parcheggio. Sebbene ceduta al comune la suddetta area, non risulta realizzato il parcheggio. La questione tuttavia non è ben documentata tra gli atti rinvenuti in comune e pertanto lo scrivente non può esprimersi sugli effetti che ciò ha sul perfezionamento della convenzione urbanistica e sull'agibilità dei cespiti, comunque non rinvenuta tra gli atti del comune.

Dai grafici della suddetta DIA si evince che la destinazione d'uso ammessa è di autorimessa, essendo previsti dei box auto chiusi, ad oggi non realizzati, tuttavia nella sua conformazione attuale il locale non rispetta i requisiti di prevenzione incendi, ed è questo il probabile motivo per cui non si è proceduti alla realizzazione dei box. Pertanto allo stato i locali sono in questa sede stimati come deposito, dovendosi poi verificare la fattibilità di un eventuale uso ad autorimessa. Sarà comunque necessario predisporre una pratica edilizia in sanatoria. In sede di stima sono stati stimati i costi per la regolarizzazione amministrativa.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **BENE N°30 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA SANDRO PERTINI, FG.7, P. 5263, SUB.246**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come si evince dalla sovrapposizione tra l'ultimo titolo abilitativo, D.I.A. n.172 del 21/01/2003 e lo stato dei luoghi, per l'immobile in oggetto risultano alcune difformità edilizie tra cui la diversa distribuzione interna e la sagoma non corrispondente.

Da rilevare che dai grafici delle concessioni emerge la presenza, tra gli standard urbanistici da cedere al Comune, di un parcheggio da realizzarsi sulla attuale particella 5180, oltre ad aree a parcheggio. Sebbene ceduta al comune la suddetta area, non risulta realizzato il parcheggio. La questione tuttavia non è ben documentata tra gli atti rinvenuti in comune e pertanto lo scrivente non può esprimersi sugli effetti che ciò ha sul perfezionamento della convenzione urbanistica e sull'agibilità dei cespiti, comunque non rinvenuta tra gli atti del comune.

Dai grafici della suddetta DIA si evince che la destinazione d'uso ammessa è di autorimessa, essendo previsti dei box auto chiusi, ad oggi non realizzati, tuttavia nella sua conformazione attuale il locale non

rispetta i requisiti di prevenzione incendi, ed è questo il probabile motivo per cui non si è proceduti alla realizzazione dei box. Pertanto allo stato i locali sono in questa sede stimati come deposito, dovendosi poi verificare la fattibilità di un eventuale uso ad autorimessa. Sarà comunque necessario predisporre una pratica edilizia in sanatoria. In sede di stima sono stati stimati i costi per la regolarizzazione amministrativa.



***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



**BENE N° 33 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA TRABUCCO, FG.6, P. 5256, SUB.59**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato condominiale di cui è parte il suddetto posto auto è stato edificato con Concessione edilizia n.15 del 09/02/1978 e sussiste istanza di condono ai sensi della legge 47/85 con protocollo n.15804 del 02/05/1986. Nonostante i ripetuti solleciti alle istanze di accesso agli atti prot.22355 del 13/07/2020 e prot. 9727/2021 del 04/03/2021 non si è riusciti ancora ad ottenere riscontro.

Allo stato pertanto non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia del cespite.



***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



**BENE N° 34 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA TRABUCCO, FG.6, P. 5256, SUB.68**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il fabbricato condominiale di cui è parte il suddetto posto auto è stato edificato con Concessione edilizia n.15 del 09/02/1978 e sussiste istanza di condono ai sensi della legge 47/85 con protocollo n.15804 del 02/05/1986. Nonostante i ripetuti solleciti alle istanze di accesso agli atti prot.22355 del 13/07/2020 e prot. 9727/2021 del 04/03/2021 non si è riusciti ancora ad ottenere riscontro.

Allo stato pertanto non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia del cespite.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N°1** - APPARTAMENTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, SCALA B, INTERNO 13, PIANO TERZO, FG.1, P. 5121, SUB.30

**BENE N°2** - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.51

**BENE N°3** - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.52

**BENE N°4** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.70

**BENE N°5** - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.38

**BENE N°6** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.89

**BENE N°8** - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5119, SUB.59

La divisione millesimale delle spese condominiali è riportata nel regolamento condominiale del Parco Normanno. (Allegato 9)

**BENE N° 26** - BOX AUTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.85

**BENE N° 27** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.108

**BENE N° 28** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.211

**BENE N° 29** - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA SANDRO PERTINI, FG.7, P. 5263, SUB.245

**BENE N°30** - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA SANDRO PERTINI, FG.7, P. 5263, SUB.246

La divisione millesimale delle spese condominiali è riportata nel regolamento condominiale del Parco S. Paolo. (Allegato 9)

**BENE N° 33** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA TRABUCCO, FG.6, P. 5256, SUB.59

**BENE N° 34** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA TRABUCCO, FG.6, P. 5256, SUB.68

Gli immobili fanno parte del condominio di Via Trabucco n.7. Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Bisognerà provvedere ad una indagine circa le pendenze nei confronti del condominio, aggiornata al momento della futura vendita.

## CONSISTENZA

La consistenza delle unità immobiliari è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (in conformità al D.P.R. n.138/1998). Si riportano, di seguito, le superfici rilevate ed i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati per il calcolo della superficie convenzionale complessiva.

**BENE N°1** - APPARTAMENTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, SCALA B, INTERNO 13, PIANO TERZO, FG.1, P. 5121, SUB.30

| Zona             | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.Illa 5121 Sub 30 |
|------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|--------------------|
| Terrazzo coperto | 25                    | 0,30         | 7,50                        | Lotto 1            |
|                  | 36,39                 | 0,10         | 3,64                        |                    |
| Camera 2         | 11,89                 | 1,00         | 11,89                       |                    |
| Cucina           | 25,75                 | 1,00         | 25,75                       |                    |
| Soggiorno        | 28,94                 | 1,00         | 28,94                       |                    |
| Bagno 1          | 4,89                  | 1,00         | 4,89                        |                    |

|                       |       |      |        |
|-----------------------|-------|------|--------|
| Bagno 2               | 4,03  | 1,00 | 4,03   |
| Disimpegno            | 2,38  | 1,00 | 2,38   |
| Balcone 1             | 4,54  | 0,30 | 1,36   |
| Balcone 2             | 25    | 0,30 | 7,50   |
|                       | 5,71  | 0,10 | 0,57   |
| Balcone 3             | 22,04 | 0,30 | 6,61   |
| Tramezzi e partizioni | 3,31  | 1,00 | 3,31   |
| Muri non comunicanti  | 13,99 | 1,00 | 13,99  |
| Muri comunicanti      | 7,16  | 0,50 | 3,58   |
| TOTALE                |       |      | 125,94 |

**BENE N°2 - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.51**

| Zona                  | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.Ila 5121 SUB 51 |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|
| Box                   | 22,24                 | 1,00         | 22,24                       | Lotto 1           |
| Tramezzi e partizioni | 0,97                  | 1,00         | 0,97                        |                   |
| Muri non comunicanti  | 1,07                  | 1,00         | 1,07                        |                   |
| Muri comunicanti      | 2,29                  | 0,50         | 1,15                        |                   |
| TOTALE                |                       |              | 25,43                       |                   |

**BENE N°3 - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.52**

| Zona | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.Ila 5121 SUB 52 |
|------|-----------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|
| Box  | 22,18                 | 1,00         | 22,18                       | Lotto 1           |

|                       |      |      |       |
|-----------------------|------|------|-------|
| Tramezzi e partizioni | 0,16 | 1,00 | 0,16  |
| Muri non comunicanti  | 1,07 | 1,00 | 1,07  |
| Muri comunicanti      | 2,29 | 0,50 | 1,15  |
| TOTALE                |      |      | 24,56 |

**BENE N°4 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.70**

| Zona       | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.Ila 5121 SUB 70 |
|------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|
| Posto auto | 12,00                 | 1,00         | 12,00                       | Lotto 1           |
| TOTALE     |                       |              | 12,00                       |                   |

**BENE N°5 - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.38**

| Zona                  | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.Ila 5121 SUB 38 |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|
| Box                   | 22,30                 | 1,00         | 22,30                       | Lotto 2           |
| Tramezzi e partizioni | 0,04                  | 1,00         | 1,07                        |                   |
| Muri non comunicanti  | 1,07                  | 1,00         | 0,04                        |                   |
| Muri comunicanti      | 2,29                  | 0,50         | 1,15                        |                   |
| TOTALE                |                       |              | 24,56                       |                   |

**BENE N°6 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5121, SUB.89**

| Zona | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.Ila 5121 SUB 89 |
|------|-----------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|
|      |                       |              |                             |                   |



|            |       |      |       |         |
|------------|-------|------|-------|---------|
| Posto auto | 12,00 | 1,00 | 12,00 | Lotto 3 |
| TOTALE     |       |      | 12,00 |         |



**BENE N°8 - BOX AUTO UBICATO A TRENTOLA DUCENTA (CE) - VIA DEGLI OLMI, FG.1, P. 5119, SUB.59**

| Zona                  | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.Ila 5119<br>SUB 59 |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| Box                   | 22,30                 | 1,00         | 22,30                       | Lotto 5              |
| Tramezzi e partizioni | 0,04                  | 1,00         | 1,07                        |                      |
| Muri non comunicanti  | 1,07                  | 1,00         | 0,04                        |                      |
| Muri comunicanti      | 2,29                  | 0,50         | 1,15                        |                      |
| TOTALE                |                       |              | 24,56                       |                      |



**BENE N° 26 - BOX AUTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.85**

| Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.Ila 5263<br>SUB 85 |
|-----------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| 53,93                 | 1,00         | 53,93                       | Lotto 12             |
| 1,63                  | 1,00         | 1,63                        |                      |
| 8,19                  | 0,50         | 4,10                        |                      |
| TOTALE                |              | 59,66                       |                      |



**BENE N° 27 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.108**

| Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) |
|-----------------------|--------------|-----------------------------|
|-----------------------|--------------|-----------------------------|



|        |      |       |                                      |
|--------|------|-------|--------------------------------------|
| 12,00  | 1,00 | 12,00 | P.IIa<br>5263<br>SUB 108<br>Lotto 13 |
| TOTALE |      | 12,00 |                                      |

**BENE N° 28 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA GAROFALO, FG.7, P. 5263, SUB.211**

| Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) |                                      |
|-----------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 12,00                 | 1,00         | 12,00                       | P.IIa<br>5263<br>SUB 211<br>Lotto 14 |
| TOTALE                |              | 12,00                       |                                      |

**BENE N° 29 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA SANDRO PERTINI, FG.7, P. 5263, SUB.245**

| Zona                  | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.IIa<br>5263<br>SUB 245<br>Lotto 15 |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Locale 1              | 519,12                | 1,00         | 519,12                      |                                      |
| Locale 2              | 25,17                 | 1,00         | 25,17                       |                                      |
| Cavedio               | 25,00                 | 0,00         | 0,00                        |                                      |
|                       | 81,28                 | 0,00         | 0,00                        |                                      |
| Tramezzi e partizioni | 17,16                 | 1,00         | 6,62                        |                                      |
| Muri non comunicanti  | 6,62                  | 1,00         | 17,16                       |                                      |
| Muri comunicanti      | 20,00                 | 0,50         | 10,00                       |                                      |
| TOTALE                |                       |              | 578,07                      |                                      |

Il cavedio, pur rientrando nel perimetro dell'unità immobiliare, così come si evince dall'elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale, è stato considerato come locale tecnico e pertanto non stimato, in ottemperanza alle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate sul calcolo della consistenza delle unità immobiliari.

Da evidenziare inoltre che parte del detto cavedio è stato tompagnato e che risulta aperto dal lato della corsia dell'area di manovra dei box del parco San Paolo. (Cfr. Allegato 3).

**BENE N° 30 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA SANDRO PERTINI, FG.7, P. 5263, SUB.246**

| Zona                  | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.Ila<br>5263<br>SUB 246<br>Lotto 16 |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Locale 1              | 529,57                | 1,00         | 529,57                      |                                      |
| Locale 2              | 12,94                 | 1,00         | 12,94                       |                                      |
| Cavedio               | 25                    | 0,00         | 0,00                        |                                      |
|                       | 1,05                  | 0,00         | 0,00                        |                                      |
| Tramezzi e partizioni | 8,83                  | 1,00         | 8,83                        |                                      |
| Muri non comunicanti  | 4,47                  | 1,00         | 4,47                        |                                      |
| Muri comunicanti      | 23,24                 | 0,50         | 11,62                       |                                      |
| TOTALE                |                       |              | 567,43                      |                                      |

Il cavedio, pur rientrando nel perimetro dell'unità immobiliare, così come si evince dall'elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale, è stato considerato come locale tecnico e pertanto non stimato, in ottemperanza alle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate sul calcolo della consistenza delle unità immobiliari.

**BENE N° 33 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA TRABUCCO, FG.6, P. 5256, SUB.59**

| Zona       | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.Ila<br>5256<br>SUB 59<br>Lotto 19 |
|------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Posto auto | 9,00                  | 1,00         | 9,00                        |                                     |
| TOTALE     |                       |              | 9,00                        |                                     |

**BENE N° 34 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A AVERSA (CE) - VIA TRABUCCO, FG.6, P. 5256, SUB.68**

| Zona       | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) | P.Ila5256<br>SUB 68<br>Lotto 20 |
|------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Posto auto | 9,00                  | 1,00         | 9,00                        |                                 |
| TOTALE     |                       |              | 9,00                        |                                 |

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Il valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato determinato per "comparazione diretta", prendendo in esame i prezzi praticati per unità immobiliari aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione e posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché, valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area. Sono state considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale, nonché, tutte le circostanze che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore di mercato. Le fonti utilizzate sono state, il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al primo semestre 2020, a cura dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e annunci reperiti in rete.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti nell'ambito dell'intera procedura fallimentare:

| Bene N. | Lotto di vendita | Comune           | Indirizzo effettivo | Tipologia effettiva | Catasto    | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|---------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------|--------|------------|------------|-----------|
| 1       | Lotto 1          | Trentola Ducenta | via Degli Olmi n.3  | Appartamento        | Fabbricati | 1      | 5121       | 30         | A/2       |
| 2       | Lotto 1          | Trentola Ducenta | via Degli Olmi      | Box auto            | Fabbricati | 1      | 5121       | 51         | C/6       |
| 3       | Lotto 1          | Trentola Ducenta | via Degli Olmi      | Box auto            | Fabbricati | 1      | 5121       | 52         | C/6       |
| 4       | Lotto 1          | Trentola Ducenta | via Degli Olmi      | Posto auto scoperto | Fabbricati | 1      | 5121       | 70         | C/6       |

|    |          |                  |                       |                     |            |    |      |    |                 |
|----|----------|------------------|-----------------------|---------------------|------------|----|------|----|-----------------|
| 5  | Lotto 2  | Trentola Ducenta | via Degli Olmi        | Box auto            | Fabbricati | 1  | 5121 | 38 | C/6             |
| 6  | Lotto 3  | Trentola Ducenta | via Degli Olmi        | Posto auto scoperto | Fabbricati | 1  | 5121 | 89 | C/6             |
| 7  | Lotto 4  | Trentola Ducenta | via Degli Olmi        | Posto auto scoperto | Fabbricati | 1  | 5119 | 81 | C/6             |
| 8  | Lotto 5  | Trentola Ducenta | via Degli Olmi        | Box auto            | Fabbricati | 1  | 5119 | 59 | C/6             |
| 9  | Lotto 24 | Trentola Ducenta | via Degli Olmi        | Cabina elettrica    | Fabbricati | 1  | 5131 |    | C/2             |
| 10 | -        | Trentola Ducenta | via Degli Olmi        | Appartamento        | Fabbricati | 1  | 5121 | 14 | A/2             |
| 11 | Lotto 6  | Ancona           | via Ave Ninchi, 53    | Area a verde        | Fabbricati | 97 | 2451 | 23 | Area urbana     |
| 12 | Lotto 7  | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Appartamento        | Fabbricati | 2  | 1529 | 3  | A/2             |
| 13 | Lotto 7  | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Appartamento        | Fabbricati | 2  | 1529 | 4  | A/2             |
| 14 | Lotto 7  | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Lastrico solare     | Fabbricati | 2  | 1529 | 5  | Lastrico solare |
| 15 | Lotto 7  | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Box auto            | Fabbricati | 2  | 1529 | 6  | C/6             |
| 16 | Lotto 7  | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Box auto            | Fabbricati | 2  | 1529 | 7  | C/6             |
| 17 | Lotto 7  | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Autorimessa         | Fabbricati | 2  | 1529 | 8  | C/2             |

|    |          |                  |                       |                       |            |   |      |     |               |
|----|----------|------------------|-----------------------|-----------------------|------------|---|------|-----|---------------|
| 18 | Lotto 7  | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Cantinola             | Fabbricati | 2 | 1529 | 9   | C/2           |
| 19 | Lotto 8  | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Villetta unifamiliare | Fabbricati | 2 | 1529 | 11  | A/2           |
| 20 | Lotto 8  | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Box auto              | Fabbricati | 2 | 1529 | 12  | C/6           |
| 21 | Lotto 9  | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Villetta unifamiliare | Fabbricati | 2 | 1529 | 13  | A/2           |
| 22 | Lotto 9  | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Box auto              | Fabbricati | 2 | 1529 | 14  | C/6           |
| 23 | Lotto 10 | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Villetta unifamiliare | Fabbricati | 2 | 1529 | 15  | A/2           |
| 24 | Lotto 10 | Melito di Napoli | via Degli Oleandri 40 | Box auto              | Fabbricati | 2 | 1529 | 16  | C/6           |
| 25 | Lotto 11 | Aversa           |                       | Villetta unifamiliare | Fabbricati | 7 | 5263 | 68  | A/7           |
| 26 | Lotto 12 | Aversa           |                       | Box auto              | Fabbricati | 7 | 5263 | 85  | C/6           |
| 27 | Lotto 13 | Aversa           |                       | Posto auto scoperto   | Fabbricati | 7 | 5263 | 108 | C/6           |
| 28 | Lotto 14 | Aversa           |                       | Posto auto scoperto   | Fabbricati | 7 | 5263 | 211 | C/6           |
| 29 | Lotto 15 | Aversa           |                       | Unità immobiliare     | Fabbricati | 7 | 5263 | 245 | C/2           |
| 30 | Lotto 16 | Aversa           |                       | Unità immobiliare     | Fabbricati | 7 | 5263 | 246 | C/2           |
| 31 | Lotto 17 | Aversa           |                       | Terreno               | Terreni    | 7 | 5210 |     | semin. arbor. |
| 32 | Lotto 18 | Aversa           |                       | Terreno               | Terreni    | 7 | 5211 |     | semin. arbor. |
| 33 | Lotto 19 | Aversa           | via Trabucco          | Posto auto scoperto   | Fabbricati | 6 | 5256 | 59  | C/6           |

|    |          |        |              |                              |            |   |      |     |             |
|----|----------|--------|--------------|------------------------------|------------|---|------|-----|-------------|
| 34 | lotto 20 | Aversa | via Trabucco | Posto auto scoperto          | Fabbricati | 6 | 5256 | 68  | C/6         |
| 35 | -        | Aversa |              | Cabina elettrica             | Fabbricati | 7 | 5274 |     | C/2         |
| 36 | -        | Aversa |              | Cabina elettrica             | Fabbricati | 7 | 5275 |     | C/2         |
| 37 | -        | Aversa |              | Aree di manovra condominiali | Fabbricati | 7 | 5263 | 244 | Area urbana |

Come già detto, la presente relazione fa riferimento ai soli beni di Trentola Ducenta (CE) ed Aversa (CE). Tali beni appartengono ai lotti 1,2,3,5,12,13,14,15,16,19 e 20. Così suddivisi:

## LOTTO 1

- **Bene N°1** - Appartamento ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, scala b, interno 13, piano terzo, fg.1, p. 5121, sub.30. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 1- particella 5121 - subalterno 30 categoria A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 126, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita euro 503,55. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N°2** - Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, p. 5121, sub.51 Censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5121, subalterno 51, categoria C6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita euro 48,86. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N°3** - Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, p. 5121, sub.52 Censita al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5121, subalterno 52, categoria C6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita euro 48,86. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N°4** - Posto auto scoperto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, p. 5121, sub.70. Censito al catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5121, sub 70, categoria C6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita euro 22,31. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

## Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.

(A) Ricerche di mercato, annunci simili (Cfr. All.11):

TABELLA 1- RIFERIMENTO SUB.30

| Annunci Immobiliari di zona |        |          |         |
|-----------------------------|--------|----------|---------|
| 103.000,00 €                | 65,00  | 1584,62  | euro/mq |
| 190.000,00 €                | 110,00 | 1727,27  | euro/mq |
| 215.000,00 €                | 155,00 | 1387,10  | euro/mq |
|                             | Media  | 1.566,33 | euro/mq |

Riferimento dati da altre fonti:

(B) La Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) del sito dell'Agenzia delle Entrate, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Trentola Ducenta (CE):

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: TRENTOLA DUCENTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO DI ESPANSIONE

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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            | 1050                  | 1250 | L                | 2,2                            | 3,3 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 1100                  | 1450 | L                | 2,6                            | 3,9 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 700                   | 1000 | L                | 2,2                            | 3,2 | L                |

Abitazioni civili = 1.150,00 €/mq

(C) La Banca dati del sito del Borsino, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Trentola Ducenta (CE):



## Quotazioni Immobiliari di Zona

**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       | Valuta subito questo immobile |
|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Euro <b>957,49</b> | Euro <b>1.189,19</b> | Euro <b>1.420,89</b> | Valuta subito questo immobile |

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

| Valore minimo      | Valore medio         | Valore massimo       | Valuta subito questo immobile |
|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Euro <b>869,68</b> | Euro <b>1.079,16</b> | Euro <b>1.288,64</b> | Valuta subito questo immobile |

[https://www.boniniimmobiliare.it/tremola-ducenta/via-degli-olmi-81038-tremola-ducenta-co-italia/quotazioni\\_mq\\_immobiliari\\_indirizzo/1142/20598/](https://www.boniniimmobiliare.it/tremola-ducenta/via-degli-olmi-81038-tremola-ducenta-co-italia/quotazioni_mq_immobiliari_indirizzo/1142/20598/)

16/11/2020      Quotazioni Immobiliari Tremola Ducenta - Via Degli Olmi, 81038 Tremola Ducenta Co, Italia - Centro Urbano

Valore medio abitazioni in stabili di fascia media = 1.079,16 €/mq

Valore medio tra (A) (B) e (C) **1.265,11 euro/mq**

Per quanto riguarda i subalterni 51 e 52 il valore medio è 800,00 euro/mq, mentre per il subalterno 70 il valore medio è 316,28 euro/mq.

Per le unità immobiliari si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio unitario provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nelle tabelle successive vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento ad ogni unità immobiliare.

TABELLA 2- RIFERIMENTO SUBALTERNO 30

| Caratteristiche                    | Coefficiente riduzione(k) |
|------------------------------------|---------------------------|
| Localizzazione                     | 1,00                      |
| Collegamenti sufficienti           | 1,00                      |
| Posizione normale                  | 0,95                      |
| Sup. tra 121 e 180 mq              | 0,95                      |
| Luminosità                         | 1,00                      |
| Pertinenze esclusive/ spazi comuni | 0,95                      |
| Vetustà                            | 1,00                      |
| Costruzione c.a.                   | 1,07                      |
| Piano primo con ascensore          | 0,98                      |
| Impianti                           | 1,00                      |
| Infissi                            | 1,00                      |
| Pavimenti                          | 1,00                      |
| Bagni                              | 1,00                      |
| Finiture                           | 1,00                      |
| Manutenzione                       | 1,00                      |
| <b>Coeff. Complessivo K</b>        | <b>0,90</b>               |

TABELLA 3 - RIFERIMENTO SUBALTERNI 51 E 52

| Caratteristiche                   | Coefficiente riduzione(k) |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Localizzazione                    | 1,00                      |
| Collegamenti sufficienti          | 1,00                      |
| Posizione depressa                | 1,00                      |
| Sup. minore di 45 mq              | 1,15                      |
| Luminosità                        | 0,95                      |
| Vetustà                           | 1,00                      |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,00                      |
| Costruzione c.a.                  | 1,07                      |
| Piano seminterrato                | 1,00                      |
| Impianti                          | 0,95                      |
| Infissi                           | 0,95                      |
| Pavimenti                         | 0,95                      |
| Finiture                          | 0,95                      |
| Manutenzione                      | 0,95                      |
| <b>Coeff. Complessivo K</b>       | <b>0,90</b>               |

TABELLA 4 – RIFERIMENTO SUBALTERNO 70

| Caratteristiche                   | Coefficiente riduzione(k) |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Localizzazione                    | 1,00                      |
| Collegamenti buoni                | 1,00                      |
| Posizione                         | 0,95                      |
| Sup. minore di 45 mq              | 1,15                      |
| Luminosità                        | 1,00                      |
| Vetustà                           | 1,00                      |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 0,95                      |
| Piano Terra                       | 0,90                      |
| Manutenzione                      | 1,00                      |
| <b>Coeff. Complessivo K</b>       | <b>0,93</b>               |

Pertanto si determinano i seguenti valori di stima:

| UNITA' IMMOBILIARE                              | Valore medio di mercato [€/mq] | Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|---|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Appartamento, Fg. 1 - P.lla 5121 - sub.30       | 1.265,11                       | 0,90                       | 1.137,39                              | 125,94                      | 143.247,23                      |
| Box-auto, Fg.1 - P.lla 5121 - sub.51            | 800,00                         | 0,90                       | 760,80                                | 25,43                       | 18.398,15                       |
| Box-auto, Fg.1 - P.lla 5121 - sub.52            | 800,00                         | 0,90                       | 760,80                                | 24,56                       | 17.768,60                       |
| Posto auto scoperto, Fg.1 - P.lla 5121 - sub.70 | 316,28                         | 0,93                       | 295,43                                | 12,00                       | 3.545,17                        |
|   |                                |                            |                                       | <b>Totale Lotto 1:</b>      | <b>182.959,15</b>               |

Il valore di stima provvisorio per l'intero lotto risulta di € 182.959,15

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 9.147,96;
- Costi per la regolarizzazione delle difformità catastali: € 1.000,00, comprensivi di oneri tecnici;
- Costi per la riduzione in pristino dei volumi non sanabili, € 800,00;
- Costi per la sanatoria degli abusi sanabili, € 2.500,00, comprensivi di oneri tecnici;

Valore di stima dei beni: € 182.959,15 - € 1.000,00 - € 800,00 - € 2.500,00 =

= € 169.511,19 = **169.500,00 € arrotondato.**



## LOTTO 2

- **Bene N°5** - Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, p. 5121, sub.38. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5121, sub 38, categoria C6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 27 mq, rendita euro 53,30. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.

Per quanto riguarda il subalterno 38 il valore medio è 800,00 euro/mq.

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nella tabella successiva vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento all'unità immobiliare in oggetto.

TABELLA 5 - RIFERIMENTO SUBALTERNO 38

| Caratteristiche                   | Coefficiente riduzione(k) |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Localizzazione                    | 1,00                      |
| Collegamenti sufficienti          | 1,00                      |
| Posizione depressa                | 1,00                      |
| Sup. minore di 45 mq              | 1,15                      |
| Luminosità                        | 0,95                      |
| Vetustà                           | 1,00                      |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,00                      |
| Costruzione c.a.                  | 1,07                      |
| Piano seminterrato                | 1,00                      |



|              |      |
|--------------|------|
| Impianti     | 0,95 |
| Infissi      | 0,95 |
| Pavimenti    | 0,95 |
| Finiture     | 0,95 |
| Manutenzione | 0,95 |

|                      |      |
|----------------------|------|
| Coeff. Complessivo K | 0,90 |
|----------------------|------|

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| UNITA' IMMOBILIARE                    | Valore medio di mercato [€/mq] | Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Box-auto, Fg. 1 - P.lla 5121 - sub.38 | 800,00                         | 0,90                       | 723,62                                | 24,56                       | 17.768,60                       |
|                                       |                                |                            |                                       | <b>Totale Lotto 2:</b>      | 17.768,60                       |

Il valore di stima provvisorio risulta di € 17.768,60

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 888,43;

Valore di stima del bene: € 17.768,60 - € 888,43 = € 16.880,17 = € **16.900,00 arrotondato.**

### LOTTO 3

- **Bene N°6** - Posto auto scoperto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, p. 5121, sub.89. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5121, subalterno 89, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita euro 22,31. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

#### Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.

Per quanto riguarda il subalterno 89 il valore medio è 316,28 euro/mq.

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nella tabella successiva vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento all'unità immobiliare in oggetto.

TABELLA 6 - RIFERIMENTO SUBALTERNO 89

| Caratteristiche                   | Coefficiente riduzione(k) |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Localizzazione                    | 1,00                      |
| Collegamenti buoni                | 1,00                      |
| Posizione                         | 0,95                      |
| Sup. minore di 45 mq              | 1,15                      |
| Luminosità                        | 1,00                      |
| Vetustà                           | 1,00                      |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 0,95                      |
| Piano Terra                       | 0,90                      |
| Manutenzione                      | 1,00                      |
| <b>Coeff. Complessivo K</b>       | <b>0,93</b>               |

| UNITA' IMMOBILIARE                             | Valore medio di mercato [€/mq] | Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|--|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Posto auto scoperto, Fg.1 - P.lla5121 - sub.89 | 316,28                         | 0,93                       | 295,43                                | 12,00                       | 3.545,17                        |
| <b>Totale Lotto 3:</b>                         |                                |                            |                                       |                             | <b>3.545,17</b>                 |

Il valore di stima provvisorio risulta di € 3.545,17

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 177,26;

Valore di stima del bene: € 3.545,17 - € 177,26 = € 3.367,91 = **3.400,00 € arrotondato.**

## LOTTO 5

- **Bene N°8** - Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - via degli olmi, fg.1, p. 5119, sub.59. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5119, subalterno 59, categoria C6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 25 mq, rendita euro 48,86. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5119, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.**

Per quanto riguarda il subalterno 59 il valore medio è 800,00 euro/mq.

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nella tabella successiva vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento all'unità immobiliare in oggetto.

TABELLA 7 - RIFERIMENTO SUBALTERNO 59

| Caratteristiche                   | Coefficiente riduzione(k) |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Localizzazione                    | 1,00                      |
| Collegamenti sufficienti          | 1,00                      |
| Posizione depressa                | 1,00                      |
| Sup. minore di 45 mq              | 1,15                      |
| Luminosità                        | 0,95                      |
| Vetustà                           | 1,00                      |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,00                      |
| Costruzione c.a.                  | 1,07                      |
| Piano seminterrato                | 1,00                      |
| Impianti                          | 0,95                      |
| Infissi                           | 0,95                      |
| Pavimenti                         | 0,95                      |
| Finiture                          | 0,95                      |
| Manutenzione                      | 0,95                      |
| Coeff. Complessivo K              | 0,90                      |

| UNITA' IMMOBILIARE                    | Valore medio di mercato [€/mq] | Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Box-auto, Fg. 1 - P.lla 5119 - sub.59 | 800,00                         | 0,90                       | 723,62                                | 24,56                       | 17.768,60                       |
|                                       |                                |                            |                                       | <b>Totale Lotto 5:</b>      | 17.768,60                       |

Il valore di stima provvisorio risulta di € 17.768,60

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 888,43;

Valore di stima del bene: € 17.768,60 - € 888,43 = € 16.880,17 = **16.900,00 € arrotondato.**

## LOTTO 12

- **Bene N° 26** - Box auto ubicato a Aversa (CE) - Via Garofalo, fg.7, p.lla 5263, sub.85. Censita al catasto Fabbricati al foglio7, particella 5263, subalterno 85, categoria C/6, classe 5, consistenza 54 mq, superficie catastale 61 mq, rendita euro 131,08. Identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.

(A) Ricerche di mercato, annunci simili (Cfr. All.11):

TABELLA 7 - RIFERIMENTO SUBALTERNO 85

| Annunci Immobiliari di zona |       |        |         |
|-----------------------------|-------|--------|---------|
| 14.000,00 €                 | 20,00 | 700,00 | euro/mq |
| 18.000,00 €                 | 25,00 | 720,00 | euro/mq |
| 15.000,00 €                 | 24,00 | 625,00 | euro/mq |
|                             | Media | 681,67 | euro/mq |

Riferimento dati da altre fonti:

(A) La Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) del sito dell'Agenzia delle Entrate, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Aversa (CE):



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CASERTA  
 Comune: AVERSA  
 Fascia/zona: Sementrale/QUARTIERE SAVIGNANO - VIALE KENNEDY  
 Codice di zona: C11  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

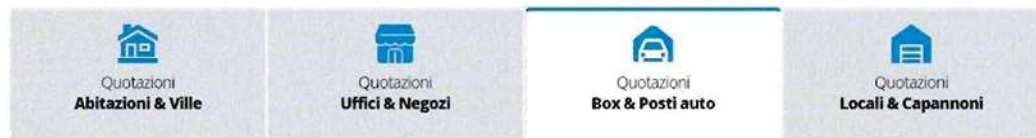


| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (LN) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (LN) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|-----------------|--------------------------------|-----|-----------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                 | Min                            | Max |                 |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 990                   | 1450 | L               | 2,5                            | 3,9 | L               |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 780                   | 1050 | L               | 2,2                            | 3,3 | L               |
| Box                          | NORMALE            | 500                   | 700  | L               | 1,8                            | 2,7 | L               |

Box valore medio = 600,00 €/mq

(B) La Banca dati del sito del Borsino, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Aversa (CE):

### Quotazioni Immobiliari di Zona



**Box auto & Autorimesse**  
 Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Valore minimo<br><i>Euro</i> <b>408,96</b> | Valore medio<br><i>Euro</i> <b>541,92</b> | Valore massimo<br><i>Euro</i> <b>674,88</b> | <a href="#" style="background-color: #28a745; color: white; padding: 5px 10px; border-radius: 3px;">Valuta questo immobile</a> |
|--|---|---|--|

**Posti auto coperti**  
 Quotazioni di parcheggi coperti

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Valore minimo<br><i>Euro</i> <b>316,80</b> | Valore medio<br><i>Euro</i> <b>384,00</b> | Valore massimo<br><i>Euro</i> <b>451,20</b> | <a href="#" style="background-color: #28a745; color: white; padding: 5px 10px; border-radius: 3px;">Valuta questo immobile</a> |
|--|---|---|--|

**Posti auto scoperti**  
 Quotazioni di parcheggi scoperti

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Valore minimo<br><i>Euro</i> <b>201,60</b> | Valore medio<br><i>Euro</i> <b>240,00</b> | Valore massimo<br><i>Euro</i> <b>278,40</b> | <a href="#" style="background-color: #28a745; color: white; padding: 5px 10px; border-radius: 3px;">Valuta questo immobile</a> |
|--|---|---|--|

Valore medio box auto e autorimesse = 541,92 €/mq

Valore medio tra (A) (B) e (C) **607,86 euro/mq**

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio unitario provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nella tabella successiva vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento all'unità immobiliare in oggetto.

TABELLA 8 – RIFERIMENTO SUBALTERNO 85

| Caratteristiche                   | Coefficiente riduzione(k)<br>box |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Localizzazione                    | 1,00                             |
| Collegamenti sufficienti          | 1,00                             |
| Posizione depressa                | 1,00                             |
| Sup.mq                            | 1,15                             |
| Luminosità                        | 0,95                             |
| Vetustà                           | 1,00                             |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,00                             |
| Costruzione c.a.                  | 1,07                             |
| Piano seminterrato                | 1,00                             |
| Impianti                          | 0,95                             |
| Infissi                           | 0,95                             |
| Pavimenti                         | 1,00                             |
| Finiture                          | 0,95                             |
| Manutenzione                      | 0,95                             |
| Coeff. Complessivo K              | 0,95                             |

| UNITA' IMMOBILIARE                   | Valore medio di mercato [€/mq] | Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Box-auto, Fg.7 - P.IIa 5263 - sub.85 | 607,86                         | 0,95                       | 577,47                                | 59,66                       | 34.448,97                       |
|                                      |                                |                            |                                       | <b>Totale Lotto 12:</b>     | <b>34.448,97</b>                |

Il valore di stima provvisorio per il bene risulta di € 34.448,97;

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 1.722,45;
- Costi per la regolarizzazione delle difformità catastali: € 800,00, comprensivi di oneri tecnici;
- Costi per la sanatoria degli abusi sanabili, € 2.500,00, comprensivi di oneri tecnici;

Valore di stima dei beni: € 34.448,97- € 1.722,45 - € 800,00 - € 2.500,00 = € 29.426,52 = **€ 29.400,00 arrotondato.**

## LOTTO 13

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Aversa (CE) - Via Garofalo, fg.7, p.lla 5263, sub.108. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 5263, subalterno 108, categoria C6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita euro 24,79. Identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.

Per quanto riguarda il subalterno 108 il valore medio è 290,83 euro/mq.

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nella tabella successiva vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento all'unità immobiliare in oggetto.

TABELLA 9 - RIFERIMENTO SUBALTERNO 108

| Caratteristiche                   | Coefficiente riduzione(k) |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Localizzazione                    | 1,00                      |
| Collegamenti sufficienti          | 1,00                      |
| Posizione                         | 1,00                      |
| Sup. minore di 45 mq              | 1,15                      |
| Luminosità                        | 1,00                      |
| Vetustà                           | 1,00                      |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,00                      |
| Piano                             | 1,00                      |
| <b>Coeff. Complessivo K</b>       | <b>1,15</b>               |

| UNITA' IMMOBILIARE                               | Valore medio di mercato [€/mq] | Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|--|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Posto auto scoperto, Fg.7 - P.lla 5263 - sub.108 | 290,83                         | 1,15                       | 334,45                                | 12,00                       | 4.013,39                        |
| <b>Totale Lotto 13:</b>                          |                                |                            |                                       |                             | 4.013,39                        |

Il valore di stima provvisorio risulta di € 4.013,39.

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 200,67;

Valore di stima del bene: € 4.013,39 - € 200,67 = 3.812,72 = **3.800,00 € arrotondato.**

## LOTTO 14

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Aversa (CE) - Via Garofalo, fg.7, p.lla 5263, sub.211. Censito al catasto Fabbricati al foglio7, particella 5263, subalterno 211, categoria C6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita euro 24,79. Identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.

Per quanto riguarda il subalterno 211 il valore medio è 290,83 euro/mq.

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nella tabella successiva vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento all'unità immobiliare in oggetto.

TABELLA 10 - RIFERIMENTO SUBALTERNO 211

| Caratteristiche          | Coefficiente riduzione(k) |
|--------------------------|---------------------------|
| Localizzazione           | 1,00                      |
| Collegamenti sufficienti | 1,00                      |

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Posizione                         | 1,00        |
| Sup. minore di 45 mq              | 1,15        |
| Luminosità                        | 1,00        |
| Vetustà                           | 1,00        |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,00        |
| Piano                             | 1,00        |
| <b>Coeff. Complessivo K</b>       | <b>1,15</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| UNITA' IMMOBILIARE                               | Valore medio di mercato [€/mq] | Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|--|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Posto auto scoperto, Fg.7 - P.lla 5263 - sub.211 | 290,83                         | 1,15                       | 334,45                                | 12,00                       | 4.013,39                        |
|  |                                |                            |                                       | <b>Totale Lotto 14:</b>     | <b>4.013,39</b>                 |

Il valore di stima provvisorio risulta di € 4.013,39.

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 200,67;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima del bene: € 4.013,39 - € 200,67 = 3.812,72 = **3.800,00 € arrotondato.**

## LOTTO 15

- **Bene N° 29** - Unità immobiliare ubicata a Aversa (CE) - Via Sandro Pertini, fg.7, p.lla 5263, sub. 245. Censita al catasto Fabbricati al foglio 7, particella 5263, subalterno 245, categoria C/2, classe 2, consistenza 542 mq, rendita euro 811,77. Identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.

(A) Ricerche di mercato, annunci simili (Cfr. All.11):

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TABELLA 8 - RIFERIMENTO SUB.245

| Annunci Immobiliari di zona |        |        |         |
|-----------------------------|--------|--------|---------|
| 150.000,00 €                | 270,00 | 555,56 | euro/mq |
| 50.000,00 €                 | 98,00  | 510,20 | euro/mq |
|                             | Media  | 532,88 | euro/mq |

Riferimento dati da altre fonti:

(B) La Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) del sito dell'Agenzia delle Entrate, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Aversa (CE):

Residenziale - Magazzino valore medio = 600,00 €/mq

(C) La Banca dati del sito del Borsino, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Aversa (CE):

#### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita      Quotazioni di Affitto

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | Valuta questo immobile |
|---------------|--------------|----------------|------------------------|
| Euro 446,50   | Euro 629,57  | Euro 812,63    | Valuta questo immobile |
| Euro 595,20   | Euro 828,32  | Euro 1.061,44  | Valuta questo immobile |
| Euro 396,80   | Euro 734,08  | Euro 1.071,36  | Valuta questo immobile |

\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Valore medio Magazzini = 629,57 €/mq

Valore medio tra (A) (B) e (C) 587,48 euro/mq

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio unitario provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nella tabella successiva vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento all'unità immobiliare in oggetto.

TABELLA 11 - RIFERIMENTO SUBALTERNO 245

| Caratteristiche                   | Coefficiente riduzione(k)<br>box |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Localizzazione                    | 1,00                             |
| Collegamenti sufficienti          | 1,00                             |
| Posizione depressa                | 1,00                             |
| Sup.mq                            | 1,15                             |
| Luminosità                        | 0,95                             |
| Vetustà                           | 1,00                             |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,00                             |
| Costruzione c.a.                  | 1,07                             |
| Piano seminterrato                | 1,00                             |
| Impianti                          | 0,95                             |
| Infissi                           | 0,95                             |
| Pavimenti                         | 1,00                             |
| Finiture                          | 0,95                             |
| Manutenzione                      | 0,95                             |
| <b>Coeff. Complessivo K</b>       | <b>0,95</b>                      |

| UNITA' IMMOBILIARE                           | Valore medio di mercato [€/mq] | Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|--|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Locale deposito, Fg.7 - P.lla 5263 - sub.245 | 587,48                         | 0,95                       | 558,11                                | 578,07                      | 322.626,65                      |

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 16.131,33;
- Costi per la regolarizzazione delle difformità catastali: € 1.000,00, comprensivi di oneri tecnici;

- Costi per la sanatoria delle difformità sanabili, € 3.000,00, comprensivi di oneri tecnici;
- Costi per la liberazione dei locali dal materiale presente: € 5.000,00;

Valore di stima dei beni: € 322.624,34 - € 16.131,33 - € 1.000,00 - € 3.000,00 - € 5.000,00 = € 297.495,32 = **€ 297.500,00 arrotondato.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 16

- **Bene N° 30** – Unità immobiliare ubicata a Aversa (CE) - Via Sandro Pertini, fg.7, p.lla 5263, sub. 246. Censita al catasto Fabbricati al foglio 7, Particella 5263, subalterno 246, categoria C2, classe 2, consistenza 542 mq, superficie catastale 556 mq, rendita euro 811,77. Identificata al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.

Per l'unità in esame si assumono i valori unitari già determinati per il sub.245, pari ad 587,48 euro/mq.

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio unitario provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nella tabella successiva vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento all'unità immobiliare in oggetto.

TABELLA 12 – RIFERIMENTO SUBALTERNO 246

| Caratteristiche                   | Coefficiente riduzione(k)<br>box |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Localizzazione                    | 1,00                             |
| Collegamenti sufficienti          | 1,00                             |
| Posizione depressa                | 1,00                             |
| Sup.mq                            | 1,15                             |
| Luminosità                        | 0,95                             |
| Vetustà                           | 1,00                             |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,00                             |
| Costruzione c.a.                  | 1,07                             |
| Piano seminterrato                | 1,00                             |
| Impianti                          | 0,95                             |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



|                      |      |
|----------------------|------|
| Infissi              | 0,95 |
| Pavimenti            | 1,00 |
| Finiture             | 0,95 |
| Manutenzione         | 0,95 |
| Coeff. Complessivo K | 0,95 |

| UNITA' IMMOBILIARE                           | Valore medio di mercato [€/mq] | Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|--|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Locale deposito, Fg.7 - P.lla 5263 - sub.246 | 587,48                         | 0,95                       | 558,11                                | 567,43                      | 316.688,36                      |

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 15.834,42;
- Costi per la regolarizzazione delle difformità catastali: € 1.000,00, comprensivi di oneri tecnici;
- Costi per la sanatoria delle difformità sanabili, € 3.000,00, comprensivi di oneri tecnici;
- Costi per la liberazione dei locali dal materiale presente: € 5.000,00;

Valore di stima dei beni: € 316.688,36 - € 15.834,42 - € 1.000,00 - € 3.000,00 - € 5.000,00 = € 291.853,94 = € **291.900,00 arrotondato.**

## LOTTO 19

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Aversa (CE) - Via Trabucco, fg.6, p.lla 5256, sub 59. Censito al Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 5256, subalterno 59, categoria C6, classe 1, consistenza 9 mq, superficie catastale 9 mq, rendita euro 11,16. Identificato al Catasto Terreni al foglio 6, particella 5256, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.

Per quanto riguarda il subalterno 59 il valore medio è 290,74 euro/mq.

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nella tabella successiva vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento all'unità immobiliare in oggetto.

TABELLA 13 - RIFERIMENTO SUBALTERNO 59

| Caratteristiche                   | Coefficiente riduzione(k) |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Localizzazione                    | 1,00                      |
| Collegamenti sufficienti          | 1,00                      |
| Posizione                         | 1,00                      |
| Sup. minore di 45 mq              | 1,15                      |
| Luminosità                        | 1,00                      |
| Vetustà                           | 1,00                      |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,00                      |
| Piano                             | 1,00                      |

|                      |      |
|----------------------|------|
| Coeff. Complessivo K | 1,15 |
|----------------------|------|

| UNITA' IMMOBILIARE                              | Valore medio di mercato [€/mq] | Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|---|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Posto auto scoperto, Fg.6 - P.lla 5256 - sub.59 | 290,74                         | 1,15                       | 334,35                                | 9,00                        | 3.009,17                        |
|   |                                |                            |                                       | <b>Totale Lotto 19:</b>     | <b>3.009,17</b>                 |

Il valore di stima provvisorio risulta di € 3.009,17

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 150,46;

Valore di stima dei beni: € 3.009,17 – € 150,46= € 2858,71 = **€ 2.900,00 arrotondato.**

## LOTTO 20

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Aversa (CE) - Via Trabucco, fg.6, p.lla 5256, sub 68. Censito al catasto Fabbricati al foglio6, particella5256, subalterno 68, categoria C6, classe 1, consistenza 9 mq, superficie catastale 9 mq, rendita euro 11,16. Identificato al Catasto Terreni al foglio 6, particella 5256, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.

Per quanto riguarda il subalterno 68 il valore medio è 290,74 euro/mq.

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nella tabella successiva vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento all'unità immobiliare in oggetto.

TABELLA 14 - RIFERIMENTO SUBALTERNO 68

| Caratteristiche                   | Coefficiente riduzione(k) |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Localizzazione                    | 1,00                      |
| Collegamenti sufficienti          | 1,00                      |
| Posizione                         | 1,00                      |
| Sup. minore di 45 mq              | 1,15                      |
| Luminosità                        | 1,00                      |
| Vetustà                           | 1,00                      |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,00                      |
| Piano                             | 1,00                      |
| <b>Coeff. Complessivo K</b> 1,15  |                           |

| UNITA' IMMOBILIARE                              | Valore medio di mercato [€/mq] | Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|---|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Posto auto scoperto, Fg.6 - P.lla 5256 - sub.68 | 290,74                         | 1,15                       | 334,35                                | 9,00                        | 3.009,17                        |
| <b>Totale Lotto 20:</b>                         |                                |                            |                                       |                             | <b>3.009,17</b>                 |

Il valore di stima provvisorio risulta di € 3.009,17

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 150,46;

Valore di stima dei beni: € 3.009,17 - € 150,46 = € 2858,71 = € **2.900,00 arrotondato.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casalnuovo di Napoli, li 12/05/2021



L'Esperto  
Ing. Emanuele Sarno

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato 2 - Verbali di accesso
- ✓ Allegato 3 - Documentazione grafica
- ✓ Allegato 4 - Documentazione catastale
- ✓ Allegato 5 - Documentazione ipotecaria
- ✓ Allegato 6 - Titoli di provenienza
- ✓ Allegato 7 - Titoli abilitativi
- ✓ Allegato 8 - Certificati
- ✓ Allegato 9 - Comunicazioni ed istanze
- ✓ Allegato 10 - Relazioni intermedie alla curatela
- ✓ Allegato 11 - Annunci Immobiliari
- ✓ Allegato 12 - Elenco immobili della procedura



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1- € 169.500,00

---

- **Bene N°1** - Appartamento ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, scala b, interno 13, piano terzo, fg.1, p. 5121, sub.30. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 1- particella 5121 - subalterno 30 categoria A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 126, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita euro 503,55. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N°2** - Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, p. 5121, sub.51 Censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5121, subalterno 51, categoria C6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita euro 48,86. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N°3** - Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, p. 5121, sub.52 Censita al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5121, subalterno 52, categoria C6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita euro 48,86. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N°4** - Posto auto scoperto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, p. 5121, sub.70. Censito al catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5121, sub 70, categoria C6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita euro 22,31. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 2 - € 16.900,00

---

- **Bene N°5** - Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, p. 5121, sub.38. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5121, sub 38, categoria C6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 27 mq, rendita euro 53,30. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 3 - € 3.400,00

---

- **Bene N°6** - Posto auto scoperto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, p. 5121, sub.89. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5121, subalterno 89, categoria C6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita euro 22,31. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5121, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

#### LOTTO 5 - € 16.900,00

---

- **Bene N°8** - Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - via degli olmi, fg.1, p. 5119, sub.59. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 5119, subalterno 59, categoria C6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 25 mq, rendita euro 48,86. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1, particella 5119, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

#### LOTTO 12 - € 29.400,00

---

- **Bene N° 26** - Box auto ubicato a Aversa (CE) - Via Garofalo, fg.7, p.lla 5263, sub.85. Censita al catasto Fabbricati al foglio7, particella 5263, subalterno 85, categoria C6, classe 5, consistenza 54 mq, superficie catastale 61 mq, rendita euro 131,08. Identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

#### LOTTO 13 - € 3.800,00

---

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Aversa (CE) - Via Garofalo, fg.7, p.lla 5263, sub.108. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 5263, subalterno 108, categoria C6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita euro 24,79. Identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

#### LOTTO 14 - € 3.800,00

---

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Aversa (CE) - Via Garofalo, fg.7, p.lla 5263, sub.211. Censito al catasto Fabbricati al foglio7, particella 5263, subalterno 211, categoria C6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita euro 24,79. Identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

#### LOTTO 15 - € 297.500,00

---

- **Bene N° 29** - Unità immobiliare ubicata a Aversa (CE) - Via Sandro Pertini, fg.7, p.lla 5263, sub. 245. Censita al catasto Fabbricati al foglio 7, particella 5263, subalterno 245, categoria C2, classe 2, consistenza 542 mq, rendita euro 811,77. Identificata al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 16 - € 291.900,00

---

- **Bene N° 30** - Unità immobiliare ubicata a Aversa (CE) - Via Sandro Pertini, fg.7, p.lla 5263, sub. 246. Censita al catasto Fabbricati al foglio 7, Particella 5263, subalterno 246, categoria C2, classe 2, consistenza 542 mq, superficie catastale 556 mq, rendita euro 811,77. Identificata al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 19 - € 2.900,00

---

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Aversa (CE) - Via Trabucco, fg.6, p.lla 5256, sub 59. Censito al Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 5256, subalterno 59, categoria C6, classe 1, consistenza 9 mq, superficie catastale 9 mq, rendita euro 11,16. Identificato al Catasto Terreni al foglio 6, particella 5256, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 20 - € 2.900,00

---

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Aversa (CE) - Via Trabucco, fg.6, p.lla 5256, sub 68. Censito al catasto Fabbricati al foglio 6, particella 5256, subalterno 68, categoria C6, classe 1, consistenza 9 mq, superficie catastale 9 mq, rendita euro 11,16. Identificato al Catasto Terreni al foglio 6, particella 5256, qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it