

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

QUARTA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 275/2024

G. E. dott.ssa Catagna Linda

CTU arch. Ferrante Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



Perizia di stima Immobiliare

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	4
3. PREMESSA	5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	8
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	11
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	19
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	21
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	35
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	38
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	40
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	41
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	46
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	46
FORMALITÀ	46
VINCOLI	46
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	46
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	46
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	47
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	48
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	48
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	48
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	54
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO	54
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	54
7. CONCLUSIONI	55

ALLEGATI:

- n. 1 verbale sopralluogo;
- n. 2 mandato RGE 275/2024;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi bene;
- n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc catastale;
- n. 7 atti provenienza;
- n. 8 risp. accesso atti Comune;
- n. 9 risp. ACER;
- n. 10 Ispezioni ipotecarie;
- n. 11 certificazione ufficio usi civici;
- n. 12 estratto di matrimonio e certificato residenza esecutata;
- n. 13 ricevute trasmissione perizia.

1. PARTI IN CAUSA

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

Non costituita.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI:

nessuno

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

nessuno

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

E' sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Santa Maria Capua Vetere
(CE) alla via Vincenzo Salzillo n. 5 (ex via Perla) –
Rione I.A.C.P. fabbricato C, scala A, Piano rialzato, int.2.
Riportata nel C.F. detto Comune al Fg. 5 P.lla 5235 Sub. 3, Cat. A/3.**

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, iscritta all'Elenco Nazionale dei Consulenti tecnici D'Ufficio (Decreto n. 109 del 4 agosto 2023) con n. 862, nominata *esperto stimatore* in data 13/08/2025 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED], è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti. In data 18/08/2025 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Linda Catagna le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Caserta - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio Notarile - sia presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) che presso l'ufficio usi civici della Regione Campania, volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data **03.09.2025** la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Maurizio Spirito, previa comunicazione [REDACTED], si è recata presso il bene pignorato. Sui luoghi si rinveniva la presenza del figlio dell'esecutata, che consentiva l'accesso all'immobile *de quo*, dichiarando che lo stesso è occupato dalla madre unitamente ai figli e nipoti. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbale sopralluogo)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato RGE 275/2024)

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha effettuato il controllo preliminare della documentazione presente in atti.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** datata 21/11/2024. Nella certificazione notarile per Notar dott.ssa Maria Landolfo vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali e pregressi, le iscrizioni e trascrizioni del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà. Il primo atto ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, [REDACTED]

Si evidenzia che la certificazione notarile agli atti non è completa, in quanto il menzionato atto NON ricopre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento in oggetto.

Tuttavia nella certificazione notarile, in merito alla provenienza ultraventennale, si precisa che nell'atto *de quo* si legge "Riguardo alla provenienza, il procuratore del legale rappresentante dell'Ente (IACP) venditore dichiara che quanto in oggetto è legittimamente pervenuto in forza di giusti e legali titoli, restando esonerato dal produrre direttamente e/o indirettamente la documentazione di cui all'art. 1477 del codice civile".

Detto ciò, attesa la dichiarazione di esonero resa nell'atto di compravendita dal rappresentante legale della parte venditrice (IACP), **risulta verificata la continuità delle trascrizioni per un periodo però inferiore al ventennio.**

La scrivente ha effettuato ulteriori ricerche al fine di risalire al titolo di provenienza ultraventennale. Tuttavia, non essendo presente nel suddetto atto qualsivoglia riferimento a atti pregressi e non essendo stata fornita dall'ACER (subentrata all'IACP) alcuna

informazione in merito alla provenienza, non è fattibile rinvenire ad un titolo di provenienza ultraventennale.

A detta certificazione non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento**: 06/11/2024 - Registro generale n.41691 Registro particolare n. 33223. Pignoramento datato 23/10/2024, notificato attraverso l'U.N.E.P. presso il Tribunale di SMCV in data 22/10/2024 a mani proprie all'esecutata.

(All. 3: Nota di trascrizione pignoramento)

In riferimento alla suddetta certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. la scrivente conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative ai suddetti immobili, per un periodo tuttavia inferiore al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Si precisa altresì che il bene staggito ha provenienza da acquisto dall'I.A.C.P. e la procedura è sorta successivamente al 1/01/2021, il creditore procedente in data 12/11/2025 ha effettuato la notifica ex artt. 377 e ss. L. 178/2020 presso la Regione Campania ed il Comune di Santa Maria Capua Vetere relativa alla pendenza della procedura *de qua*.

La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la documentazione catastale necessaria, estratto di mappa, visura storica e planimetria del bene pignorato. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data posteriore all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore procedente NON ha depositato **l'estratto di matrimonio dell'esecutata**. La scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo di provenienza**, che è stato acquisito dalla scrivente.

La piena proprietà dell'immobile oggetto di codesta procedura esecutiva è stata acquistata dal marito dell'esecutata [REDACTED]

La titolarità del diritto pignorato in capo alla debitrice esecutata è stata acquisita in forza di acquisto di eredità ai sensi ex art.485 c.c. a seguito di [REDACTED]

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene in oggetto, pignorati per l'intero, risulta di piena proprietà dell'esecutata.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinvia:

Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), **appartamento**, tipo economico, di medie dimensioni, sito in via **Vincenzo Salzillo n. 5 (ex via Perla) - Rione I.A.C.P. fabbricato C, scala A, Piano rialzato, int.2**, facente parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione nord-sud. Provvisto di un accesso dal fabbricato alla via Vincenzo Sanzillo al civ. 5 ed un secondo accesso indipendente dalla corte esclusiva di pertinenza alla via Luigi Sturzo s.n.c.

Composto di ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina con locale lavanderia, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, veranda. Confina nord con via Salzillo; ad est con vano scala, pianerottolo comune e a.u.i.; a sud con via Luigi Sturzo, ad ovest con altro a.u.i. Dotato di **corte esterna di pertinenza** pavimentata, dove son presenti aiuole con alberi ed arbusti, ubicata al piano terra, comunicante con l'appartamento e con accesso diretto da via Sturzo s.n.c. Completa la proprietà piccolo **locale cantina/ripostiglio** int. 2, ubicato al piano terra del medesimo fabbricato, avente accesso dalla seconda porta a sinistra del corridoio comune. Confina nord con corridoio comune, ad est ed ovest con a.u.i., a sud con corte di pertinenza.

Nell'atto di pignoramento, viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà per la quota di 1/1 del cespite sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), individuato al Catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati:

“Foglio 5 Particella 5235 Subalterno 3 (catastalmente via Raffaele Perla), Piano T, Cat. A/3, Classe 1, 7 vani, Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte: 109 m², r.c. euro 542,28”.

Agli atti del catasto del Comune di SMCV i dati attuali dello stesso, sono i seguenti:

“Foglio 5 Particella 5235 Subalterno 3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte: 109 m², r.c. euro 542,28. VIA RAFFAELE PERLA Piano T”.

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Per quanto attiene la planimetria del cespite, si precisa sin da ora che risulta difforme al grafico catastale, come sarà meglio precisato al quesito n.3.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.

La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO**.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del bene pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale. Dal confronto si può facilmente dedurre che, le sagome del fabbricato, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, coincidono.



inquadramento territoriale – fabbricato cespite pignorato

QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

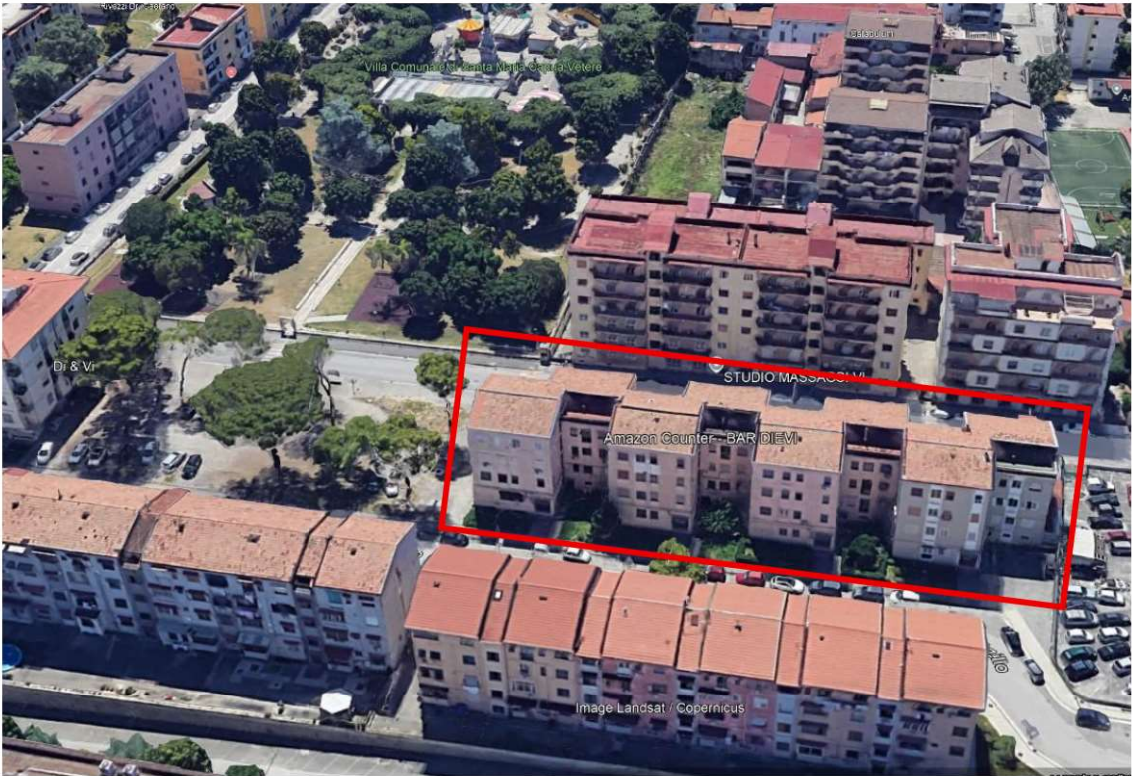
Il cespite è ubicato nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE). Confina con Capua, Casaluce, Curti, Macerata Campania, Marcianise, San Prisco, San Tammaro, Teverola. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione è ubicato nella zona nord del Comune, nelle immediate vicinanze della villa comunale e l'Università.

Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali, di edilizia pubblica e privata, di media altezza, con al piano terra fronte strada le attività commerciali. Nella zona sono presenti scuole, uffici pubblici e locali commerciali. I collegamenti con i Comuni limitrofi e la città di Caserta avvengono attraverso i trasporti su gomma grazie alla strada statale SS7 e l'Autostrada del Sole A1.

Trattasi di piena proprietà di **appartamento**, tipo economico, di medie dimensioni, sito in via **Vincenzo Salzillo n. 5 (ex via Perla) - Rione I.A.C.P. fabbricato C, scala A, Piano rialzato, int.2**, facente parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione nord-sud. Provvisto di un accesso dal fabbricato alla via Vincenzo Sanzillo al civ. 5 ed un secondo accesso indipendente dalla corte esclusiva di pertinenza alla via Luigi Sturzo s.n.c. Composto di ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina con locale lavanderia, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, veranda. Confina nord con via Salzillo; ad est con vano scala, pianerottolo comune e a.u.i.; a sud con via Luigi Sturzo, ad ovest con altro a.u.i. Dotato di **corte esterna di pertinenza** pavimentata, dove son presenti aiuole con alberi ed arbusti, ubicata al piano terra, comunicante con l'appartamento e con accesso diretto da via Sturzo s.n.c. Completa la proprietà piccolo **locale cantina/ripostiglio** int. 2, ubicato al piano terra del medesimo fabbricato, avente accesso dalla seconda porta a sinistra dal corridoio comune. Confina nord con corridoio comune, ad est ed ovest con a.u.i., a sud con corte di pertinenza.

Il fabbricato C dov'è sito il cespite *de quo*, tipologia a "stecca", di medie dimensioni, in muratura e c.a., dalla forma rettangolare, è costituito di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. E' delimitato a nord da via V. Salzillo, a sud da via Sturzo, ad est e ovest da p.lla 24. Al suo esterno il fabbricato si presenta in medio stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore chiaro. La copertura è a doppia falda inclinata in tegole in laterizio.

Varcando il portone in alluminio anodizzato e vetro prospiciente via Salzillo al civ.5 si accede alla scala A. Oltrepassando il quale si entra nell'atrio del fabbricato, dove non è presente ascensore. All'esterno del portone vi sono i citofoni. Salendo quattro gradine ed una rampa di scale si giunge al piano rialzato dove sulla destra è ubicata la porta di caposcala dell'appartamento pignorato.



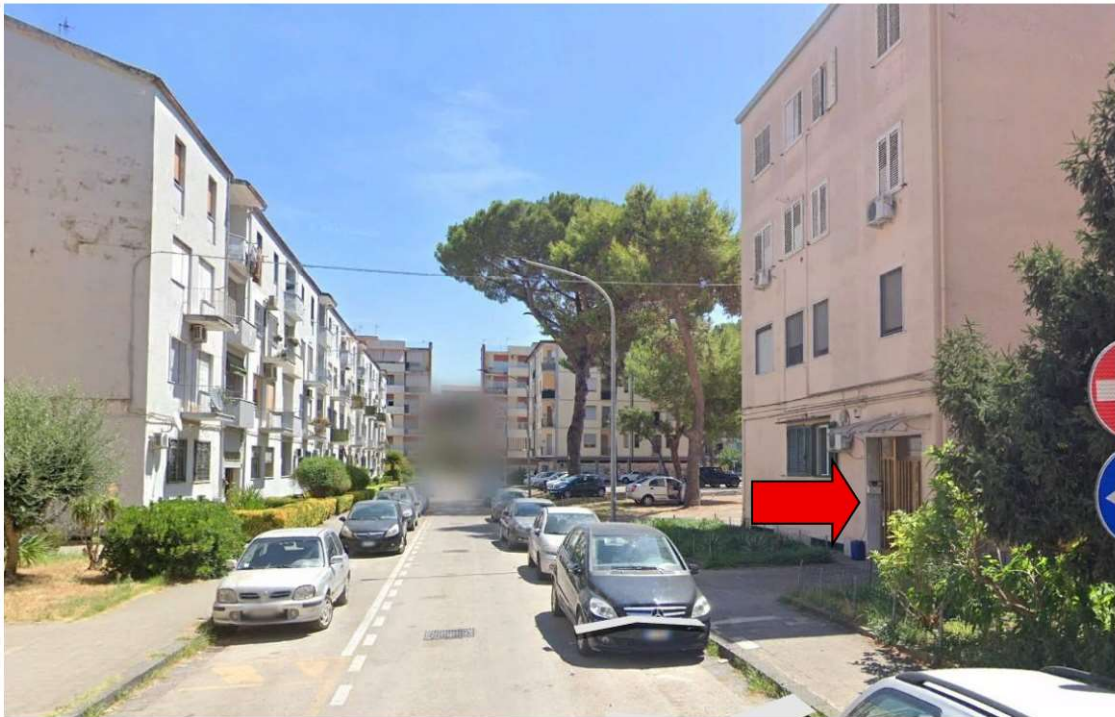
Prospetto nord fabbricato – versante via Salzillo



Prospetto sud fabbricato versante via Sturzo



Prospetto sud fabbricato versante via Sturzo – accesso corte pertinenza e affacci cespite



via Salzillo – accesso civ.5



via Salzillo – accesso civ.5 – affacci cespite



via Salzillo civ.5 -portone scala A



atrio fabbricato scala A e vano scala



piano rialzato– porta caposcala cespite int.2



Piano seminterrato – porta accesso cantina

Giunti sul pianerottolo comune al piano rialzato, alla destra si trova la porta di caposcala dell'**appartamento** staggiato interno 2. All'esterno di detta porta è presente il campanello e la targhetta con i nominativi.

Varcando detta porta si entra nell'ingresso alla cui sinistra, direttamente comunicante, ci si immette nell'ampio locale soggiorno pranzo, dotato di due porte finestre ed una finestra tutte cin affaccio su corte di pertinenza al piano terra prospiciente via Sturzo. Dalla porta finestra ubicata a destra si accede alla veranda dalla quale, scendendo una rampa, si giunge alla suddetta **corte di pertinenza**.

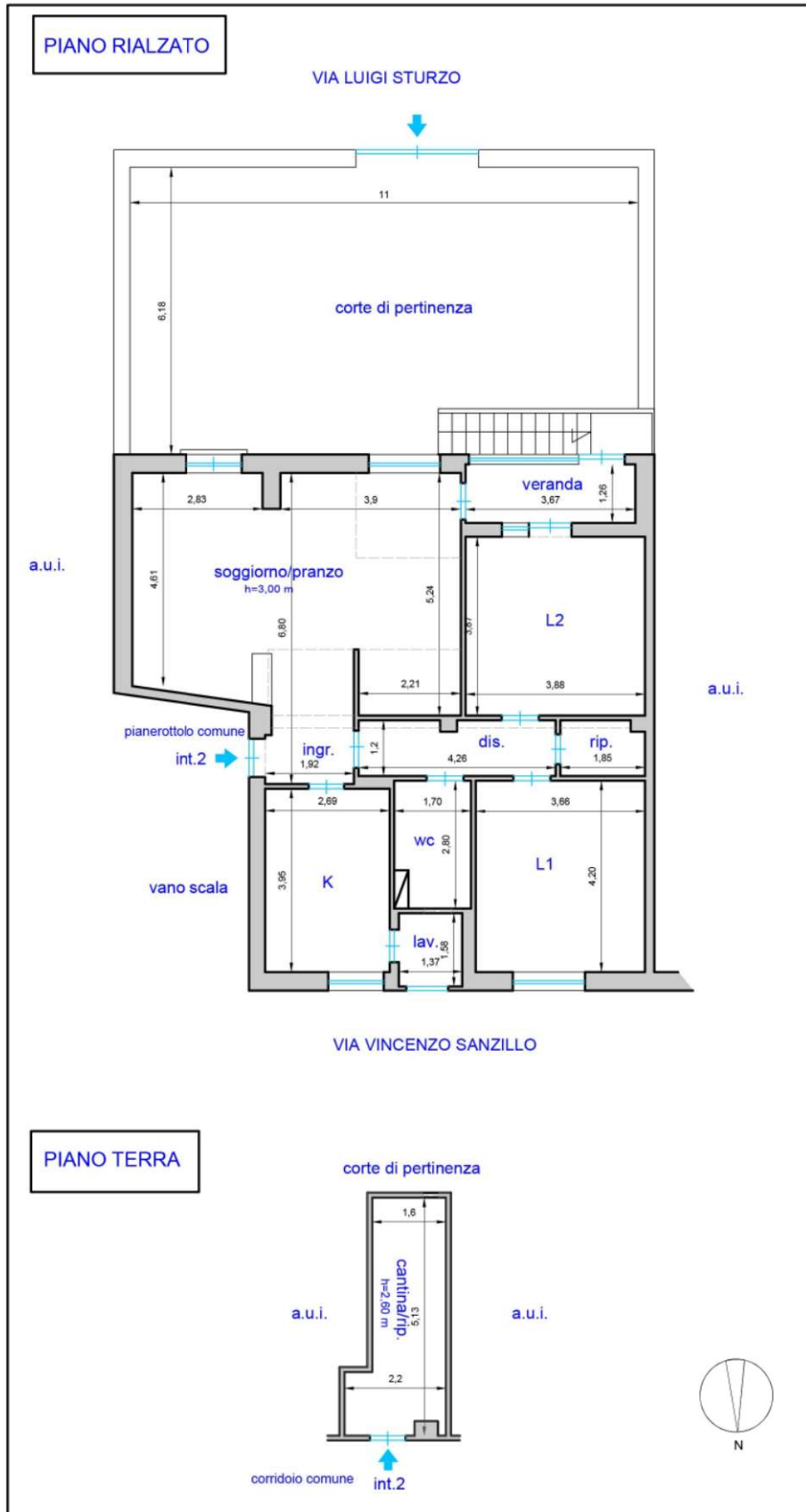
Sulla destra dell'ingresso si accede alla cucina e da questa al locale lavanderia, entrambe dotate di finestra prospiciente via Salzillo. Proseguendo dall'ingresso ci si immette nel disimpegno sul quale affacciano sulla destra il bagno, con finestrino comunicante con la lavanderia, e la camera L1, dotata di finestra prospiciente via Salzillo. Frontalmente vi è il ripostiglio e sulla sinistra del disimpegno la camera L2, dotata di finestra e porta-finestra che immette nella veranda.

Dall'atrio del fabbricato, scendendo una rampa si giunge al piano seminterrato, dove la seconda porta dal corridoio comune costituisce la porta int.2 della **cantina** del cespite, dotata di finestrino prospiciente corte esterna.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'appartamento.

STATO DI FATTO - PIANTA

unità immobiliare scala A Int.2 (C.F. Fig. 5 P.Ila 5235 Sub. 3)



Appartamento

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, con altezza netta è di circa 3,00 m. Il locale soggiorno-pranzo presenta in alcune zone della superficie del soffitto controsoffittatura in cartongesso dotata di faretti ad incasso. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri perimetrali di circa 40 cm.

Le finiture sono di media qualità. Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio anodizzato, dotati di cassonetti in legno, le persiane del tipo “avvolgibile” in pvc e tipo “napoletane” in ferro e zanzariere. La finestra del locale lavanderia presenta cancellata in ferro. Le **porte** interne, tipologia a battente, sono in legno e vetro.

Le superfici delle pareti e dei soffitti sono tinteggiate con pittura di colore chiaro. Le pareti della cucina presentano un rivestimento di piastrelle di medio formato di colore beige. Nel bagno le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 1,60 m di piastrelle di medio formato di colore bianco. La **pavimentazione** dell'appartamento è costituita piastrelle miste, in alcuni locali in gres porcellanato di medio formato dai colori del beige/marrone, quella delle camere L1 e L2 da piastrelle quadrate in scaglie di marmo, quella del locale bagno da piastrelle quadrate beige, la lavanderia in piastrelle azzurre. I gradini della scala che dalla veranda conduce alla corte esterna sono rivestiti in marmo bianco. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto di riscaldamento autonomo con caldaia;*
- *impianto di condizionamento;*
- *impianto a gas;*
- *impianto citofonico.*

L'immobile è dotato di pertinenze accessorie esclusive:

- **Locale cantina** ubicato al piano terra stesso fabbricato con accesso da corridoio comune, presenta una copertura piana con altezza netta è di circa 2,60 m, ha una superficie netta di circa 9,60 mq. La seconda porta da sinistra dal corridoio comune costituisce la porta di accesso in legno. Il finestrino è realizzato in infisso in legno e vetro. I muri perimetrali hanno uno spessore di circa 40 cm. La pavimentazione è costituita piastrelle quadrate di medio formato di color beige. Il locale è asservito da impianto elettrico di tipo sottotraccia. Lo stato manutentivo risulta medio.
- **Corte esterna** ubicata al piano terra di superficie netta di circa 70,00 mq in medio stato di manutenzione, delimitata da muretto sormontato da cancellata, con accesso diretto dall'appartamento staggito (attraverso una rampa di scale) ed ulteriore accesso carrabile da cancello in via Sturzo s.n.c.. Presenta una pavimentazione in quadrotti in cemento ed è dotata di aiuole perimetrali con arbusti ed alberi da frutto.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

(ai sensi del DPR 138/98)

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ ingresso	Sup.	3,35 mq
▪ disimpegno	Sup.	4,72 mq
▪ soggiorno-pranzo	Sup.	34,96 mq
▪ cucina	Sup.	10,92 mq
▪ lavanderia	Sup.	2,30 mq
▪ L1 = camera	Sup.	15,17 mq
▪ ripostiglio	Sup.	2,18 mq
▪ L2 = camera	Sup.	15,28 mq
▪ WC = bagno	Sup.	4,40 mq
▪ veranda	Sup.	5,00 mq
▪ Corte esterna	Sup.	68,95 mq
▪ Locale cantina	Sup.	8,97 mq

TOTALE Superficie utile netta **Sup. 93,28 mq****TOTALE Superficie non residenziale** **Sup. 82,92 mq**

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.*

Superficie commerciale appartamento	Sup.	111,00mq
Superficie commerciale corte di pertinenza	Sup.	72,40mq
Superficie commerciale ripostiglio/cantina	Sup.	9,81mq
Superficie omogeneizzata corte di pertinenza (10% della superficie fino ad un quintuplo della sup. unità immobiliare)	Sup.	7,24 mq
Superficie omogeneizzata ripostiglio (25% della superficie se non comunicanti con vani principali)	Sup.	2,45 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **Sup. 120,69 mq**

*Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici*

omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Anche se dall'indagine di tipo visivo è chiaramente emerso che trattasi di impianti di recente realizzazione, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessarie specifiche verifiche, i cui **costi e la conseguente certificazione D.I.R.I.** (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) **sono forfettariamente pari a 3.000,00 €.**

Per il cespite staggito non si rinviene l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE), i costi per la sua redazione sono pari a **300,00 €.**

RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)

APPARTAMENTO



ingresso



Soggiorno-pranzo



Soggiorno-pranzo



Soggiorno-pranzo



Veranda – accesso rampa che conduce alla corte di pertinenza



disimpegno



disimpegno



cucina



cucina



Cucina – accesso lavanderia



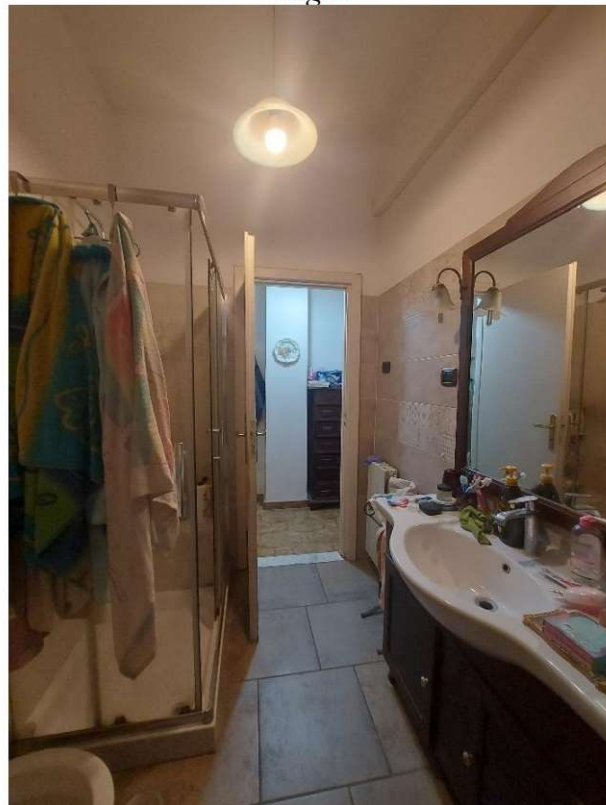
lavanderia

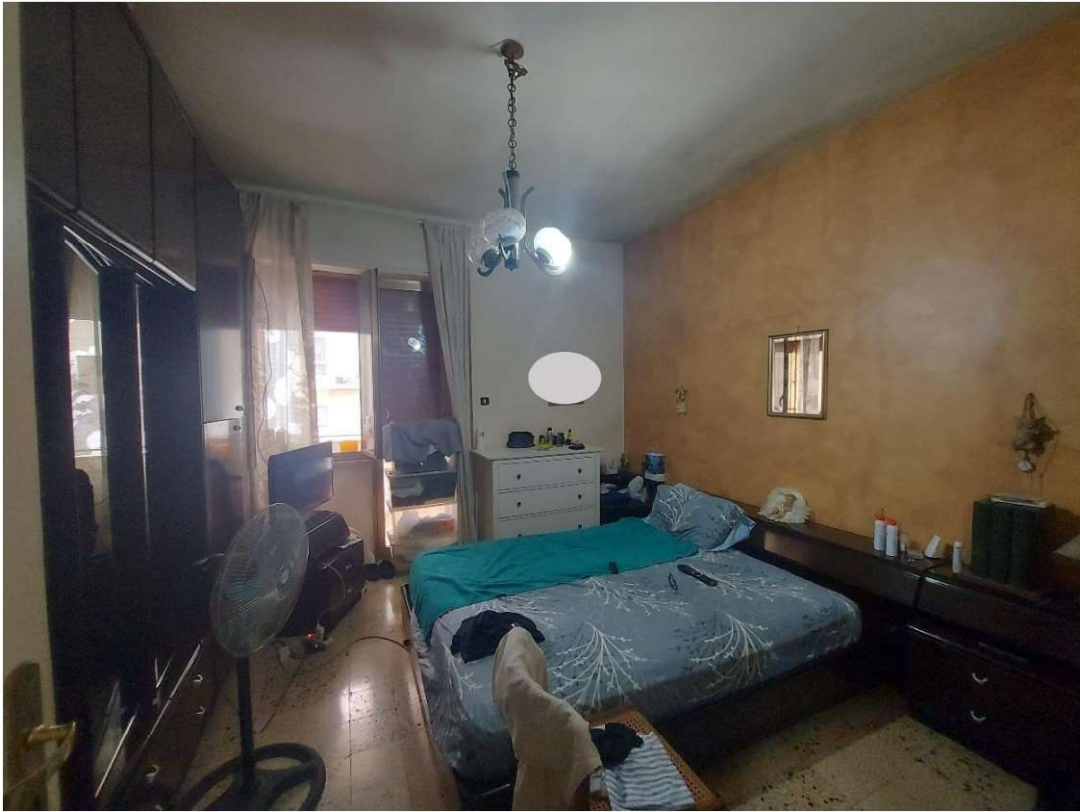


Lavanderia – affaccio su via Salzillo

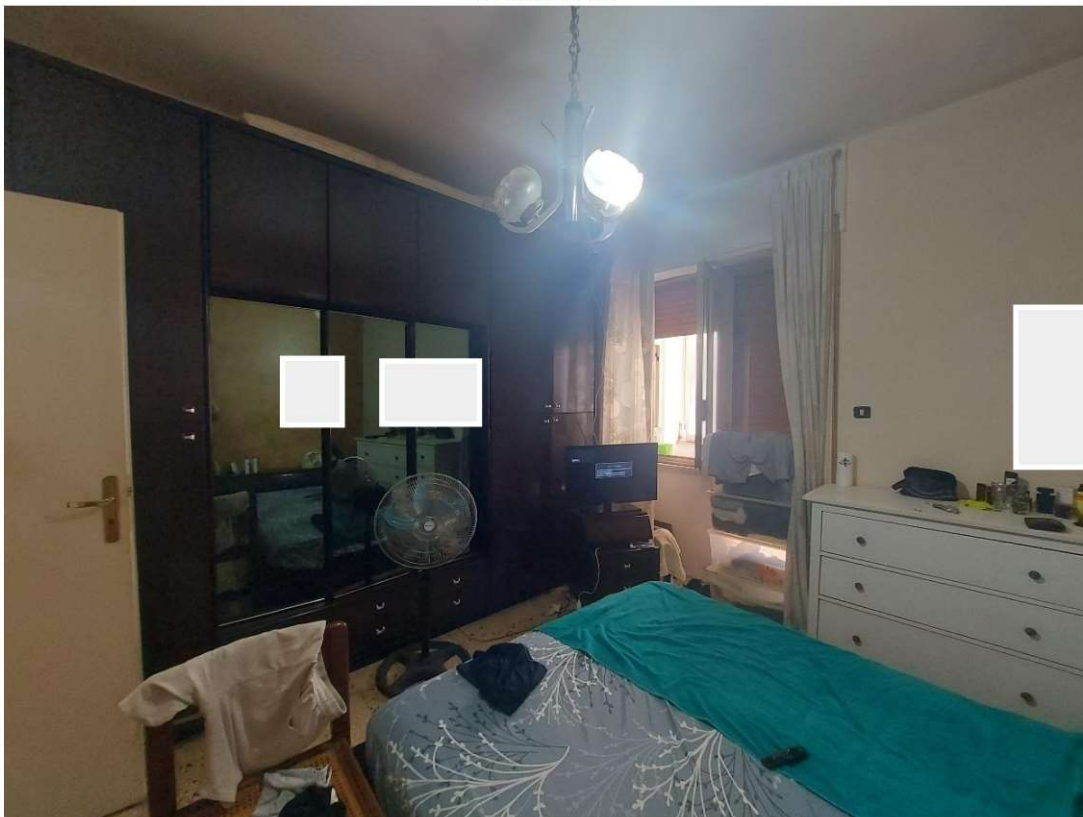


bagno





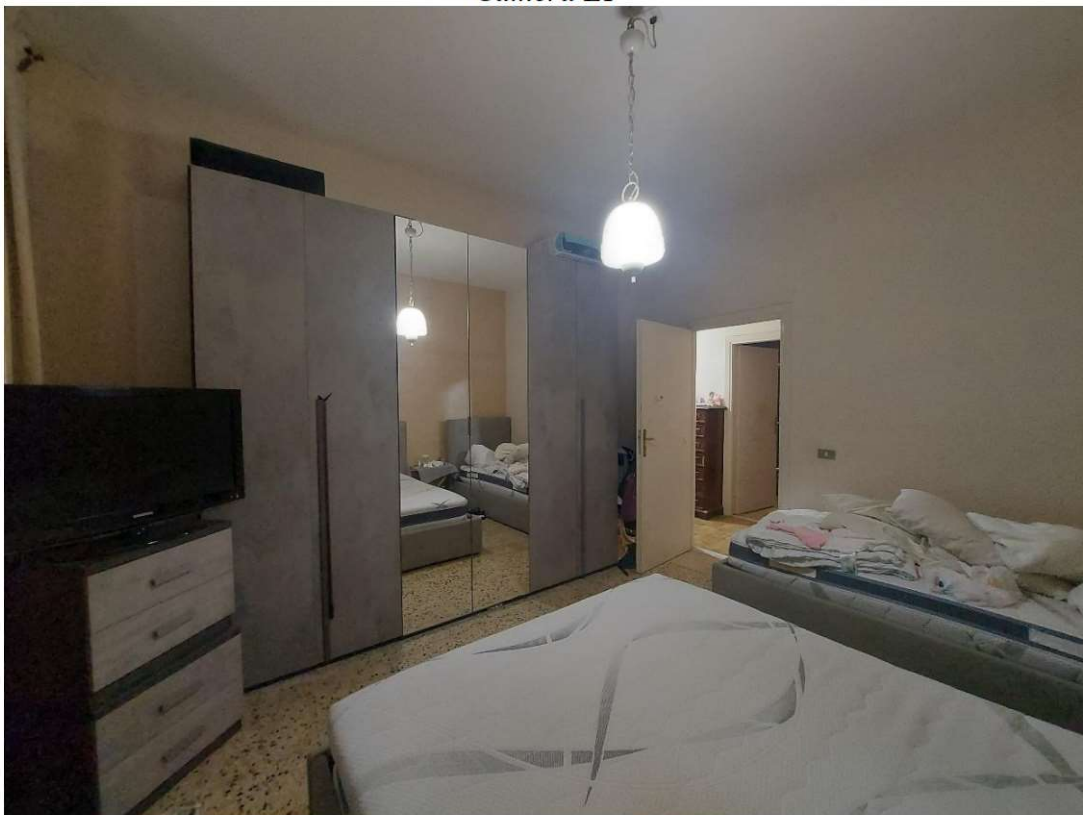
Camera L2



Camera L2



Camera L1



Camera L1



ripostiglio

CANTINA



Piano seminterrato – accesso cantina

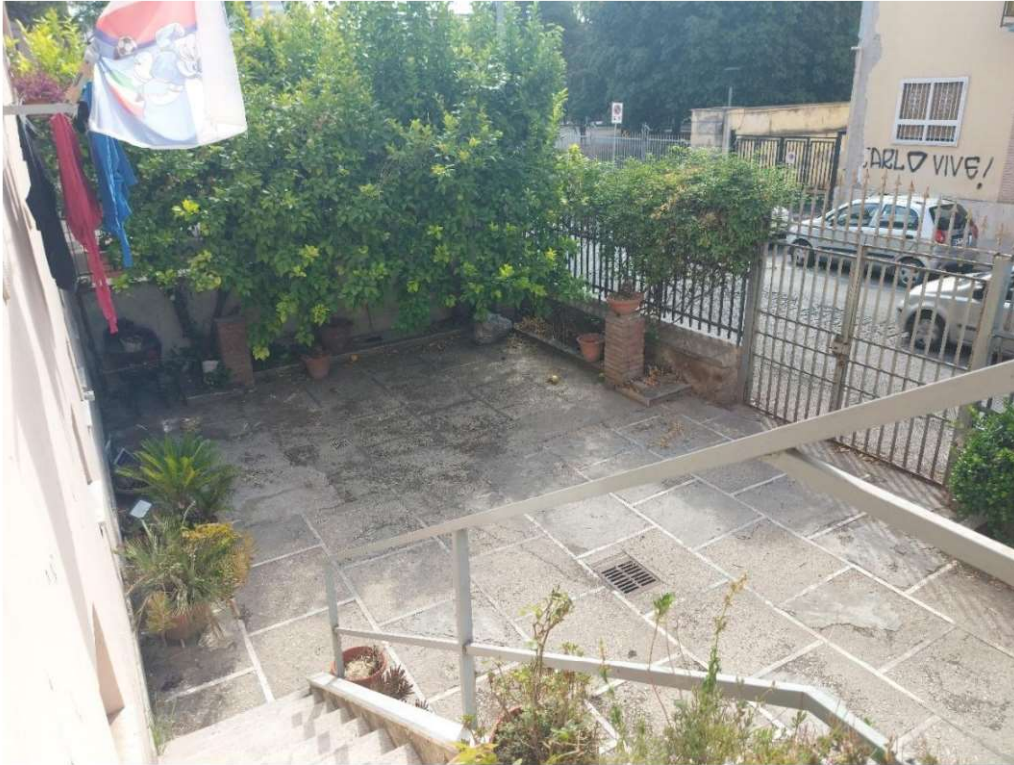


cantina



cantina

CORTE DI PERTINENZA



corte di pertinenza



corte di pertinenza – rampa che conduca alla veranda



corte di pertinenza



Vista di via Sturoi da corte di pertinenza



corte di pertinenza – cancello accesso da via Sturzo

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), come segue:

“Foglio 5 Particella 5235 Subalterno 3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte: 109 m², r.c. euro 542,28. VIA RAFFAELE PERLA Piano T”.

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 5235 del foglio 5, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica del cespite *de quo* ricopre il periodo che va dall'attualità a data successiva all'impianto meccanografico (30.06.1987). In essa è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'assegnatario marito dell'esecutata, che risale al 2007. [REDACTED]

[REDACTED], si necessita quindi di aggiornamento.

Catastalmente il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (fg. p.lla sub.).

Le variazioni riguardano:

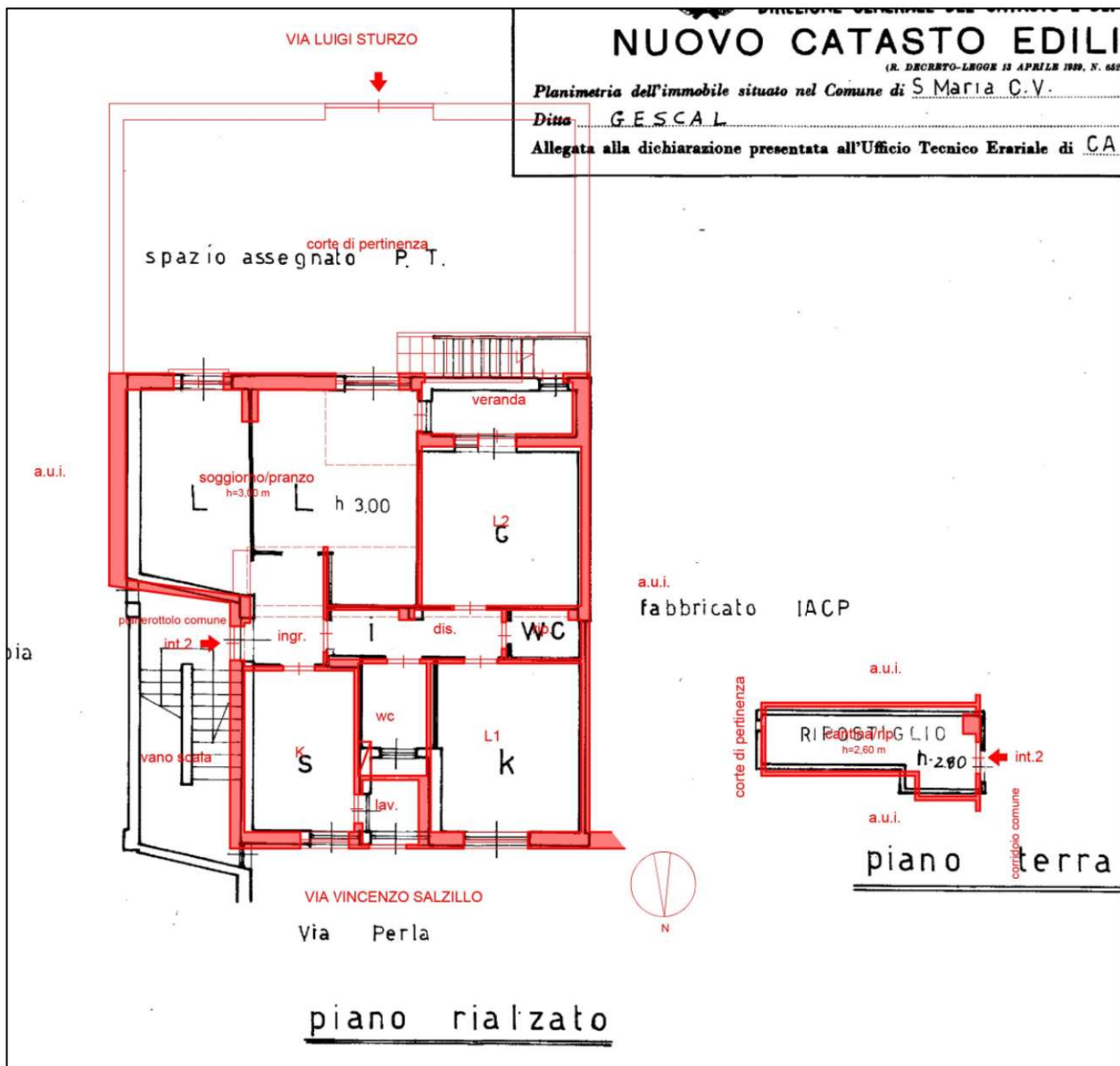
(ALTRE) del 01/01/1989 Pratica n. CE0240376 in atti dal 08/09/2006 UIU SFUGG ALLA MECC. (n. 1680.1/1989) Notifica in corso con protocollo n. CE0661424 del 21/12/2011; VARIAZIONE del 02/10/2013 Pratica n. CE0202838 in atti dal 02/10/2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 43610.1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. CE0202839 del 02/10/2013 Annotazioni: g.a.f. verifica fabbricato – rettifica classamento incoerente efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342, art. 74 da categoria A/4 ad A/3 e da classe 4 a classe 1; Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/01/1989, prot. n. 000001680.

(All. 6: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica, elaborato, planimetria catastale attuale e storica)

I dati catastali (foglio, particella e subalterno) del cespite corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è nel complesso conforme alla planimetria catastale attuale datata 01/01/1989.

Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale che non fa sovrapporre perfettamente il muro perimetrale versante est, lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale, in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni ed alla mancata rappresentazione grafica della corte di pertinenza (solo indicata).



Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale è corretto.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Santa Maria Capua Vetere al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate agli immobili in oggetto. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica afferente al cespite *de quo* né ai nominativi forniti.

Si riscontra altresì difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 110 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 120,69 mq, anche la superficie catastale dell'immobile escluse aree scoperte del rilievo, pari a 93,28 mq, risulta difforme a quella indicata in visura pari a 109 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuata una rettifica delle superfici della visura catastale e della planimetria con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è di circa **400,00 €**.

QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: *appartamento e cantina*

Piena ed intera proprietà di appartamento, di tipo economico, di medie dimensioni, sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), via Vincenzo Salzillo n. 5 (ex via Perla) - Rione I.A.C.P. fabbricato C, scala A, Piano rialzato, int. 2, facente parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione nord-sud. Provvisto di un accesso dal fabbricato alla via Vincenzo Salzillo al civ. 5 ed un secondo accesso indipendente dalla corte esclusiva di pertinenza alla via Luigi Sturzo s.n.c. Composto di ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina con locale lavanderia, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, veranda. Confina a nord con via Salzillo; ad est con vano scala, pianerottolo comune e a.u.i.; a sud con via Luigi Sturzo, ad ovest con altro a.u.i. Dotato di **corte esterna di pertinenza** pavimentata, dove son presenti aiuole con alberi ed arbusti, ubicata al piano terra, comunicante con l'appartamento e con accesso diretto da via Sturzo s.n.c. Completa la proprietà piccolo **locale cantina/ripostiglio** int. 2, ubicato al piano seminterrato del medesimo fabbricato, avente accesso dalla seconda porta a sinistra dal corridoio comune. Confina a nord con corridoio comune, ad est ed ovest con a.u.i., a sud con corte di pertinenza.

Superficie commerciale totale appartamento 120,69 mq; superficie netta corte di pertinenza circa 70 mq.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) al "Fig. 5 P.III 5235 Sub. 3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte: 109 m², r.c. euro 542,28. VIA RAFFAELE PERLA Piano T".

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni ed alla mancata rappresentazione grafica della corte di pertinenza (solo indicata).

Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato, costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, rientra nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica ed è stato realizzato dalla GES.CA.L (Legge 60/63 – Cantiere 15667) all'attualità assorbito dall'A.C.E.R. Non si rinviene documentazione afferente al titolo legittimante del suddetto fabbricato.

Non essendo stati reperiti qualsivoglia grafici afferenti a titoli legittimanti si può far riferimento alla planimetria catastale storica datata 07/03/1966, assumendola come grafico

originario, rispetto alla quale lo stato dei luoghi risulta difforme in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla lieve difformità della superficie della corte di pertinenza e della cantina/ripostiglio al piano terra.

Per la difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01. Per quanto attiene alle difformità attinenti alla corte ed al locale cantina trattasi errata rappresentazione grafica ascrivibile all'approssimazione del grafico catastale.

Si necessita dell'aggiornamento delle superfici della visura e della planimetria catastale con pratica DOCFA. Altresì è da prevedere la stesura ed il rilascio del certificato di agibilità.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie (autorizzative/condono); non risulta ordine di demolizione del bene, provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale né di espropriazione.

Si precisa che, trattandosi di immobile rientrante nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 28 della L. 513/77, **il diritto di prelazione spettante ad A.C.E.R. dovrà essere estinto dall'aggiudicatario** versando all'Ente la somma pari a € 6.615,82 calcolata ai sensi della citata Legge. Tale somma è stata decurtata dal valore di mercato del cespite in questione.

PREZZO BASE piena proprietà € 115.862,40

PREZZO BASE CORRETTO € 99.700,00

QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore del debitore è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di provenienza eseguita:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] con cui il sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In detto atto gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato. L'allegato "C" dell'atto è costituito dalla planimetria catastale storica del cespite *de quo* datata 07/03/1966.

Come detto poc'anzi, nell'atto si legge *"Riguardo alla provenienza, il procuratore del legale rappresentante dell'Ente (IACP) venditore dichiara che quanto in oggetto è legittimamente pervenuto in forza di giusti e legali titoli, restando esonerato dal produrre direttamente e/o indirettamente la documentazione di cui all'art. 1477 del codice civile"*.

Detto ciò, non essendo presente nel suddetto atto qualsivoglia riferimento a atti pregressi e non essendo stata fornita dall'ACER (subentrata all'IACP) alcuna informazione in merito alla provenienza, **non è fattibile rinvenire ad un titolo di provenienza ultraventennale.**

(All. 7: provenienza)

QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica del bene, dal Certificato di destinazione urbanistica (CDU) prot. n.10801 del 24/02/2026, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'U.T.C. di Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), emerge che l'area **foglio 5 p.IIa 5235** su cui insiste il fabbricato del cespite pignorato è riportata nel del PUC del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.126 del 30/12/2023 avente ad oggetto "Piano Urbanistico Comunale di Santa Maria Capua Vetere - Approvazione" pubblicato sul BURC n.12 del 05/02/2024 con destinazione urbanistica **ATO B1 – ambito urbano consolidato (zona B/d.m. 1444/68)** disciplinata dall'art. 35 della Normativa Tecnica di Attuazione (N.T.A.).

L'ufficio certifica inoltre che tale area:

- *“non ricade in parchi nazionali o regionali;*
- *non risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;*
- *non è sottoposto a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della Legge n.1089 del 01/06/1939 e ss.mm.ii.;*
- *ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica delle Province di Napoli e Caserta, e per quanto riportato all'16 delle NTA di cui al P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.126 del 30/12/2023 avente ad oggetto "Piano Urbanistico Comunale di Santa Maria Capua Vetere - Approvazione", che confermano la normativa precedente..."Nelle aree di interesse archeologico che comprendono l'intero territorio comunale tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali pubblici e privati, le opere di ristrutturazione fino al livello del calpestio del piano terra e tutte le attività che prevedono scavo, movimentazione terra e che comunque interessano il sottosuolo, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, devono essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza territorialmente competente. La presente disposizione trova applicazione anche in fase di definizione delle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche, ai sensi della L.R. n. 16/2004, ovvero degli atti di programmazione degli atti di programmazione degli interventi API) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA).*
- *Non risulta agli atti di questo ufficio, elementi che possono attestare che l'immobile è gravato da censo, livello o uso civico”.*

(All. 8: risp. U.T.C. di Santa Maria Capua Vetere e CDU)

1. “che non è conservato agli atti la Licenza Edilizia o Autorizzazione a Costruire. Il fabbricato fu edificato dalla Gescal (legge 60/63 – Cantiere 15667), ente soppresso e trasferito in proprietà allo I.A.C.P. con D.P.R. n. 1036 del 30.12.1972. Con atto di compravendita del 06.02.2007, rogato dal notaio Mario Matano, rep. 151053, che si allega in copia, lo I.A.C.P. di Caserta vendette [REDACTED]

2. che ai sensi dell’art. 28 della L. 513/77, il diritto di prelazione spettante ad A.C.E.R. , subentrata nei rapporti attivi e passivi di IACP Caserta, può essere estinto dal proprietario versando all’Ente la somma calcolata ai sensi delle Legge citata, e pertanto quantificata come segue:

-dieci per cento del valore dell’alloggio, calcolato sulla base
degli estimi catastali -----€ 5.422,80
-I.V.A. 22% -----€ 1.193,02
Totale generale----- € 6.615,82

Detto pagamento deve essere effettuato tramite bonifico con il seguente IBAN bancario ACER:

IT73 Z051 4203 403T 2168 0000 867 -Banca di Credito Popolare Filiale di via Morelli - 80121 Napoli, intestato ad Agenzia Campania per l’Edilizia Residenziale, indicando nella causale “Estinzione diritto di prelazione Angellotti -Dipartimento di Caserta” e la relativa ricevuta va trasmessa ad ACER Campania -Dipartimento di Caserta all’indirizzo: erminia.iodice@acercampania.it

La fattura per l’importo suddetto sarà emessa a nome del proprietario esecutato, salva diversa indicazione del Giudice Esecutivo”.

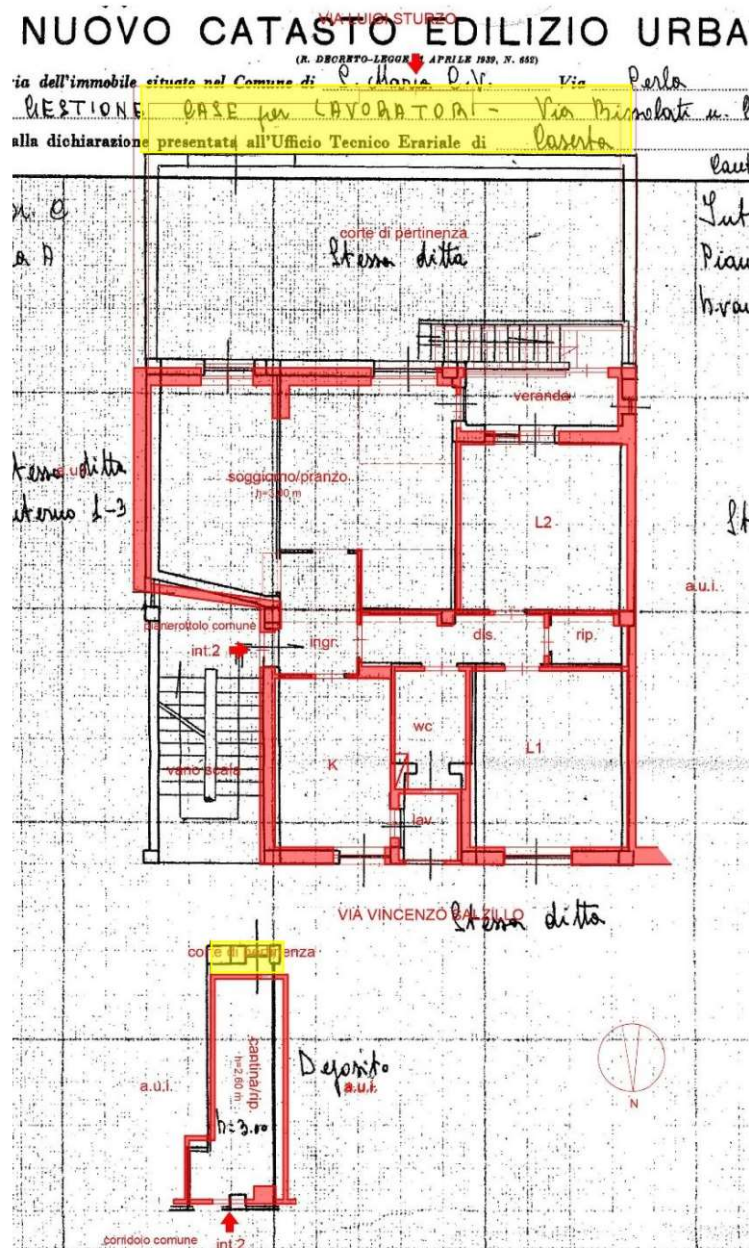
(All. 9: risp. ACER)

La scrivente non ha rinvenuto presso l’U.T.C. di Santa Maria Capua Vetere (CE) (prot. n.68113 del 22/12/2025) alcuna documentazione in merito alla legittimità del cespite pignorato né pratiche relative all’abitabilità.

Detto ciò, pur non essendo stato rinvenuto titolo legittimante ascrivibile al fabbricato del cespite, si può affermare che **la legittimità urbanistica ed edilizia può ritenersi attestabile**, in quanto appurato che trattasi di edilizia residenziale pubblica realizzata dalla Gescal (Legge 60/63 – Cantiere 15667), ente soppresso e trasferito in proprietà allo I.A.C.P. con D.P.R. n. 1036 del 30.12.1972.

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni di tipo economico A/3, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Non essendo stati reperiti qualsivoglia titoli legittimanti (e quindi relativi grafici) da parte dei suddetti Enti, si può far riferimento alla planimetria catastale storica datata 07/03/1966, coincidente con quella dell'accatastamento originario, assumendola come grafico originario, rispetto alla quale, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'approssimazione del grafico catastale che non fa sovrapporre perfettamente i muri perimetrali dei versanti est e sud, lo stato dei luoghi risulta **difforme** in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla difformità della superficie della corte di pertinenza e del ripostiglio al piano terra (campita in giallo). Per un immediato confronto di seguito si riporta la planimetria catastale *de qua* ed il rilievo effettuato dalla scrivente in fase di accesso (rosso).



Confronto planimetria catastale storica (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'intervento di manutenzione straordinaria che ha condotto alla **diversa distruzione degli spazi interni**, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.

A seguito di istanza presentata all'U.T.C. di SMCV, al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**, come modificato dalla L. 105/2024. Per tale sanatoria si stima un costo complessivo, comprensivo di oneri tecnici, di circa **3.500,00 €**.

Per quanto attiene alle difformità attinenti alla corte ed al locale cantina trattasi errata rappresentazione grafica ascrivibile all'approssimazione del grafico catastale.

Altresì è da prevedere la stesura ed il rilascio del certificato di agibilità, per il quale si stima un costo, comprensivo di oneri tecnici, pari a circa **300,00 €**.

Non si rinvergono presso gli uffici preposti del Santa Maria Capua Vetere istanze di condono edilizio ai sensi L. n.47/85, della L. n. 724/94 e della L. n.326/03 ancorchè regolarmente perfezionate associate ai cespiti né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

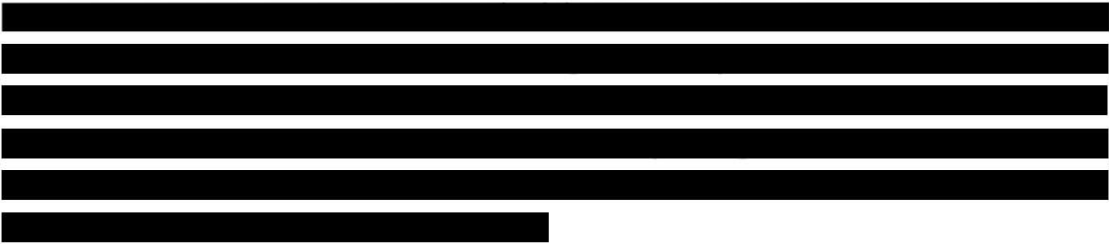
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

All'attualità risulta occupato dalla debitrice esecutata unitamente ai figli ed alle loro famiglie. In linea da quanto emerge dal certificato di residenza dell'esecutata.

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

FORMALITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie, all'uopo effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta sull'immobile oggetto di pignoramento emerge che gravano le seguenti formalità:

- 
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** della seguente procedura.

(All. 10: Ispezione ipotecaria)

VINCOLI

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di vincoli storico-artistici; paesaggistici. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli urbanistici-edilizi.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- difformità urbanistico-edilizie: **3.500,00 €** per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni;

- aggiornamento della visura e planimetria catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 €**;
- oneri redazione e rilascio certificato di agibilità **300,00 €**;
- spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **3.000,00 €**;
- costi redazione APE **300,00 €**;
- costo per estinzione diritto di prelazione spettante ad A.C.E.R. pari a **6.615,82 €**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione"*.

QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di consultazione del portale Open Demanio, sul quale, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, l'Agenzia del Demanio ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

A seguito di istanza in data 11/09/2025 (Prot. N. 0456041/2025 del 18/09/2025) all'uopo inviata della scrivente presso l'ufficio Usi Civici della Regione Campania per le verifiche del caso, questi "*comunica che nell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di archiviazione atti del 5 marzo 1928, relativa al Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune **non vi sono terreni gravati da usi civici***".

(All. 11 :certificazione ufficio usi civici)

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

Come dichiarato in sede di accesso dal figlio dell'esecutata non è costituito condominio. I condomini autogestiscono e le spese afferenti alle parti comuni con il versamento di una quota pari a 25,00 €.

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il *metodo della stima diretta*, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2025, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: S MARIA CAPUA VETERE

Fascia/zona: Periferica/OLTRE LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY

Codice di zona: D3

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	800	1100	L	2,3	3,3	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di SMCV, stessa zona, via Salzillo, si rilevano i seguenti dati attuali:

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 767	Valore medio Euro 997	Valore massimo Euro 1.228
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 604	Valore medio Euro 784	Valore massimo Euro 963
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 505	Valore medio Euro 620	Valore massimo Euro 734

Paniere:

- **Idealista.it - Appartamento in vendita in Via Vincenzo Salzillo, 4. Santa Maria Capua Vetere .120.000 €. 92 mq. 6 locali. 3° piano senza ascensore. 1.304,00 €/mq.** Appartamento ammobiliato nel centro di Santa Maria Capua Vetere (nei pressi della villa comunale), composto da ingresso -sala, cucina, 3 camere, bagno, saletta lavatoio (adeguabile a 2° bagno), ripostiglio

interno, ripostiglio esterno, cantina, terrazza condominiale. Termosifoni in ghisa, condizionatori e cassaforte. Luminoso e panoramico. Buono stato. Inoltre, compreso nel prezzo, garage a circa 200 metri dall'appartamento.

- **Immobiliare.it - Appartamento via Convento delle Grazie 8, Santa Maria Capua Vetere. € 75.000. 5+ locali. 85 m². 1 bagno. Piano 3. No Ascensore. Balcone. 882,35 €/mq.** Nel cuore di Santa Maria Capua Vetere Nord, proponiamo in vendita un appartamento di 85 mq situato all'ultimo piano di un edificio costruito nel 1960. Questa soluzione abitativa, di categoria popolare, offre quattro locali ben distribuiti, ideali per chi cerca spazi funzionali e accoglienti. La posizione centrale dell'immobile garantisce un facile accesso ai principali servizi e alle vie di comunicazione, rendendolo una scelta strategica per chi desidera vivere in una zona ben servita. Attualmente occupato da un inquilino, l'appartamento rappresenta un'opportunità interessante per chi è alla ricerca di un investimento immobiliare con una rendita immediata. La disposizione interna e la luminosità degli ambienti completano il profilo di questa proposta, adatta a chi desidera coniugare praticità e convenienza in un contesto urbano dinamico.
- **Immobiliare.it - Trilocale via De Gasperi, 33, Santa Maria Capua Vetere. € 72.000. 3 locali. 75 m². 1 bagno. Piano 3. Ascensore. Balcone. 960,00 €/mq.** In pieno centro, grazioso appartamento al 3° piano di un condominio anni 60 servito da ascensore. La soluzione in buone condizioni interne è composta da comodo ingresso, luminoso soggiorno, cucina, bagno e ampia camera da letto con balcone con bellissimo affaccio sui giardini della villa comunale. Possibilità di parcheggio sotto casa.

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **960,00 €**.

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel primo semestre 2025) e del Borsino Immobiliare aggiornato all'attualità. Detti valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi simili caratteristiche.

Metodo della stima diretta

Coefficienti di merito

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere

quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è medio, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è normale, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile rispecchia lo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

- **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di posto auto esclusivo, ma è possibile agevolmente parcheggiare nel viale condominiale, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,02$$

- **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi sono pertinenze accessorie, quali corte e ripostiglio/cantina, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6=1,05$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi. Piani superiori al primo: 5%(con ascensore) -15% (senza ascensore) del valore quotato. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano rialzato e non è presente l'ascensore si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,90$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Nel caso in esame il cespite è dotato di doppio affaccio su viali condominiali e corte di pertinenza fronte strada, per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8=1,00$$

▪ **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,02$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10}=1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,996 \approx 1,00$$

La superficie commerciale è pari a 120,69 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **960,00 €/mq.**

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 960,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 960,00 \times 1,00 \times 120,69$$

$$V_m = \mathbf{115.862,40 \text{ €}}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 115.862,40 \text{ €} / 120,69 \text{ mq} = 960,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per le difformità urbanistiche: **3.500,00 €** per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni; aggiornamento della visura catastale e planimetria catastale, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 €**; oneri ottenimento certificazione impianti D.I.R.I. **3.000,00 €**; costi redazione APE **300,00 €**; oneri redazione e rilascio certificato di agibilità **300,00 €**; costo per estinzione diritto di prelazione spettante ad A.C.E.R. pari a **6.615,82 €**.

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti dei beni venduti e per lo stato di possesso*, nel caso di specie si considera una riduzione in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 2\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = \text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 3.500,00 + \text{€ } 400,00 + 300,00 \text{ €} + 300,00 \text{ €} + 6.615,82 \text{ €} = \text{€ } 14.115,82$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€ } 115.862,40 \text{ €} - \text{€ } 14.115,82) - 2\% = \text{€ } 99.711,74$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\mathbf{\underline{V_m \text{ corretto} = \text{€ } 99.700,00}}$$

QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

La debitrice detiene la piena proprietà, per la quota di 1/1, del bene oggetto della seguente procedura esecutiva.

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO

Dall'**estratto di matrimonio**, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli (NA), risulta che l'esecutata [REDACTED]

In tale documento non si sono annotazioni marginali, ergo gli sposi sono in regime di comunione legale di beni.

Come rinvenuto in atti il [REDACTED].

La scrivente ha altresì acquisito il **certificato di residenza storico** dell'esecutata dal quale si rinviene che [REDACTED].

(All. 12: estratto di matrimonio; certificato di residenza storico esecutata)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 27/02/2026 l'Esperto Stimatore trasmetteva la presente perizia all'esecutata a mezzo raccomandata a/r, alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario a mezzo p.e.c.

(All. 13: Ricevute trasmissione perizia)

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della IV sez. civile del Tribunale di SMCV, la presente perizia.

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

<p><u>LOTTO UNICO</u></p>

<p>PREZZO BASE <i>piena proprietà 115.862,40 €</i></p>
--

<p>PREZZO BASE CORRETTO <i>piena proprietà 99.700,00 €</i></p>

Napoli, 27 febbraio 2026

L'esperto
Arch. Laura Ferrante