

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. n°269/2024 R.G.E.

Giudice ESECUTORE: **dott. VASSALLO Emiliano**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promosso da

**ING BANK N.V** (parte)

contro

..... (debitore)

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

**Il C.T.U. incaricato**

**arch. Gaetano SACCO**

**arch. Gaetano SACCO**

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di S. Maria C. V. n° 992

Iscrizione all'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta n°2248

Contatti: Via Campania n°65 -81100 Caserta (CE)

Tel./fax: 0823.471006 - cell: 349.1439245

e.mail: sacco.gae@libero.it - p.e.c.: gaetano.sacco@archiworldpec.it



ILL.mo Dott. VASSALLO Emiliano, giudice dell'esecuzione, presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C. V.

**a. PREMESSA ED INCARICO.**

Con provvedimento del 15.01.2025, il Dott. VASSALLO Emiliano, giudice dell'esecuzione presso il tribunale di Santa Maria Capua Vetere, trasmetteva al sottoscritto Arch. Gaetano Sacco, iscritto al n. 2248 dell'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta, il decreto di conferimento dell'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da ING BANK N.V. (parte) contro ..... (debitore). La S.V.I., assegnava il termine di 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti e invitava a procedere con l'accettazione dell'incarico nel termine di 7 giorni dalla data del deposito del decreto e ad inviare modulo di giuramento compilato e firmato in tutte le sue parti.

La procedura è rinviata a udienza da tenersi il giorno 15.05.2025 alle ore 10:10.

**b. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le operazioni peritali sono iniziate con l'assunzione e lo studio dei dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti, estesa poi con le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la rispondenza dei dati catastali del bene (vds. All.D) con quelli presenti nell'atto di pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di S. Maria C.V. per le relative ispezioni ipotecarie (vds. All. E), presso l'Ufficio di archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) per i relativi titoli di provenienza di acquisto dell'immobile antecedente al ventennio dell'atto di pignoramento (vds. All. F), presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Letino, per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni (vds. All. G), presso l'Ufficio Anagrafe e presso l'indirizzo dell'immobile per verificare lo stato di possesso dell'immobile (vds. All. H), oltre alle indagini di mercato nelle Agenzie Immobiliari di zona, raccolta di dati pubblicati dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), consultazione di siti on-line specifici alla vendita e alla locazione immobiliari e presso l'agenzia delle entrate riferiti al secondo semestre 2024.

Inoltre nel giorno 24 Febbraio 2025 alle ore 10:45, previo appuntamento concordato dal nominato custode Avv. Antonio Pascarella e a seguito di regolare avviso all'esecutato, è



stato svolto un primo sopralluogo ai beni, come riportato dal relativo verbale redatto in sede di sopralluogo (vds. All. A), per i necessari rilievi metrici e fotografici (vds. All.ti B e C).



**c. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

Analizzando la documentazione esposta agli atti ed in considerazione dei sopralluoghi, accertamenti e rilievi effettuati, si risponde ai quesiti del Giudice:

***CONTROLLO PRELIMINARE: Verificare, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..***

Con atto di pignoramento notificato il 12/10/2024, trascritto il 06/11/2024 ai nn. 41689 registro generale e 33221 registro particolare, a favore di ING BANK N.V. (creditrice), società con sede in 1102 CT Amsterdam (Paesi Bassi), Bijlmerdreef 106 e sede secondaria in Milano (MI) via Fulvio Testi n. 250

iscritta presso la Camera di Commercio di Milano al n. 1446792 e con Codice Fiscale e Partita Iva n. 11241140158, in persona dei procuratori sig.ri Lorenza Prati e Franciscus Gerardus Rokers in virtù di procura rilasciata il 19.12.2022 e autenticata in data 20.12.2022 dal notaio Arief Alwin Van Rhee di Amsterdam e depositata presso il notaio Massimo D'Amore di Milano con verbale del 30.12.2022 rep. 17329 racc. 9078, contro OMISSIS nata [REDACTED] in virtù del titolo esecutivo allegato all'atto di precetto notificato in data 19.07.2024 sottoponeva a pignoramento immobiliare il bene di proprietà del debitore.



Inoltre, l'istanza di vendita è stata verificata e risulta redatta in data 04/11/2024 e depositata in data 06.11.2024; la documentazione depositata ex art. 567c.p.c. è stata preliminarmente verificata, risultando completa di certificato notarile sostitutivo redatto in data 11/11/2024, risulta depositato in data 22.11.2024; i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono entrambi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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

Sono stati identificati i beni oggetto del pignoramento, essi sono ubicati nel Comune di Letino (CE), precisamente in via San Giovanni al civico 48, piano Terra, Primo e secondo sotto strada.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta ai piani Terra, Primo e secondo sotto strada e censita al catasto fabbricati di Letino al foglio 11 particella 490 subalterno 5, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 137 mq, superficie escluse aree scoperte 131 mq, via San Giovanni n. 48 di proprietà per la quota di 1/1 al sig. OMISSIS. Lo scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Il pignoramento notificato in data 12.10.2024 riguarda la proprietà delle unità immobiliari sottoposta a esecuzione così meglio descritto:

- **Unità residenziale**, composta da abitazione di tipo popolare posta al piano primo, da una cantina, legnaia e giardino al secondo piano seminterrato, da una scala che si diparte dal piano terra per accedere all'unità residenziale al primo piano e ripostiglio sotto-stante detta scala; confinante a Nord-Est con strada comunale via San Giovanni, a Nord-Ovest con via Dante Alighieri, a Sud-Est con altra u.i.u. e a Sud-Ovest affaccio su cortile, sito nel Comune di Letino (CE), alla via San Giovanni al civico 48 piano terra, primo e secondo piano seminterrato , censito al N.C.E.U. di Letino al foglio **11**, p.lla **490** sub **5** piano **S2-T-1**;

Il bene sopra indicato forma un LOTTO UNICO per la vendita:

1. **LOTTO UNICO: unità residenziale censito al catasto del Comune di Letino al foglio 11 particella 490 subalterno 5.**





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

La città di Letino è tra i Comuni più alti della Provincia di Caserta con un'altitudine che varia dagli 828 m s.l.m. ai 1.725 m s.l.m. E' situata nell'alto casertano al confine con il Molise nel contesto di monti del Matese, conta circa 700 abitanti e si estende per circa 31 km<sup>2</sup> comprendendo il Lago Di Gallo e il Lago Di Letino.



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel centro storico della città a pochi metri di distanza da Piazza della Repubblica, dove sono ubicati la Casa Municipale e la Chiesa di San Giovanni Battista. Precisamente in via San Giovanni al civico 24 (catastalmente 48), in prossimità dell'intersezione con la via Dante Alighieri.





Il fabbricato è una corte residenziale risalente a prima del XIX secolo, realizzata nello stile tipico delle località montane dell'alto casertano e costituito da un blocco edilizio con corte interna edificato lungo un pendio. L'immobile è diviso su quattro livelli oltre al sottotetto non residenziale, due dei quali fuori terra.

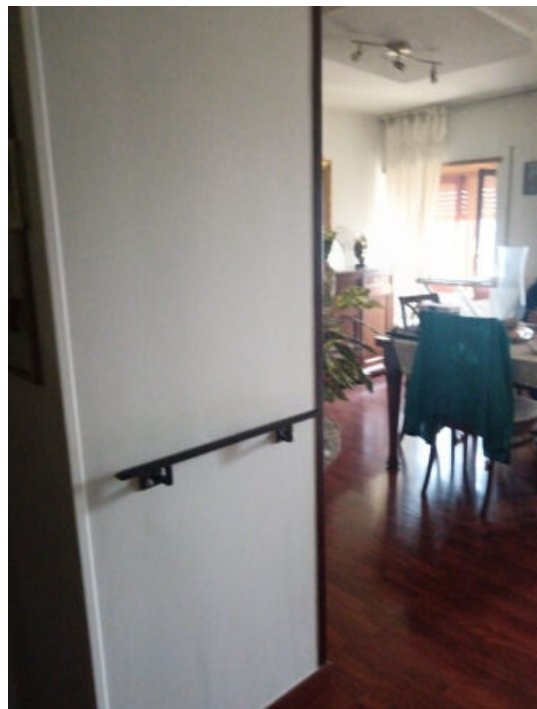


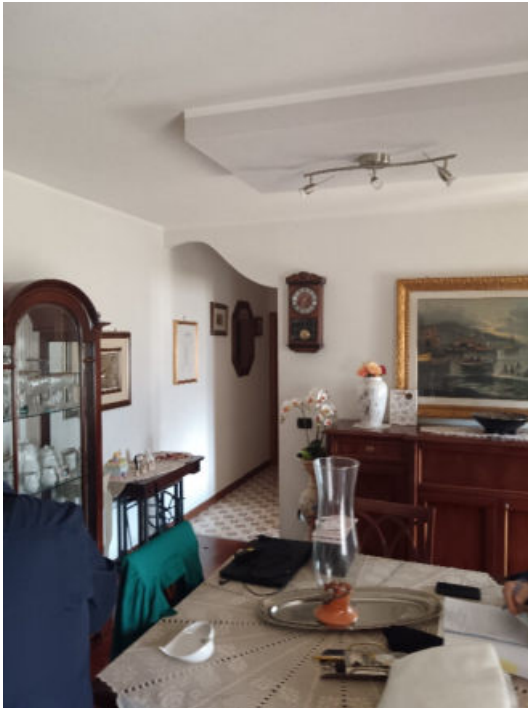
Dal portone prospiciente via San Giovanni si giunge al cortile comune e mediante una scala, sotto la quale è situato un ripostiglio, è possibile raggiungere l'unità residenziale al piano primo e il terrazzo adiacente all'ingresso.





Entrando nell'appartamento, troviamo a sinistra un ingresso che collega la cucina (h utile pari a 2,77m) a sinistra illuminata da una finestra che affaccia sul terrazzo, a destra un soggiorno/pranzo (h utile pari a 2,60m) illuminato ed areato da una finestra e una porta-finestra che immette su un balconcino con affaccio sul lato sud-est sopra l'area comune posta al piano secondo seminterrato.





Oltrepassando il soggiorno giungiamo in un corridoio che collega la zona giorno con una cameretta (h utile pari a 2,65m) e la camera da letto patronale (h utile pari a 2,95m) da dove è possibile accedere ad un piccolo balcone.



Ai locali secondo piano seminterrato, costituiti dalla cantinola e dalla legnaia è possibile accedere dall'area comune con ingresso posto su via Dante Alighieri.





I locali del secondo piano seminterrato sono costituiti: dalla cantinola posizionata a sinistra dell'ingresso che è composta da due vani di deposito e un vano d'ingresso e dalla legnaia costituita da un unico vano con accesso diretto dall'area comune; infine c'è un giardino situato nell'area retrostante la legnaia e accessibile dall'area comune.



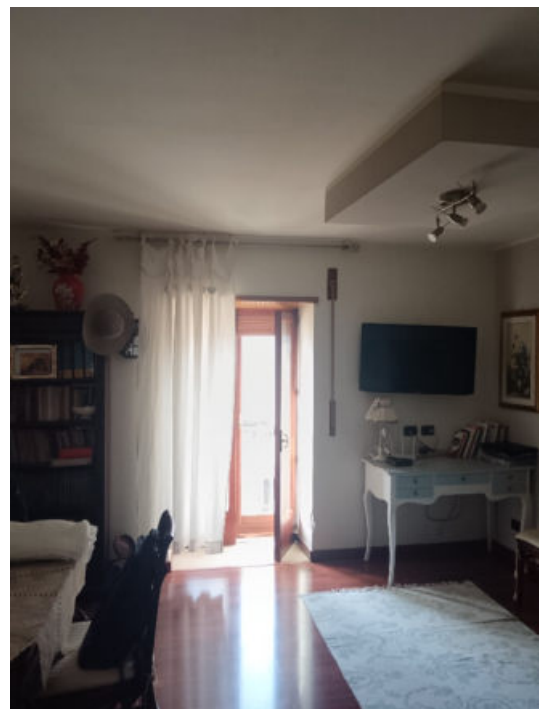
Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1939 e risulta costruito con struttura portante in muratura di blocchi di tufo dello spessore di circa 60-70 cm, i solai sono in laterizi e nervature in cemento armato; copertura a doppia falda inclinata; mentre gli



interni risultano in parte divisi da tramezzature realizzati in laterizi forati disposti a coltello e in parte dalla muratura in tufo.



L'interno dell'unità residenziale risulta rivestito con intonaco civile liscio a tre strati rifinito con pittura colorata lavabile; i pavimenti presenti nell'unità sono in gres porcellanato per le camere da letto, il bagno e il corridoio, parquet in legno laminato nel soggiorno-pranzo e in gres porcellanato effetto legno per la cucina e l'ingresso.



I rivestimenti della cucina e del bagno sono in gres porcellanato. Inoltre nella cucina e nell'ingresso risulta realizzato una controsoffittatura in perline legno.



Gli interni della cantinola risultano intonacati e tinteggiati e pavimentati con mattonelle in graniglia, mentre gli interni della legnaia e del sottoscala risultano allo stato grezzo.



Le facciate esterne dell'unità residenziale che si affacciano sul cortile interno risultano rivestite da intonaco di tipo civile con sovrastante manto di rullato ovvero di pittura colorata, la restante parte non presenta tinteggiatura. La facciata dei locali al piano



secondo seminterrato risulta realizzata in pietra calcarea posta a faccia a vista, ad eccezione della legnaia su cui è presente il primo strato di intonaco (rinzaffo).



Gli infissi esterni dell'unità residenziale sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in pvc, inoltre risultano presenti nelle camere da letto e nel soggiorno-pranzo anche infissi in alluminio con vetro camera con apertura verso l'esterno. L'ingresso è caratterizzato da un doppio infisso, costituito da un portoncino in legno e uno in metallo verniciato; le bussole interne sono in legno.

Dal sopralluogo eseguito è stato possibile accertare che l'unità residenziale risulta in un buono stato di manutenzione. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario, allo stato attuali anche se funzionanti, a vista risultano conformi alle normative vigenti ma sprovvisti di certificazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008; l'impianto di riscaldamento è costituito termoconvettori a parete installati nella cucina e nel soggiorno-pranzo, sono presente corpi radianti installati nelle camere da letto e alimentati da acqua calda proveniente dalla caldaia a mentano posizionata sul balcone interno, che produce anche l'acqua calda per i sanitari e la cucina. Inoltre è presente un camino nella cucina.

L'adduzione idrica avviene dalla rete comunale, così come lo scarico delle acque reflue che avviene in fossa settica collegata ad impianto fognario comunale.



Ad un'attenta verifica della documentazione in possesso si è constatato che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità.

Vista la normativa nazionale che è basata sul Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, in quanto la Regione Campania non ha legiferato in materia di certificazione energetica degli edifici e sui suoi decreti attuativi, e cioè: DM Sviluppo economico 26 giugno 2009; DPR 2 aprile 2009, n. 59; DPR 16 aprile 2013, n. 74; infine il D.M. Sviluppo Economico del 26.06.2015 Allegato 1 "Linee guida nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica (APE) degli edifici"s.m.i.. Ai sensi dei decreti sopra menzionati, l'immobile in questione ricade tra gli edifici che sono obbligati all'attestazione di prestazione energetica.

Al solo fine informativo, in considerazione delle caratteristiche costruttive, probabilmente ricadrebbe nella Classe **Energetica G** (alto fabbisogno energetico) prevista dai decreti vigenti.

Il costo preventivato per la redazione di Attestato di prestazione energetica e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa **€ 300,00**

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

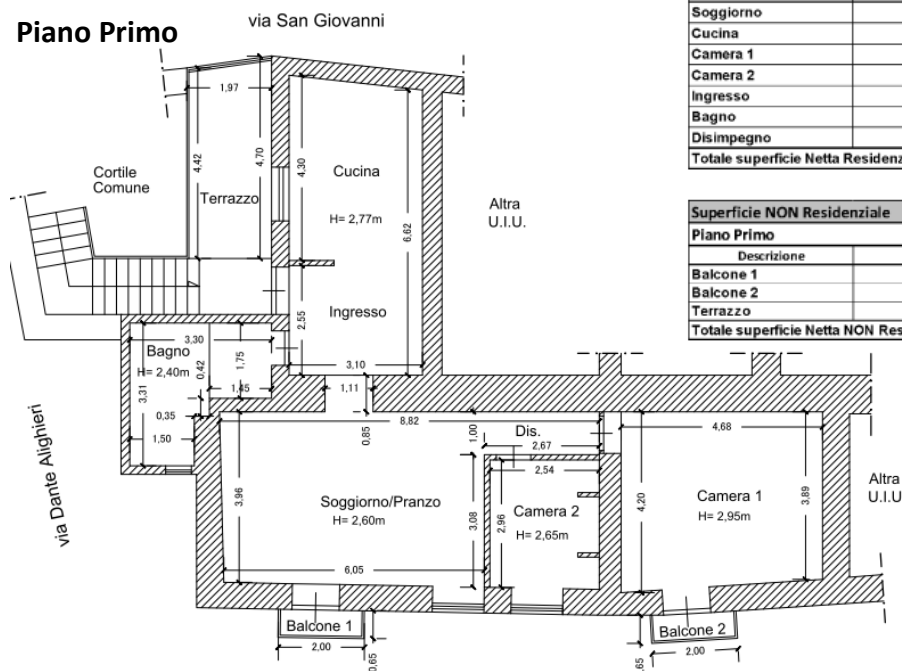
## CALCOLO SUPERFICIE UNITA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO - ABITAZIONE

La consistenza netta dell'immobile è:

### Rilievo Metrico

#### Piano Primo

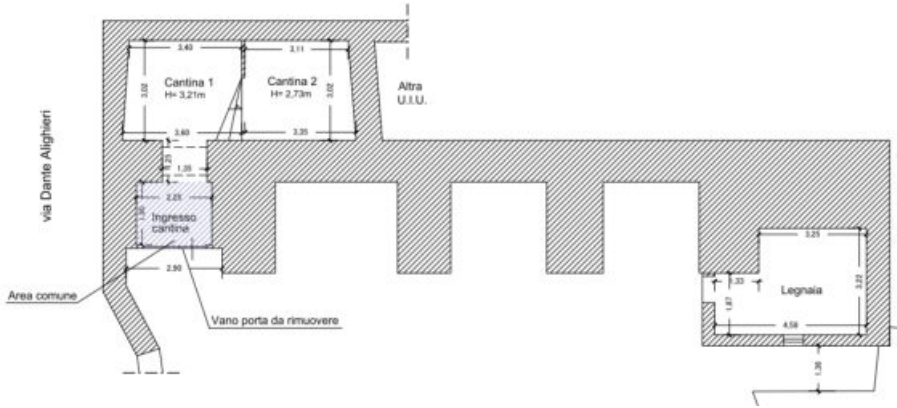


CALCOLO SUPERFICIE NETTA (mq)			
LOTTO UNICO			
Superficie Residenziale			
Piano Primo			
Descrizione	Dimensioni (m)		S. Tot. (mq)
Soggiorno	6,10	4,02	24,52
Cucina	3,10	4,13	12,80
Camera 1	4,68	4,05	18,95
Camera 2	2,54	2,96	7,52
Ingresso	3,10	2,55	7,91
Bagno	1,50 x 3,31 + 1,80 x 1,75 + 0,35 x 0,42		8,26
Disimpegno	2,67	1,00	2,67
<b>Totale superficie Netta Residenziale</b>			<b>82,63</b>

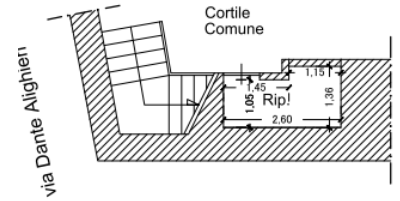
Superficie NON Residenziale			
Piano Primo			
Descrizione	Dimensioni (m)		S. Tot. (mq)
Balcone 1	2,00	0,65	1,30
Balcone 2	2,00	0,65	1,30
Terrazzo	1,97	4,56	8,98
<b>Totale superficie Netta NON Residenziale</b>			<b>11,58</b>



**Piano Secondo Seminterrato**



**Piano Terra**

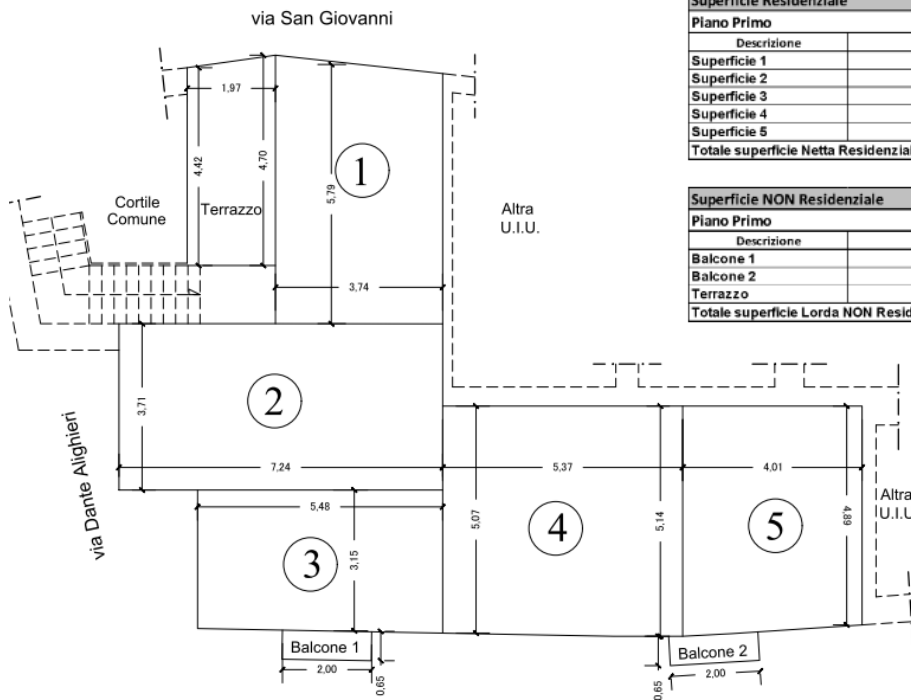


Superficie NON Residenziale			
LOTTO UNICO			
<b>Piano Secondo Piano Interrato</b>			
Descrizione	Dimensioni (m)		S. Tot. (mq)
Cantina 1	3,50	3,02	10,57
Cantina 2	3,23	3,02	9,75
Legnaia	1,37 x 1,87 + 3,21 x 3,22		12,90
<b>Piano Terra</b>			
Descrizione	Dimensioni (m)		S. Tot. (mq)
Sottoscala	1,15 x 1,36 + 1,45 x 1,05		3,09
<b>Totale superficie Netta NON Residenziale</b>			<b>36,31</b>

La consistenza lorda dell'immobile è:

**Rilievo Metrico**

**Piano Primo**

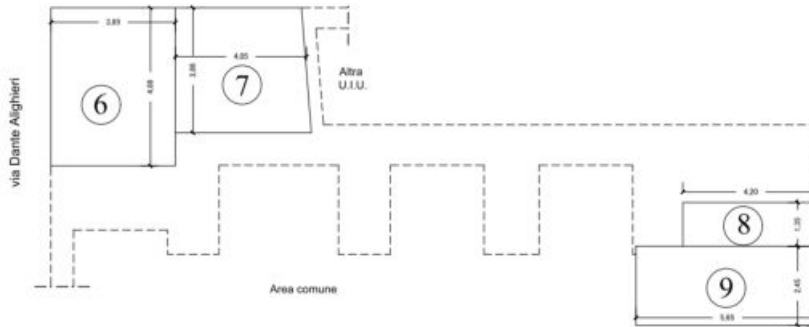


CALCOLO SUPERFICIE LORDA (mq)			
LOTTO UNICO			
<b>Superficie Residenziale</b>			
<b>Piano Primo</b>			
Descrizione	Dimensioni (m)		S. Tot. (mq)
Superficie 1	3,74	5,79	21,65
Superficie 2	7,24	3,71	26,86
Superficie 3	5,48	3,15	17,26
Superficie 4	5,37	5,10	27,39
Superficie 5	4,01	5,02	20,13
<b>Totale superficie Netta Residenziale</b>			<b>113,29</b>

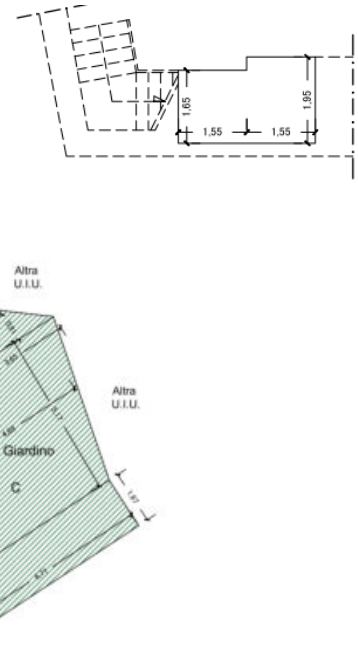
Superficie NON Residenziale			
Piano Primo			
Descrizione	Dimensioni (m)		S. Tot. (mq)
Balcone 1	2,00	0,65	1,30
Balcone 2	2,00	0,65	1,30
Terrazzo	1,97	4,56	8,98
<b>Totale superficie Lorda NON Residenziale</b>			<b>11,58</b>



**Piano Secondo Seminterrato**



**Piano Terra**



Superficie NON Residenziale			
LOTTO UNICO			
Piano Secondo Piano Interrato			
Descrizione	Dimensioni (m)		S. Tot. (mq)
Cantina			
Superficie 6	3,85	4,88	18,79
Superficie 7	3,86	4,05	15,63
Legnaia			
Superficie 8	4,20	1,35	5,67
Superficie 9	5,65	2,45	13,84
Piano Terra			
Descrizione	Dimensioni (m)		S. Tot. (mq)
Sottoscala	1,55 x 1,65 + 1,55 x 1,95		5,58
<b>Totale superficie Netta NON Residenziale</b>			<b>59,51</b>

Superficie NON Residenziale			
Piano Secondo Piano Interrato			
Descrizione	Dimensioni (m)		S. Tot. (mq)
Giardino			
Superficie A	8,84	1,82	16,09
Superficie B	3,65 x 0,91 - 0,57 x 0,16		3,23
Superficie C	4,88	5,17	25,23
Superficie D	6,71	1,67	11,21
<b>Totale superficie Giardino</b>			<b>55,75</b>

**Consistenza commerciale**

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

La superficie commerciale, nel caso si tratti di un immobile avente destinazione residenziale, è la somma delle superfici ponderate che lo compongono. Le superfici ponderate sono la somma percentuale di tutte le superfici di cui la proprietà è composta.

**Le tabelle sono state redatte a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006**

Per il computo della superficie commerciale sono stati considerati:

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

Utilizzando i seguenti criteri:

**Superfici coperte**

- a) 100% delle superficie calpestabile;



- b) 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi) che non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b);
- d) 75% Mansarde; (altezza media minima mt 2,40)

### Superfici scoperte e pertinenze

- 20% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali);
- 50% di magazzini, tavernette e depositi;
- 10% dei giardini di ville e villini (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- 10% corti e cortili (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- 25% Balconi e Lastrici solari (Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Terrazzi e Logge (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Portici e Patii \_ (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Locali accessori (collegati ai dei vani principali);
- 50% Box (non collegato ai vani principali);

### La consistenza lorda dell'immobile è:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - LOTTO UNICO						
Descrizione	Superfici Lorda Commerciale (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Numero Unità	Sup. Omogeneizzata	Stato di Conservazione	Eventuali interventi manutentivi
<b>PIANO PRIMO</b>						
A: Superficie calpestabile	82,63	1	1	82,63	buono	Manutenzione Ordinaria
B: Muri divisori	1,82	1	1	1,82	buono	Manutenzione Ordinaria
C: Superfici pareti portanti e perimetrali (che non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti A e B);	28,84	10% A+B	1	8,45	buono	Manutenzione Ordinaria
Balcone 1	1,30	0,25	1	0,33	buono	Manutenzione Ordinaria
Balcone 2	1,30	0,25	1	0,33	buono	Manutenzione Ordinaria
Terrazzo	8,98	0,35	1	3,14	buono	Manutenzione Ordinaria
<b>PIANO TERRA</b>						
Ripostiglio sottoscala	5,58	0,2	1	1,12	buono	Manutenzione Ordinaria
<b>PIANO SECONDO SEMINTERRATO</b>						
Cantina	34,42	0,2	1	6,88	buono	Manutenzione Ordinaria
Legnaia	19,51	0,2	1	3,90	buono	Manutenzione Ordinaria
Giardino	25,00	0,1	1	2,50	buono	Manutenzione Ordinaria
Giardino	30,75	0,02	1	0,62	buono	Manutenzione Ordinaria
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>111,71</b>		



La consistenza lorda commerciale vendibile, calcolata con le modalità sopra indicate è, pari a **m<sup>2</sup>111,71**. L'unità immobiliare, in conclusione, è ubicata in una posizione territoriale centrale rispetto centro abitato di Letino (CE) e in una zona abitata con presenza di manufatti a destinazione residenziali simili a quello in esame, a pochi metri di distanza da Piazza della Repubblica, piazza principale del Comune dove sono ubicati la casa Municipale e la Chiesa di San Giovanni Battista, destinata prevalentemente ad abitazione di tipo unifamiliare/plurifamiliari. Il bene è illustrato in modo esaustivo oltre che nelle fotografie, anche nella tavola grafica. (vds.all. B e C)

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

L'immobile oggetto di valutazione è censito, al N.C.E.U. di Letino (CE), con i seguenti dati:

Sez/fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza/ Superficie catastale	Rendita	Ubicazione
11	490	5	A/4	5	5 vani/ 137 mq	Euro 222,08	Via San Giovanni n. 48 piano S2-T-1

L'unità è in capo alla sig.ra OMISSIS, [REDACTED] a [REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1.

L'unità oggetto di pignoramento è censita nel N.C.E.U. del Comune di Letino alla partita 297, foglio 11 particella 490 subalterno 5 ed è costituita dall'appartamento residenziale situato al piano primo, il ripostiglio posto sotto la scala di collegamento per il piano primo, dalla cantina e dalla legnaia situate al piano secondo seminterrato e dal giardino anch'esso situato al piano secondo seminterrato adiacente alla legnaia, come si evince dall'elaborato planimetrico.

L'unità è stata costituita nel catasto fabbricati in data 24/02/1992 a seguito della variazione del 24/03/1992 in atti dal 17/05/1994 che ha comportato la soppressione dei subalterni 1 e 2 ed è stata intestata al [REDACTED].

A seguito di atto di donazione del 27/03/1992 del notaio Criscuolo Alberto di Pietramelara repertorio n. 14882 – trascrizione n. 988832/1992 in atti dal 30/04/1999, l'unità è in capo alla sig.ra OMISSIS, [REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1.

Dalla data del 24/03/1992 in atti dal 19/11/1998 è stato inserito il classamento del subalterno per l'attribuzione della rendita catastale.

Con variazione del 09/11/2015 sono stati inseriti i dati di superficie.



Dal confronto della planimetria catastali dell'unità con il rilievo metrico dello stato dei luoghi si è riscontrato che risultano lievi difformità riferiti ad una diversa distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare: si può notare che nell'unità residenziale risultano demolite le tramezzature per realizzare l'ampio soggiorno e la piccola camera adiacente, si è rilevato anche la parziale demolizione della tramezzatura che delimitava la cucina, inoltre l'ingresso al soggiorno risulta centrale diversamente da quanto riportato sulla planimetria catastale. È possibile notare un diverso sagoma del terrazzo al piano primo che è da attribuire ad un'errata rappresentazione grafica. Al piano secondo seminterrato è stato rilevato una divisione della cantina e la chiusura dell'area d'ingresso alla cantina, appartenente all'area comune come si evince dall'elaborato planimetrico. Infine l'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate non risulta aggiornato, infatti la rappresentazione planimetrica dei subalterni e l'elenco dei subalterni risultano difformi fra loro.

Pertanto, le difformità sopracitate sono oggetto di aggiornamento catastale.

Il costo per istruire la pratica di aggiornamento delle planimetrie catastali da presentare presso l'agenzia delle entrate, ufficio del territorio di Caserta, da parte di un tecnico abilitato, comprensivo degli oneri catastali ammonta a circa **€ 500,00**.

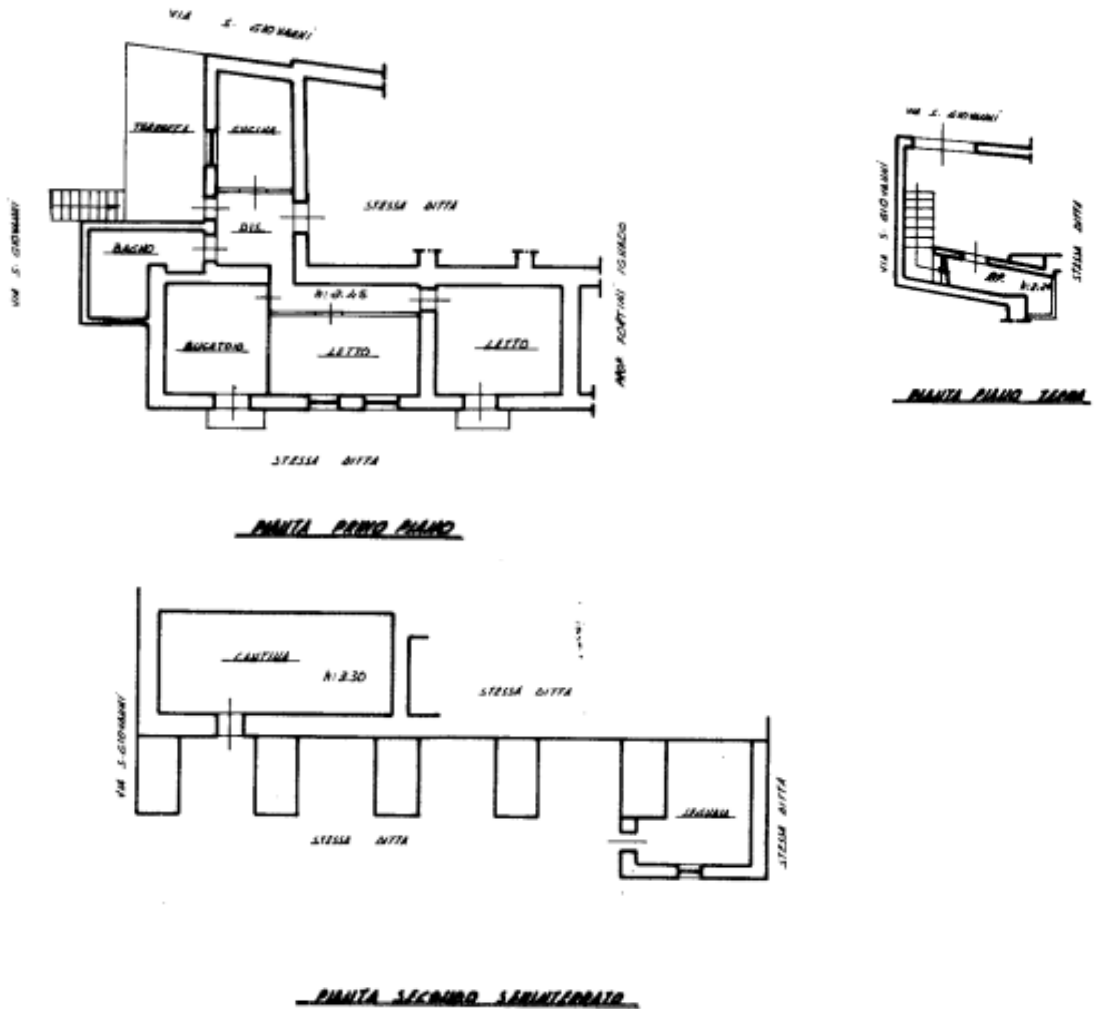
#### Estratto Mappa Catastale



Ortofoto



Planimetria catastale: lotto unico



**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO – Abitazione:** piena ed intera proprietà di appartamento, ubicato in Letino alla via San Giovanni n. 48, piani secondo seminterrato, terra e primo; composto da cucina, due camere, soggiorno/pranzo e bagno, ripostiglio sottoscala, cantinola, legnaia e giardino; confinante a Nord-Est con strada comunale via San Giovanni, a Nord-Ovest con via Dante Alighieri, a Sud-Est con altra u.i.u. e a Sud-Ovest affaccio su cortile, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Letino al foglio **11**, p.lla **490** sub **5** piano S2-T-1 cat. **A/4**, classe **5**, vani **5**, superficie totale **137 mq** rendita **Euro 222,08**.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile risulta realizzato in data antecedente al 1939, non sono stati rinvenuti negli archivi comunali autorizzazioni edilizie relativamente al fabbricato in oggetto, di antica costruzione e non è stata rinvenuta documentazione che segnalasse o riportasse irregolarità edilizie. Ritenendo che la planimetria catastale dell'unità immobiliare sia conforme al progetto assentito, verrà considerata come elaborato grafico assentito e tutto quello riscontrato in fase di sopralluogo difforme alla stessa sarà considerato come difformità da sanare. Dalla verifica eseguita risulta che l'unità immobiliare non è conforme allo stato assentito (planimetria catastale), per diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità possono essere sanate presentando istanza di Segnalazione Certificata di Inizio attività in Sanatoria.

**VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 44.100,00** (diconsi euro quarantaquattromilacenti/00)

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Dall'analisi della documentazione presente in atti, dalle ispezioni ipotecarie presso l'agenzia dell'entrate (vds. all. E) e dalla ricerca dei titoli di provenienza presso l'archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere (vds. all. F), procedendo a ritroso nella ricostruzione dei passaggi di proprietà anteriori oltre al ventennio che precedono la trascrizione del pignoramento, si risulta:



**Atto di Donazione del 27/03/1992 rep. n. 14882 racc. n. 5626 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 15/04/1992 ai nn. 11725/9888**

A rogito del Notaio Criscuolo Alberto di Santa Maria Capua Vetere (CE)

██ ciascuna per tutti i propri diritti, donano alla rispettiva nipote ██ che accetta, i seguenti diritti relativi ad immobili siti tutti nel Comune di Letino e precisamente: Piena proprietà della porzione del fabbricato urbano sito alla via S. Giovanni, composta da una cantina e legnaia al secondo piano seminterrato, da una scala che si diparte dal piano terra per accedere al primo piano e ripostiglio sottostante detta scala e due vani, cucina, bagno, disimpegno e bucatoio [...]; riportato nel N.C.E.U. alla partita 297, foglio 11, particella 490 sub 5, via S. Giovanni n. 48, piani secondo piano interrato piano terra e primo categoria A/4.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Nel Comune di Letino vige il Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione consiliare n° 11 del 06.06.10 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n° 76/Pres. del 26.10.2010, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n° 9 del 07.02.2011.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare secondo il P.U.C. del Comune di Letino, ricadono in ZONA A ovvero zona residenziale di interesse storico – ambientale.

La zona A individua il nucleo originario dell'abitato. La tipologia di intervento dei piani di recupero è quella della ristrutturazione edilizia, da attuare nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi, e con possibilità di incremento delle volumetrie degli edifici non superiore al 15% del preesistente. Gli interventi isolati, non inclusi nei piani di recupero, si attuano mediante concessione diretta. Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia all'interno delle sagome plano- volumetriche preesistenti e non sono consentite, in assenza di piano di recupero, nuove costruzioni sulle aree libere che, pertanto, restano vincolate a verde privato.

La zona sismica per il territorio di Letino con ordinanza del PCM n° 3274/2003 aggiornata con delibera della Giunta Regionale della Campania n° 5447 del 07/11/2002, risulta essere "Zona sismica 2", cioè zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.



Per appurare la conformità urbanistica, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio urbanistico del Comune di Letino per ricercare eventuali titoli abilitativi inerente all'immobile pignorato. Dalla ricerca effettuata non sono stati rinvenuti negli archivi comunali autorizzazioni edilizie (PdC, DIA, SCIA, CILA, ecc..) relativamente al fabbricato in oggetto, di antica costruzione. Inoltre non sono stati rinvenuti documentazione che segnalasse o riportasse irregolarità edilizie.

in merito alla conformità urbanistica nell'atto di donazione stipulato 27/03/1992, veniva dichiarato che la costruzione dei manufatti è stata realizzata in data 1° settembre 1967 e che non erano presenti abusi edilizi.

Eseguendo una ricerca presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio, è risultato dalla visura storica catastale del subalterno 5 che l'unità in oggetto è stata generata a seguito della soppressione dei subalterni 1 e 2 per variazione catastale. Tali unità risultano censite presso l'Agenzia del Territorio dal 12/12/1939.

Inoltre nella tavola A.1.6.2. del PUC del Comune di Letino "Soglie Storiche delle Dinamiche insediative", risulta che il fabbricato è situato in un contesto edilizio risalente tra il 1000 e 1500.

*Per i motivi sopra descritti si può asserire che l'immobile è stato realizzato in data molto antecedente al 1939 privo di qualsiasi titolo abilitativo.*

Dato che la ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune non ha portato a nessun risultato, visto che la planimetria risulta depositata nella banca dati del Catasto a seguito di variazione nell'anno 1990, considerando che consistenza catastale dell'unità immobiliare non è variata nel corso degli anni ed è conforme a quanto rilevato in fase di sopralluogo e che inoltre in merito alla conformità urbanistica nell'atto di donazione stipulato 27/03/1992, veniva dichiarato che la costruzione dei manufatti è stata realizzata in data 1 settembre 1967 e che non erano presenti abusi edilizi, è opportuno ritenere che la planimetria catastale dell'unità immobiliare sia conforme al progetto assentito. Pertanto sarà considerata la planimetria catastale come elaborato grafico assentito e tutto quello riscontrato in fase di sopralluogo difforme alla stessa sarà considerato come difformità da sanare. Dalla verifica dello stato attuale risulta che parte dell'unità residenziale non è conforme allo stato assentito (planimetria catastale).



Tali difformità riscontrate sono riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni: in particolare si può notare che nell'unità residenziale risultano demolite le tramezzature per realizzare l'ampio soggiorno e la piccola camera adiacente, si è rilevato anche la parziale demolizione della tramezzatura che delimitava la cucina; inoltre l'ingresso al soggiorno risulta centrale diversamente da quanto riportato sulla planimetria catastale. È possibile notare un diverso sagoma del terrazzo al piano primo che è da attribuire ad un'errata rappresentazione grafica. Al piano secondo seminterrato è stato rilevato una divisione della cantina e la chiusura dell'area d'ingresso alla cantina.

### **Circa la possibilità di poter sanare gli abusi edilizi rilevati nel corso**

L'art. 36 del DPR 380/01 e succ.m.ni. prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Nel caso in esame, trattandosi di intervento che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e quindi intervento di manutenzione straordinaria, risulta facilmente sanabile presentando istanza di Segnalazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria per gli interventi realizzati in difformità alla planimetria catastale. Inoltre per l'intervento del nuovo ingresso nel soggiorno, occorrerà presentare una pratica in Sanatoria per intervento locale presso il Genio Civile della Provincia di Caserta.

Il costo per istruire le pratiche, da parte di un tecnico abilitato comprensivo degli oneri, ammonta a circa **€ 2.500,00**.

### **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Sulla base della documentazione acquisita ed alla luce di quanto è emerso all'esito dell'accesso effettuato presso il cespite pignorato, risulta che l'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato. (vds. All. A)



**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (vds.all. E):**

- 1.Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna**
- 2.Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**
- 3.Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**
- 4.Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **Nessuna**

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

1. Iscrizioni ipotecarie:

**ISCRIZIONE NN. 33532/4398 del 17/10/2016**

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 12/10/2016 numero di repertorio 57847/22438 a rogito del Notaio Alberto Criscuolo di Pietramelara

A Favore: ING BANK N.V. Sede Milano Codice fiscale 11241140158

Contro: sig. OMISISS

**Unità Negoziali n.1:**

**Immobile 1:** Letino (CE), N.C.E.U. fg. 11 p.lla 490 sub. 5

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione registro generale n. 41689, registro particolare n. 33221 del 06/11/2024**

Verbale di pignoramento immobiliare del 12/10/2024 n. rep. 8237 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

A Favore: ING BANK N.V. Sede Milano Codice fiscale 11241140158

**Unità Negoziali n.1:**

**Immobile 1:** Letino (CE), N.C.E.U. fg. 11 p.lla 490 sub. 5



3. Difformità urbanistico-edilizie:

- Oneri economici complessivi: € 2.500,00

4. Difformità Catastali:

- Oneri economici complessivi: € 500,00

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il comprensorio in cui è ubicato il bene oggetto del procedimento espropriativo, non risulta né in tutto né in parte su aree demaniali.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalla consultazione della documentazione reperita presso gli uffici catastali, e presso l'ente Comunale di appartenenza dei cespiti oggetto di valutazione, non si è riscontrato l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Nel caso in oggetto gli immobili de quo non sono sottoposti a spese fisse condominiali, in quanto fanno parte di un contesto indipendente e non risulta costituito condominio. Non risultano eventuali spese negli ultimi 2 anni anteriori alla data della presente, gravanti sull'immobile.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

Ai fini della determinazione del valore dell'unità in questione, viene utilizzata la superficie commerciale, per le cui consistenze superficiali si fa esclusivamente riferimento alla documentazione messa a disposizione ed a sopralluoghi svolti in loco per i rilievi metrici. Giova, a tal riguardo, ricordare che il mercato immobiliare si riferisce generalmente alla superficie commerciale per la cui determinazione si fa riferimento del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare dei locali residenziali, a differenza di quelli relativi agli edifici rurali o commerciali, ubicati in un contesto urbano è generalmente caratterizzato da un importante



numero di transazioni. Le molteplici compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione implica che la stima può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato (valori storici di confronto), determinando un valore che tenga conto del più probabile valore di unità abitative similari in condizioni normali, ai quali vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una residenza si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA basato sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile, così come ha già fatto per determinare il prezzo di immobili considerati affini. È dunque una procedura che determina il prezzo di un immobile secondo quelle che sono le sue caratteristiche di tipo tecniche ed economico e successivamente sulle varie offerte e dati reperite sul mercato si applicheranno delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o diminuiscono.

Il valore unitario posto a base della valutazione è quello di edificio a struttura in calcestruzzo armato al quale si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto:

- della vetustà del complesso;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della funzionalità e localizzazione.

Nel caso in esame, trattandosi di proprietà di un immobile a destinazione residenziale ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno in questo caso prendere in considerazione tre procedimenti di stima:

1. procedimento cosiddetto "sintetico", essenzialmente basato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili con caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologia, sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i valori disponibili sul mercato, avvenuti in Letino (CE) nel periodo di riferimento della stima stessa. Come fonti di informazione, si sono presi in considerazione i valori forniti dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Confedilizia, e diversi siti specifici per le vendite immobiliari: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it); [www.mercatoimmobiliare.it](http://www.mercatoimmobiliare.it) (vds. all.



l). Inoltre sono state visitate diverse agenzie immobiliari del luogo per informazioni più dettagliate del valore di mercato nella zona interessata del fabbricato:

l'agenzia immobiliare OMISISS sito in via Napoli, 208 - 81059 – Vairano Paternora (CE),

l'agenzia immobiliare OMISISS sito in via Volturmo, 24 - 81058 – Vairano Paternora (CE),

l'agenzia immobiliare OMISISS sito in via Beneduce, 23 - 81100 – Caserta (CE).

2. procedimento sintetico mediante i valori espressi dall'Agenzia dell'entrate, attraverso le tabelle dell'OMI (Osservatorio dei Valori immobiliari) al primo semestre 2023, riferiti all'ordinarietà degli immobili.
3. procedimento analitico detto con *"la capitalizzazione dei redditi retti"*. Esso consiste su alcune applicazioni di matematica finanziaria e permette di calcolare il valore del bene oggetto di stima rapportando il reddito netto che il capitale produce con il corrispondente saggio di capitalizzazione.

#### **LOTTO UNICO**

#### **Valore unitario di mercato procedimento sintetico dell'immobile de quo, ricavato dalle indagini presso operatori commerciali (procedimento 1)**

Dalle indicazioni ricevute dai diversi operatori commerciali e siti on-line specifici di vendita immobiliare, si è riscontrato che i valori di mercato forniti dagli stessi, il valore minimo unitario (Euro/metro quadrato), che sarà adeguato allo specifico caso, tenendo conto delle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. L'indagine ha rilevato sul territorio attraverso informazioni apprese da operatori commerciali che trattano giornalmente e scambiano immobili attraverso un corrispondente in moneta, i seguenti dati riferiti a suoli analoghi:

Pr1 = €/mq 380,00

Pr2 = €/mq 420,00

Pr3 = €/mq 550,00

E quindi in un prezzo compreso tra i 380,00 ed i 550,00 €/mq, incidendo per tale differenza parametri come l'ubicazione del sito in merito, eventuali vincoli di diversa natura, distanza dai servizi comuni dalla distanza dal centro urbano, nonché dalla sua posizione intrinseca,



ovvero da una eventuale panoramicità del sito, l'esposizione ed altre caratteristiche che incidono percentualmente sul prezzo.

*Si ha quindi:*

$$Vm\ 1 = (380,00 + 420,00 + 550,00) / 3 = \text{€}/\text{mq}\ 450,00$$

**Valore unitario di mercato dell'appartamento ricavato dalle ricerche effettuate presso gli archivi storici della OMI. (procedimento 2)**

L'osservatorio Immobiliare della OMI è dotato, regione per regione, provincia di un archivio storico dove vengono indicati i valori delle reali contrattazioni immobiliari, effettuate in una specifica epoca; tali valori sono tabellari per gli appartamenti, per i parcheggi, per gli uffici e per i negozi, secondo:

- l'ubicazione dell'immobile (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.)
- la destinazione d'uso dei fabbricati (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.)

Nelle tabelle sono indicate, per ogni semestre di riferimento, sia il valore di mercato degli immobili (espresso in €/mq) del loro relativo valore di locazione (espresso in €/mq al mese). In particolare l'immobile oggetto di esecuzione per il Comune di Letino in riferimento al periodo storico relativo al secondo semestre 2024 è censita nella parte centrale/centro storico. (vds.all. I)

Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, abitazioni di tipo civile di normale stato di conservazione, vengono attualmente offerte a partire da Euro 450,00 fino a Euro 650,00 al metro quadrato di superficie lorda. Considerando l'ubicazione del fabbricato che risulta a confine della zona centrale di riferimento, si considera il valore medio.

*Si ha quindi:*

$$Vm\ 2 = 450,00 + 650,00 / 2 = \text{€}/\text{mq}\ 550,00$$

Avremmo pertanto che in base al calcolo del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico mediante acquisizione dati di immobili ad uso residenziale il valore medio è



$$Vm_{\text{parz.}} = V1 + V2 / 2 = (\text{€ } 450,00 + \text{€ } 550,00) / 2 = \text{€ /mq } 500,00$$

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e senza tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 500,00** come sopra evidenziato. A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito. Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.



## Tabella punti di merito

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Descrizione	Coefficiente	Caratteristica	coeff.	Risultato
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1	1	1
	Casa a schiera	1,02		0	1
	Casa singola	1,04		0	1
					1
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	1
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	1
	Da 10 a 20 anni	1,00		0	1
	Da 20 a 40 anni	0,90		0	1
	Più di 40 anni	0,80	1	0,8	0,8
					1
FINITURE	Storiche	1,10		0	1
	Signorili	1,05		0	1
	Civili	1,00	1	1	1
	Economiche	0,90		0	1
					1
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		0	1
	Buona	1,00	1	1	1
	Mediocre	0,95		0	1
	Scadente	0,90		0	1
					1
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00		0	1
	Assente 2° piano	0,95	1	0,95	0,95
	Assente 3° piano	0,88		0	1
	Assente 4° piano	0,80		0	1
	Assente 5° piano	0,70		0	1
					1
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00		0	1
	Singolo	0,95	1	0,95	0,95
					1
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00	1	1	1
	Assente	0,90		0	1
					1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,05		0	1
	Autonomo totale	1,03		0	1
	Autonomo parziale	1,00		0	1
	Assente	0,95	1	0,95	0,95
					1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	1	1,03	1,03
	Tapparelle	1,00		0	1
	Assenti	0,96		0	1
					1
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	1
	Doppi vetri	1,00	1	1	1
	Vetro singolo	0,98		0	1
					1
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	1
	Cortile	1,02	1	1,02	1,02
	Giardino	1,04		0	1
	Parco	1,06		0	1
					1
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1	1	1
	Posto auto per UI	1,04		0	1
					1
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	1	1,05	1,05
	Doppia/ordinaria	1,00		0	1
	Strada pubblica	0,95		0	1
	Cortile interno	0,90		0	1
					1
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00	1	0	1
	opposizione di terzo all'esecuzione	0,95		0	1
	locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00		0	1
					1
TECNICO - FUNZIONALE	Ottime	1,20		0	1
	buone	1,10	1	1,1	1,1
	mediocri	0,90		0	1
	scadenti	0,8		0	1
					<b>0,83</b>

Si ha Quindi

$$Vm/mq = 500,00 \times 0,83 = \text{€/mq } 415,00$$



Tale cifra rappresenta di fatto il valore unitario di un immobile da ristrutturare, come di fatto è l'unità in questione.

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$$V_m = \text{€}/\text{mq } 415,00 \times \text{mq } 111,71 \text{ (superficie commerciale)} = \text{€ } 46.359,26$$

**Valore unitario di mercato mediante il procedimento analitico "CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI RETTI" (procedimento 3)**

Esso consiste su alcune applicazioni di matematica finanziaria e permette di calcolare il valore del bene oggetto di stima rapportando il reddito netto che il capitale produce con il corrispondente saggio di capitalizzazione secondo la nota formula:

$$V = R_n / r$$

dove:

**V** = Valore del bene

**R<sub>n</sub>** = reddito netto che il capitale produce

**r** = saggio di capitalizzazione

Tale procedimento in pratica può assumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggi di capitalizzazione.

**Determinazione del Reddito Netto**

L'adozione del reddito netto risponde alla ragione concettuale che l'immobile vale per quanto effettivamente rende. Il reddito da assumere sarà il reddito netto ordinario nel regime stabile di mercato assunto dall'analisi estimativa, vale a dire il reddito netto normale per il cespite, nell'ipotesi che non agiscono cause transitorie del mercato. In particolare il reddito netto si calcola depurando, dal reddito lordo ordinario dell'immobile, il costo di produzione, ovvero le spese e le passività afferenti al proprietario (in particolare la somma dei costi di gestione dell'immobile e delle imposte specifiche come: manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi ed amministrazione, sfitti, assicurazioni, ammortamento, imposte, tasse, contributi ecc.). Si calcola dunque dapprima il reddito lordo.



**Calcolo del Reddito Lordo**

Dai valori di locazione ottenuti dall'interrogazione della banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (vds.all. I), si evince che il fitto mensile ordinario attribuibile ad immobili, dello stesso genere di quello oggetto di valutazione, al Secondo Semestre 2024 va da un minimo € 1,20 a massimo di € 1,80. Considerando l'ubicazione del fabbricato e lo stato di conservazione si considera il valore medio.

Si ha quindi:

**Valore di locazione** =  $(1,20+1,80) / 2 = \text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 1,50$

**Canone mensile** =  $111,71 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €}/\text{mq} \times \text{mese} = \text{€ } 167,56$  e il reddito annuo lordo **RI** pari a:

**RI** =  $167,56 \times 12 = \text{€ } 2.010,76$

**Tabella n1** : riporta i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali

SPESE	Forte, De Rossi			Realfonso			Michieli		
	min	max	Scelto	min	max	Scelto	min	max	Scelto
Manutenzione	2,00%	4,00%	<b>3,00%</b>	2,00%	6,00%	<b>4,00%</b>	4,00%	8,00%	<b>6,00%</b>
Servizi	2,00%	5,00%	<b>3,50%</b>	2,00%	5,00%	<b>3,50%</b>	5,00%	8,00%	<b>6,00%</b>
Improduttività	1,00%	4,00%	<b>3,00%</b>	1,00%	3,00%	<b>2,00%</b>	2,00%	3,00%	<b>2,50%</b>
Assicurazioni	0,00%	0,50%	<b>0,50%</b>	0,50%		<b>0,50%</b>	1,00%	2,00%	<b>1,50%</b>
reintegrazioni	0,00%	1,00%	<b>0,50%</b>	0,50%	2,50%	<b>1,50%</b>	2,00%	3,00%	<b>2,50%</b>
Amministrazione	0,00%	3,00%	<b>2,00%</b>	0,50%	3,00%	<b>2,00%</b>	2,00%	4,00%	<b>3,00%</b>
Imposte	7,00%	11,00%	<b>9,00%</b>	11,25%	11,25%	<b>11,25%</b>	10,00%	15,00%	<b>12,00%</b>
<b>TOTALE</b>			<b>21,50%</b>			<b>24,75%</b>			<b>33,50%</b>

Quindi si ha:

**Spese medie di gestione** =  $(21,50\% + 24,75\% + 33,50\%)/3 = \text{26,58\%}$

**RN** =  $RL - S = \text{€ } 2.010,76 - 26,58\% = \text{€ } 1.476,24$



**Tabella n. 2:** ripresa da “Orefice” e riporta incrementi e decrementi al saggio medio

Caratteristiche che Intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incrementi/Decrementi	Decrementi	Incrementi	RISULTATO
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %	0,00%	0,20%	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %	0,00%	0,05%	
Qualificazione dell’ambiente esterno	± 0,18 %	0,00%	0,08%	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %	0,00%	0,50%	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a Parcheggio	± 0,6 %	-0,05%	0,00%	
Caratteristiche di Panoramicità	± 0,36 %	0,00%	0,20%	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	0,00%	0,05%	
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,00%	0,04%	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06%	0,00%	0,00%	
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16%	0,00%	0,05%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %	-0,08%	0,00%	
Età dell’edificio	± 0,10 %	-0,10%	0,00%	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %	0,00%	0,00%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %	-0,04%	0,00%	
<b>TOTALE INCREMENTI E DECREMENTI AL SAGGIO MEDIO</b>		<b>-0,27%</b>	<b>1,17%</b>	<b>0,90%</b>

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

In definitiva il saggio di capitalizzazione è dato dalla somma algebrica del Saggio Medio (SM)+ Decrementi (D) + Incrementi (I), ovvero:

$$r = SM + (D + I) = 3,40\% - (-0,27 + 1,17) \% = \mathbf{2,50\%}$$

Si ha quindi che il Valore unitario di mercato è:

$$V = Rn/r = \text{€ } 1.476,24 / 2,50\% = \mathbf{\text{€ } 59.049,40}$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di **€ 59.049,40**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- valore per capitalizzazione di reddito = **€ 59.049,40**
- valore di mercato per comparazione dei beni = **€ 46.359,26**



**LOTTO UNICO****Consistenza e valore venale del bene**

La superficie considerata ai fini della determinazione del più probabile valore venale, è stata calcolata tenendo conto della superficie lorda commerciale. Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che le unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, vengono attualmente offerte per una superficie di 111,71 mq per cui prendendo a riferimento il valore medio dei prezzi ricavati si ha quindi la media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come valore commerciale del bene inteso come unico lotto commerciale è quindi di:

**Valore di mercato del bene = (€ 59.049,40 + € 46.470,96) / 2 = € 52.704,26**

**Adeguamenti e correzioni di stima**

Va inoltre applicato una ulteriore decurtazione pari al **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

**Riassumendo il Valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni**

DESCRIZIONE	VALORE (€)
<b>Valore iniziale di stima</b>	<b>€ 52.704,26</b>
<u>A detrarre</u> il 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	- € 5.270,43
<u>A detrarre</u> oneri di regolarizzazione urbanistica e ottenimento certificato di agibilità	- € 2.500,00
<u>A detrarre</u> costo per redazione di Attestato di prestazione Energetica	- € 300,00
<u>A detrarre</u> costo per regolarizzazione catastale per istruire la pratica di correzione/rettifica mappa fabbricati e terreni ed elaborato planimetrico, presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate.	- € 500,00



Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in € 44.133,90 che approssimato per eccesso in cifra tonda avremo:

**VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 44.100,00** (diconsi euro quarantaquattromilacento/00)

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un'abitazione di tipo popolare costituita da un'unità residenziale al piano primo, cantina e legnaia al piano secondo seminterrato e da sottoscala al piano terra. La divisione dell'unità non risulta possibile e non sarebbe allettante per il mercato immobiliare.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Si è acquisito presso il Comune di Letino, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio completo dell'annotazioni e del certificato di stato civile, risulta che la sig.ra OMISISS è nubile e che è stata sposata con il sig. OMISSIS dal giorno 28.06.1992. Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 2570/98 in data 22.12.1998, annotata nei registri di nascita del Comune di Letino in data 27.02.1999 è stato pronunciato lo scioglimento (o cessazione degli effetti) del matrimonio celebrato il 28.06.1992 nel Comune di Letino.

Dal certificato di residenza storico risulta che la sig.ra OMISSIS è residente dalla data 02.05.2024 in via San Giovanni, 24 Letino.

**d. CONCLUSIONI**

Per quanto concerne il più probabile Valore Attuale dell'immobile oggetto di procedura, considerando adeguamenti e correzioni di stima, si ritiene che alla data della presente relazione abbiamo:

**VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 44.100,00** (diconsi euro quarantaquattromilacento/00)



Detta relazione presenta i seguenti allegati:

Allegato A: Verbali di sopralluogo;

Allegato B: Rilievo fotografico;

Allegato C: Grafici dello stato di fatto e di rilievo;

Allegato D: Ispezione Catastali;

Allegato E: Ispezione Ipotecarie;

Allegato F: Titoli di provenienza;

Allegato G: Estratti Uff. Anagrafe;

Allegato H: Quotazioni immobiliari;

Caserta Aprile 2025

*Con la presente relazione, costituita da n°36 pagine dattiloscritte e da n°8 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.*

**Il C.T.U.**

**arch. Gaetano SACCO**

