

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.

Sezione Espropriazioni Immobiliari

***** Giudice Dott. Emiliano Vassallo *****

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Riferimenti:

Debitore: Xxx S.r.l.

Creditore procedente: Intesa Sanpaolo S.p.a.

R.G.E.: n. 335/2024

Tora e Picilli, 25 luglio 2025

Dott. Ing. Angela Di Petrillo

INDICE

PREMESSA	2
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO UNICO).....	7
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	11
4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO UNICO)	12
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ	13
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	16
7. STATO DI POSSESSO	18
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	18
9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ	19
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	19
11. ALTRE INFORMAZIONI.....	20
12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE	20
12.1. CRITERIO DI STIMA.....	20
12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO	26
12.3. VALUTAZIONE.....	28
13. QUOTA INDIVISA	30
14. CERTIFICAZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO	30
CONCLUSIONI	30

- Allegati

- n°1: Comunicazioni
- n°2: Elaborati grafici
- n°3: Rilievo fotografico
- n°4: Documentazione catastale
- n°5: Documentazione rilasciata dall' Ufficio Tecnico del
Comune di Falciano del Massico (CE)
- n°6: Ricerca di mercato
- n°7: Ispezioni ipotecarie
- n°8: Certificato della Camera di Commercio
- n°9: Atto notarile
- n°10: Contratto di locazione
- n°11: Ricevute invio copia perizia

RELAZIONE

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Emiliano Vassallo della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria C.V.

PREMESSA

Il 28 marzo 2025 Ella nominava me sottoscritta Dott. Ing. Angela Di Petrillo, con studio professionale in Tora e Piccilli (Ce) alla via San Pietro n°108, Esperto Stimatore nella causa promossa da Intesa Sanpaolo S.p.a. contro Xxx s.r.l. - Impresa Sociale, e mi invitava ad effettuare il giuramento di rito per l'affidamento dell'incarico di cui al **MANDATO** in atti.

Preliminarmente è stata eseguita la verifica della documentazione. In particolare, con riferimento alla documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., è stato verificato che risulta in atti il certificato notarile sostitutivo.

Nella dichiarazione notarile depositata dal creditore procedente, e dalla consultazione degli atti, si evince, con riferimento all'immobile espropriato, che i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a partire dall'ultimo titolo di proprietà; che i dati catastali identificativi dell'immobile pignorato sono quelli indicati nell'atto di pignoramento; che è stata rispettata nel periodo consultato la continuità delle trascrizioni.

La ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile pignorato.

Facendo seguito al mandato conferitole, la sottoscritta effettuava le seguenti operazioni ed attività peritali:

1. N°2 Sopralluoghi nei luoghi oggetto di causa, in Falciano del Massico (CE) al Corso d'Oriente n°86, per effettuare i dettagliati rilievi metrici (anche mediante strumentazione elettronica di precisione - Disto Classic PD25 della Hilti) e fotografici (allegati n° 2 e 3). Si precisa che, l'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 24 aprile 2025.

2. Ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta (catasto urbano), l'Ufficio Tecnico del Comune di Falciano del Massico (Ce), altri pp. uu.. (allegati 4, 5, 7, 8, 9, 10)

3. Indagini di mercato (allegato 6).

4. Invio della copia della perizia alle parti (ricevute di invio in allegato 11).

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della società esecutata, la ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria dell' immobile pignorato.

Il cespite oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Falciano del Massico (Ce) e più precisamente, è:

- *Fabbricato a struttura residenziale e semiresidenziale sociosanitaria al Corso Oriente n°74; composto da atrio e due WC al piano terra; cucina, lavanderia, quattro vani, tre depositi, tre spogliatoi, cinque WC di cui due con antibagno, disimpegno e balconi, al primo piano; otto vani con entrostanti WC, un vano adibito ad ufficio con bagno ed antibagno, un bagno, disimpegno e balconi, al secondo piano. Il tutto collegato sia da scala interna che da ascensore, in uno alla corte annessa, confina con Corso Oriente, subalterno 2 e 3 della particella 5107 e particelle 5222, 5194 e 5180, salvo se altri. Originariamente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Carinola al foglio 74, particella 5107, subalterno 9, piano T,1,2, cat. B/1, classe Unica mq 705. A seguito di soppressione riportato nel N.C.E.U. del Comune di Carinola con il foglio 12, particella 5107, subalterno 9, piano T-1, cat. B/1, Corso Oriente n.74.*

Di seguito si riporta la foto satellitare, la mappa catastale e la mappa catastale su ortofoto satellitare, al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento:



Foto satellitare



Mappa catastale



Mapa catastrale su ortofoto satellitare

Per le sue caratteristiche edilizie e architettoniche, nonché per motivi di maggiore opportunità di vendita, l'oggetto del pignoramento è da considerarsi indivisibile e, pertanto, costituirà un **LOTTO UNICO** di vendita.

2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO UNICO)

Il cespite oggetto di valutazione è un fabbricato di tre piani a struttura residenziale e semiresidenziale sociosanitaria sito in Falciano del Massico (Ce) al Corso Oriente n°86.

Il fabbricato è composto al piano terra da un atrio a cui si accede da un cortile di pertinenza, due bagni ed un deposito adibito a locale impianti; al piano primo è composto da una sala ricreativa, un disimpegno, un corridoio, una cucina, una sala mensa, due uffici, una palestra, tre spogliatoi, quattro depositi, cinque bagni di cui due con antibagno e tre balconi; al piano secondo è composto da un disimpegno, un corridoio, otto camere da letto, ciascuna con bagno privato, un vano adibito ad ufficio con bagno ed antibagno, un bagno e tre balconi.

I vari piani del fabbricato sono collegati da una scala interna e da un ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi.

Confina con Corso Oriente, a Sud e ad Ovest con proprietà aliene, ad Est con traversa di Corso d'Oriente.

L'immobile pignorato si sviluppa su di un'area utile complessiva di circa **851 mq**, di cui **686 mq coperti** (abitazione), **165 mq scoperti** (balconi ed area esterna pertinenziale).

Gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza netta interna di circa 3,10 ml.

Il cespite è dotato di affacci su tre lati, le stanze sono illuminate ed arieggiate.

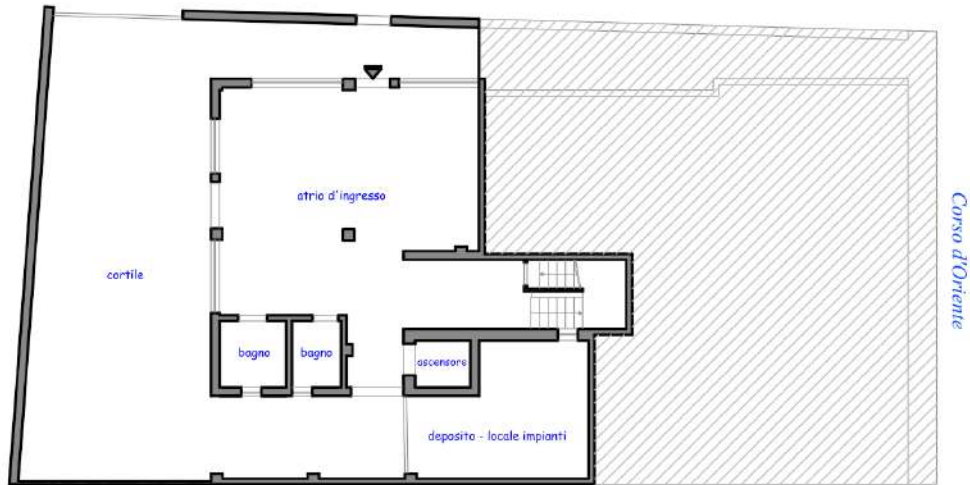
Lo stato attuale dei luoghi (stato di fatto, planimetria quotata e valutazione delle aree) è restituito nei grafici n° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 in allegato 2.

Catastalmente il bene è individuato nel Comune di Falciano del Massico (Ce) al foglio 12, p.lla 5107 sub 9.

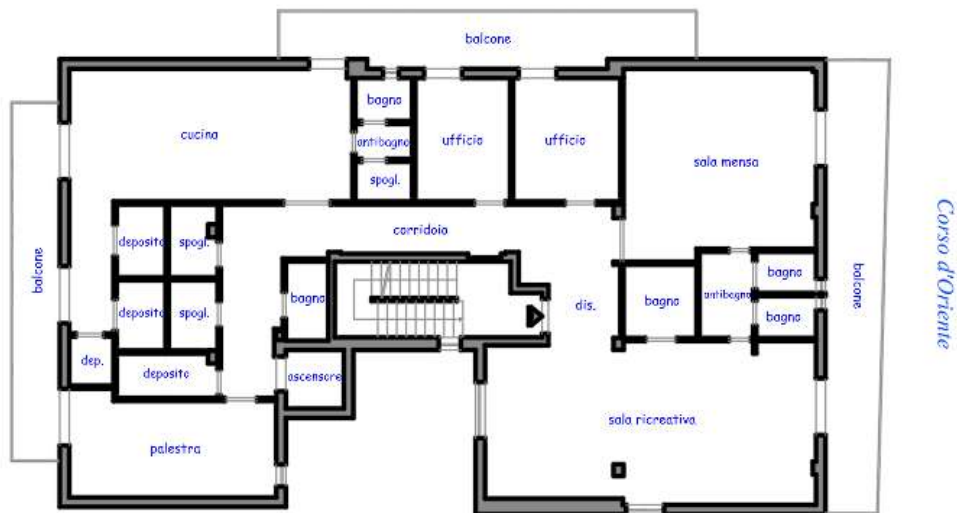
L'intero fabbricato si trova in ottime condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento e gas), sia per quanto riguarda le finiture.

Il bene oggetto di valutazione è situato in una zona centrale del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti sono per la maggior parte ville o edifici multifamiliare a più livelli, in prossimità della zona in esame sono presenti negozi e servizi vari (uffici pubblici e privati, etc.).

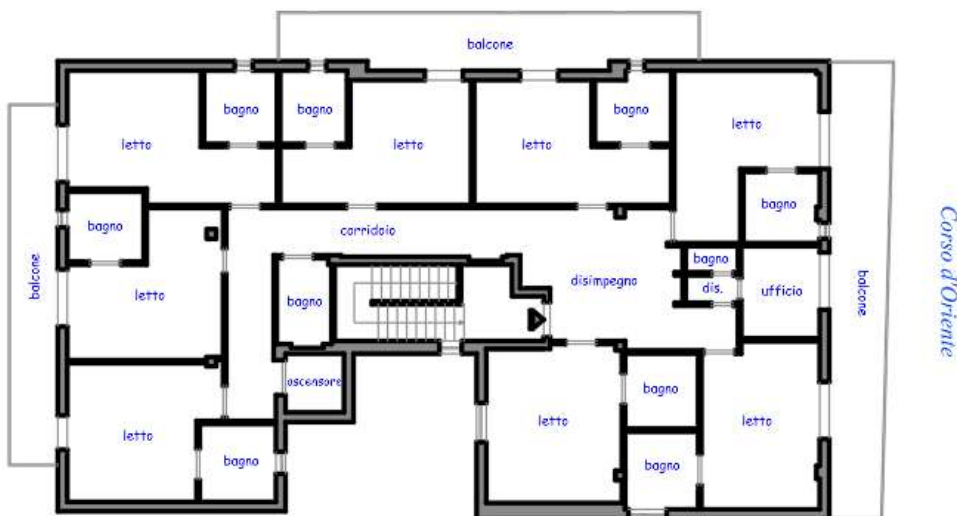
Al fine di rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita, di seguito viene rimessa la **planimetria dello stato reale dei luoghi**:



Planimetria dello stato di fatto - Piano Terra



Planimetria dello stato di fatto - Piano Primo



Planimetria dello stato di fatto - Piano Secondo

Per una più ampia e completa descrizione di quanto finora detto, si riporta di seguito il rilievo fotografico effettuato in sito dalla sottoscritta.

A tal riguardo, con particolare riferimento al rilievo fotografico, si effettua una descrizione delle foto dai punti in cui sono state scattate.

Foto del PIANO TERRA:

Foto n°1-2-3-4-5-6-7-8: viste varie dell'area esterna pertinenziale; **Foto n°9-10-11:** viste del locale impianti; **Foto n°12-13:** foto dell'atrio d'ingresso con reception; **Foto n°14:** foto del vano scala che permette l'accesso ai piani superiori del fabbricato; **Foto n°15:** foto del quadro elettrico dell'intero fabbricato ubicato nel vano scala; **Foto n°16-17:** foto dei due bagni; **Foto n°18:** vista dell'ascensore e di una delle porte d'accesso al cortile.

Foto del PIANO PRIMO:

Foto n°1: vista della porta d'ingresso dalla scala; **Foto n°2-3-4-7-8:** varie viste della sala ricreativa; **Foto n°5:** vista dell'antibagno dalla sala ricreativa; **Foto n°6:** foto del bagno dall'antibagno; **Foto n°9-10-11-12-13:** foto dei balconi; **Foto n°14:** vista della porta d'ingresso al piano e del corridoio dal disimpegno; **Foto n°15-17:** viste della sala mensa; **Foto n°16:** vista dell'antibagno dalla sala mensa; **Foto n°18-19:** viste dei due uffici dal corridoio; **Foto n°20-21:** viste della cucina; **Foto n°22:** vista del corridoio; **Foto n°23:** vista di un deposito; **Foto n°24:** vista della cucina dal corridoio; **Foto n°25-26-27:** viste della palestra; **Foto n°28:** vista dell'ascensore e del corridoio dalla palestra; **Foto n°29-30:** vista degli spogliatoi.

Foto del PIANO SECONDO:

Foto n°1: vista della porta d'ingresso dalla scala; **Foto n°2-5:** foto del disimpegno con reception; **Foto n°3-4-6-7-8-9-11-12-13-16-17-19-20-22-23-24:** foto delle camere da letto con i relativi bagni; **Foto n°10:** vista del corridoio dalla reception; **Foto n°14-15:** viste della lavanderia; **Foto n°18:** vista del corridoio dal disimpegno; **Foto n°21:** foto della porta dell'ascensore dal corridoio; **Foto n°25:** vista del corridoio; **Foto n°26-27-28:** varie viste del corridoio e dell'ingresso con reception.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nell'atto di pignoramento sono indicati come beni da sottoporre ad esecuzione i seguenti immobili:

- ***Fabbricato a struttura residenziale e semiresidenziale sociosanitaria al Corso Oriente n°74; composto da atrio e due WC al piano terra; cucina, lavanderia, quattro vani, tre depositi, tre spogliatoi, cinque WC di cui due con antibagno, disimpegno e balconi, al primo piano; otto vani con entrostanti WC, un vano adibito ad ufficio con bagno ed antibagno, un bagno, disimpegno e balconi, al secondo piano. Il tutto collegato sia da scala interna che da ascensore, in uno alla corte annessa, confina con Corso Oriente, subalterno 2 e 3 della particella 5107 e particelle 5222, 5194 e 5180, salvo se altri. Originariamente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Carinola al foglio 74, particella 5107, subalterno 9, piano***

T,1,2, cat. B/1, classe Unica mq 705. A seguito di soppressione riportato nel N.C.E.U. del Comune di Carinola con il foglio 12, particella 5107, subalterno 9, piano T-1, cat. B/1, Corso Oriente n.74.

Da ricerche catastali è stato verificato che i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.

La visura catastale attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Falciano del Massico (Ce) (vedasi allegato 4), riporta unità immobiliare, identificata al foglio 12, p.lla 5107 sub 9, dati derivanti da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 19/06/2024 in atti dal 20/06/2024, repertorio 8615, Rogante: DE BIASE PAOLO, Sede: Grazzanise (Ce) - COMPRAVENDITA n.19866.1/2024; intestati: XXX SRL - Impresa Sociale con sede in Falciano del Massico (Ce), Codice Fiscale:04722200617.

La particella "originaria" del terreno su cui è stato edificato il fabbricato pignorato è identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 12 particella 5107.

Le planimetrie catastali associate al foglio 12, p.lla 5107 sub 9 (riportate in allegato 4) sono conformi sostanzialmente allo stato dei luoghi.

4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO UNICO)

LOTTO UNICO : - piena ed intera proprietà di fabbricato di tre piani a struttura residenziale e semiresidenziale sociosanitaria, ubicato in

Falciano del Massico (Ce) al Corso d'Oriente n°86; il fabbricato è composto al piano terra da un atrio a cui si accede da un cortile di pertinenza, due bagni ed un deposito adibito a locale impianti; al piano primo è composto da una sala ricreativa, un disimpegno, un corridoio, una cucina, una sala mensa, due uffici, una palestra, tre spogliatoi, quattro depositi, cinque bagni di cui due con antibagno e tre balconi; al piano secondo è composto da un disimpegno, un corridoio, otto camere da letto, ciascuna con bagno privato, un vano adibito ad ufficio con bagno ed antibagno, un bagno e tre balconi..

Confina con Corso Oriente, a Sud e ad Ovest con proprietà aliene, ad Est con traversa di Corso d'Oriente.

Il bene è riportato nel **N.C.E.U.** del Comune di **Falciano del Massico (Ce)** al foglio 12, p.lla 5107 sub 9; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia n°12 del 1981** rilasciata dal Comune di Falciano del Massico (CE) in data 15 ottobre 1981.

Successivamente sono state presentate al detto Comune:

- **S.C.I.A. prot.n. 3736** in data **14 luglio 2014**;
- **S.C.I.A. prot.n. 5284** in data **19 ottobre 2015**;
- **S.C.I.A. prot.n. 14** in data **04 gennaio 2016**;
- **S.C.I.A. prot.n. 3679** in data **24 giugno 2016**;

a cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 663.000,00.

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L'immobile in Falciano del Massico (Ce) in Corso d'Oriente n°86, oggetto di esecuzione è pervenuto alla società XXX S.R.L. - IMPRESA SOCIALE con sede in Falciano del Massico (Ce)

- C.F. 04722200617, per acquisto dalla Società XXX CONSORZIO DI COOPERATIVE SOCIALI - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS con sede in Falciano del Massico (Ce) - c.f.: 03258610611, per mezzo di **Atto del Notaio de Biase Paolo del 19/06/2024**, repertorio 8615/6052, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 20/06/2024 ai nn. 24445/19866.

Alla suddetta Società XXX CONSORZIO DI COOPERATIVE SOCIALI - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS con sede in Falciano del Massico (Ce) -

c.f.: 03258610611, quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- gli immobili riportati nel NCEU al foglio 74 particella 5107 subalterni 1-4-5-7, erano pervenuti dai signori xxx nata a Carinola (CE) il 01 dicembre 1935, xxx nato a Falciano Del Massico (CE) il 18 novembre 1971, xxx nato a Cancellò e Arnone (CE) il 09 giugno 1960, xxx nata a Cancellò e Arnone (CE) il 15 luglio 1963 e xxx nato a Caserta (CE) il 28 dicembre 1972, a mezzo di **Atto di compravendita del Notaio Stella Giuseppe del 25/05/2010**, repertorio 7493/4017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 03/06/2010 ai nn. 22101/14882.
- l'immobile distinto in Catasto al foglio 74 particella 5107 subalterno 6, era pervenuto dai signori xxx nata a Carinola (CE) il 01 dicembre 1935, xxx nato a Falciano Del Massico (CE) il 18 novembre 1971, xxx nato a Cancellò e Arnone (CE)

il 09 giugno 1960, xxx nata a Canello e Arnone (CE) il 15 luglio 1963 e xxx nato a Caserta (CE) il 28 dicembre 1972, a mezzo di **Atto di compravendita del Notaio Stella Giuseppe del 18 giugno 2010**, Repertorio 7612/4097, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CASERTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 giugno 2010 ai nn.25552/17333 di formalità.

Ai signori xxxx, quanto alienato,

era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- i diritti pari a 4/8 di proprietà, di pertinenza della signora xxx, con **atto di compravendita rogato dal Notaio Ronza Vittorio il 05 ottobre 1980**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CASERTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 dicembre 1980 ai nn.24975/22353 di formalità;
- i diritti pari a 4/8 di usufrutto di pertinenza della signora xxx, e quanto i diritti pari ad 1/8 di nuda proprietà ciascuno di pertinenza dei signori xxx, xxx, in virtù di **testamento olografo del signor xxx** nato a Canello e Arnone (CE) il 08 febbraio 1931 e deceduto in data 31 gennaio 2005, giusto **verbale di deposito e pubblicazione ricevuto dal Notaio Morgigni Bruno in data 14 ottobre 2005**, Repertorio 69684/7744, giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Sessa Aurunca (CE) il 30 gennaio 2006, al numero 99 volume 374, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CASERTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il

18 agosto 2006 ai nn.51667/26089 di formalità. Al defunto xxx quanto dichiarato in successione, era pervenuto con **atto di compravendita rogato dal Notaio Ronza Vittorio** il 05 ottobre 1980, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CASERTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 dicembre 1980 ai nn.24975/22353 di formalità.

Dalle ricerche catastali e, in particolare, dalla lettura della visura catastale (riportata in allegato n°4), risulta l'identificazione del bene al foglio 12, p.lla 5107 sub 9.

Il bene è attualmente intestato alla società XXX SRL - Impresa Sociale con sede in Falciano del Massico (Ce), Codice Fiscale: 04722200617.

Si specifica che il fabbricato insiste sulla ex particella "originaria" di terreno identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 12 p.lla 5107.

Il bene pignorato è di piena proprietà della società XXXSRL - Impresa Sociale con sede in Falciano del Massico (Ce), Codice Fiscale: 04722200617.

6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di richiesta inoltrata all' Ufficio Tecnico del Comune di Falciano del Massico (CE) (copia della richiesta riportata in allegato n.1), il Funzionario Responsabile del Settore Tecnico ha consegnato alla sottoscritta una copia di documenti

inerenti lavori di costruzione e ristrutturazione del fabbricato pignorato.

E' stato constatato che detti lavori sono stati effettuati in virtù ed in conformità di **Concessione Edilizia n. 12 del 1981 rilasciata dal Comune di Falciano del Massico (CE) in data 15 ottobre 1981 ai coniugi xxxx.**

Successivamente sono state presentate al detto Comune:

- **S.C.I.A. prot.n. 3736 in data 14 luglio 2014;**
- **S.C.I.A. prot.n. 5284 in data 19 ottobre 2015;**
- **S.C.I.A. prot.n. 14 in data 04 gennaio 2016;**
- **S.C.I.A. prot.n. 3679 in data 24 giugno 2016.**

L'ultimo titolo abilitativo a nome della Società "XXX CONSORZIO DI COOPERATIVE SOCIALI - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS" con sede in Falciano del Massico (Ce) alla via Fondo Vigna snc - Codice Fiscale n.03258610611 - Amministratore Unico xxx, riguarda "La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a comunità alloggio per disabili con realizzazione di vano ascensore e recinzione" (vedasi documentazione in allegato n.5).

Il cespite riportato nel NCEU del Comune di Falciano del Massico (Ce) al foglio 12 particella 5107 sub 9 risulta regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico.

7. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con contratto di locazione con durata dal 10/02/2025 al 09/09/2025, non opponibile alla procedura.

La signora xxx nata a Caserta il 06/09/2001, Codice Fiscale: DMRGLE01P46B963W residente in Falciano del Massico (Ce) alla via Vellaria 24, in qualità di **amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società XXXS.r.l.-Impresa Sociale** con sede in Falciano del Massico (Ce) alla via Lago n.2 - P.Iva n.04722200617 ed il signor xxx nato a Villaricca (Na) il 14/09/1992, Codice Fiscale: LBNRRC92P14G309S residente in Casagiove (Ce) Vicolo VII via Luigi Castiello n.10, in qualità di **Legale Rappresentante della Società xxx S.r.l.** con sede in Casapulla (Ce) alla via Nazionale Appia n.8 - P.Iva 04843180614 hanno stipulato un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale DPCE UT Caserta il 13/02/2025 con il seguente codice identificativo: TEJ25T002190000ZH (vedasi allegato n.10).

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle indagini espletate risulta che non ci sono vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Saranno cancellati, al momento della vendita:

- ✓ Trascrizione del 24/01/2025, Registro Particolare 2290
Registro Generale 2854 - pubblico ufficiale: UNEP
TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V. Repertorio 65 DEL
13/01/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedasi ispezioni
ipotecarie sul bene identificati al **CATASTO**
FABBRICATO FG 12 P.LLA 5107 SUB 9 in allegato 7);

9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile ex art.826 c.c. di un ente pubblico (vedasi attestazione in allegato n.5).

10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

A seguito di richiesta inoltrata all' Ufficio Tecnico del Comune di Falciano del Massico (CE) (copia della richiesta riportata in allegato n.1), il Responsabile dell'Area Tecnico-Urbanistica, con nota di riscontro alla istanza prot. n. 4177 del 30/04/2025 ha comunicato che, relativamente alla documentazione in possesso dell'Ente, non è possibile riscontrare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico.

Al fine di concludere la ricerca, per poter rispondere in modo esaustivo al presente quesito, la scrivente ha richiesto all'

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta (catasto urbano) il Certificato Storico all'Impianto della particella dell'area di sedime del fabbricato oggetto di pignoramento.

Il certificato ancora non è disponibile al catasto, per cui la sottoscritta non si è potuta recare all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania per poter verificare se il bene oggetto di pignoramento risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

Pertanto si riserva di integrare codesto quesito non appena in possesso della documentazione richiesta presso gli uffici di competenza.

11. ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano informazioni circa:

- ✓ spese fisse di gestione o manutenzione, o spese straordinarie già deliberate, non scadute etc.;
- ✓ eventuali cause in corso.

12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

12.1. CRITERIO DI STIMA

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alla stima è, come unanimemente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato; la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta, quindi, la base della metodologia estimativa, e tra i vari procedimenti possono distinguersi nei metodi "di comparazione diretta":

- **il procedimento per valori tipici;**

- il **procedimento sintetico di stima del valore di mercato**;

Sulla base di dati catastali ed informazioni presso un consistente numero di agenzie di vendite immobiliari della zona di riferimento e dintorni, (varie agenzie Tecnocasa, Tempocasa, ecc...) si è, in sostanza, cercato di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni maggiormente analoghi, previa individuazione delle caratteristiche che li hanno determinati.

Si sono esaminate le caratteristiche condizionanti il valore dei cespiti, per questi:

Tra quelle "**posizionali**" si è considerato:

- a) la collocazione geografica;
- b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, ospedali, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e) la qualificazione dell'ambiente esterno;
- f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi;
- h) la prospicienza e la luminosità;
- i) la panoramicità;
- l) la quota rispetto al piano stradale.

Tra quelle "**tecnologiche**" si è tenuto conto di:

- m) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
- n) la sicurezza della situazione strutturale;
- o) l'ampiezza media dei vani e la loro forma;
- p) l'efficienza dei servizi;
- q) l'età dell'edificio;
- r) il deprezzamento in atto.

Tra quelle "**produttive**"

- s) l'inesigibilità
- t) la richiesta sul mercato dei fitti
- u) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

Si è anche, come ulteriore operazione di stima, proceduto a qualificare le singole parti del cespite secondo la seguente **tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso"**:

Tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso":

	locale	coefficiente
1)	Vani utili fuori terra	1,00
2)	Balconi e/o terrazzi a livello	0,25
3)	Deposito	0,50
4)	Spazio esterno	0,10

che, moltiplicati per le specifiche superfici, hanno fatto pervenire alla superficie virtuale (o convenzionale).

Si è considerato che, lo stato locativo dell'unità immobiliare in oggetto, allo stato attuale è da ritenersi **LIBERO**.

Tutto quanto innanzi detto ha portato agli schemi qui di seguito illustrati:

STIMA SINTETICA

Consistenza	superficie	coeff. Di	superficie
mq	reale	destinazione	convenzionale
vani utili	----	X	---
Balconi	----	X	---
			totale mq.

- valore reale a mq del cespite = quotazione immobiliare media (della zona in cui è sito il cespite) x parametri.

- superficie convenzionale totale x il valore reale a mq del
nostro cespite = stima del cespite;

ELENCO PARAMETRI

CESPITE

1) <u>Tipologia</u>	Lussuoso 1,15 Medio/Signorile 1,00 Economico 0,90
2) <u>Unità Immobiliare</u>	Libero 1,00 occupato di fatto 0,90 occupato 0,80
3) <u>Esposizione</u>	panoramico 1,15 luminoso 1,00 poco luminoso 0,95
4) <u>Manutenzione</u>	ottima 1,15 buona 1,00 sufficiente 0,97 da rinnovare 0,90 da completare 0,85 da ristrutturare 0,75
5) <u>Piano</u>	attico 1,05 intermedio 1,00 ultimo 0,97 primo 0,90 terra rialzato 0,85 villa monofamiliare 1,00
6) <u>Riscaldamento</u>	riscald. Autonomo 1,025 riscald. Centralizz. 1,00 senza riscald. 0,95
7) <u>Servizi</u>	tripli o doppi servizi 1,05 monoservizio 1,00 servizi esterni comuni 0,75
8) <u>Balconi</u>	doppi e più balconi (o balcone grande) 1,10 un balcone 1,05 nessun balcone 0,90

FABBRICATO

9) <u>Ascensore</u>	<i>con ascensore</i> piano terra 0,85 primo piano 0,90 piani intermedi 1,00
---------------------	--

	piani superiori	1,10
	<i>senza ascensore</i>	
	piano terra	1,10
	primo piano	1,00
	piani secondo	0,90
	piani superiori	0,85
10) <u>Servizi est.</u>	Senza giardino	1,00
	con cortile-porticato- giardino	1,10
	senza cortile	0,95
11) <u>Portierato</u>	con custode	1,03
	senza custode	0,97
12) <u>Ubicazione</u>	vicino collegamenti	1,10
	no collegamenti	0,95
13) <u>Rifiniture</u>	di pregio	1,10
	buone	1,00
	mediocri	0,95
	scarse	0,85
14) <u>Estetica</u>	buona	1,10
	media	1,00
	pessima	0,90
15) <u>Vetustà</u>	meno di 10 anni	1,20
	tra 10 e 40 anni	1,00
	oltre 40 anni	0,95

I valori che si otterranno col suddetto procedimento sintetico di stima, sono stati confrontati con quelli rinvenuti dal procedimento per valori tipici o punti di merito

PROCEDIMENTO “PER VALORI TIPICI O PUNTI DI MERITO”

(Orefice-estimo da pag. 302 e Forte – De Rossi da pag. 139)

Il suddetto procedimento prende a sua volta in esame le caratteristiche presenti nel prodotto edilizio di migliore qualificazione, caratteristiche che ne determinano il valore a mq, esprimendole con dei coefficienti la cui sommatoria è uguale all'unità. Dal confronto di dette caratteristiche, con quelle che si riscontrano nell'immobile oggetto di stima, ovvero dell'applicazione di coefficienti minori o eguali

ai precedenti, deriva il prezzo unitario di applicazione. In accordo con la letteratura esistente (Orefice e Forte - De Rossi) si sono considerate negli specifici mercati omogenei di aree, le seguenti caratteristiche generali già descritte innanzi, le rispettive influenze percentuali ed il loro campo di variabilità:

<u>Caratteristiche</u>	% min	% max	scarto % max
di localizzazione (o posizionali estrinseche)	10	20	10
di posizione (o posizionali intrinseche)	10	25	15
Tecnologiche	15	30	15
Produttive	15	25	10
Totali %	50 %	100 %	50 %

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

la caratteristica posizionale è quella che determina maggiormente il diverso apprezzamento del mercato. Da essa in effetti consegue il fenomeno della rendita edilizia, e cioè del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche;

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

tali caratteristiche sono la panoramicità (o visualità), l'orientamento, la prospicienza e la luminosità e quindi, indirettamente, la quota del piano stradale che conferiscono una qualificazione ed un maggiore apprezzamento conseguente;

3. Caratteristiche tecnologiche:

l'influenza sul prezzo di mercato delle caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento può analizzarsi attraverso la determinazione del

costo necessario per conferire ad una unità di abitazione il miglior grado di finimento;

4. Caratteristiche produttive:

il diverso apprezzamento del mercato può essere determinato anche da specifiche caratteristiche produttive dell'unità di abitazione, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria ecc.

In base a tale metodo, si ha il valore per mq, come su indicato, ricavato dalla valutazione delle "caratteristiche" (riportate nella tabella, secondo le definizioni riportate nel testo "Principi di economia ed estimo" - Forte - de Rossi), dei cespiti, ed in seguito moltiplicando tale valore per la superficie convenzionale, si ottiene il seguente valore del cespite :

$$\text{prezzo unitario di applicazione} \times \text{la superficie convenzionale} = \text{valore cespite.}$$

12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate si è proceduto ad un'indagine di mercato intesa a reperire gli elementi necessari per il confronto della situazione reale dell'unità stessa con quelle immesse sul mercato in tempi recenti. Si precisa che, la possibilità di reperire dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione può risultare talvolta non facile soprattutto per la costante abitudine dei soggetti economici a falsare, negli atti di compravendita, (sovente a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Utili elementi di riferimento vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che

appaiono sulle pagine dei quotidiani, dei periodici e del web; l'informazione appare talvolta generica e, per ovvie motivazioni commerciali, tende a rimarcare i soli aspetti positivi degli immobili offerti. Nonostante tali limitazioni, va riconosciuto, comunque, che la ricerca di informazioni di questo tipo conduce sovente ad avere un quadro sufficientemente ampio di ciascun particolare mercato urbano anche perché può facilmente constatarsi che le cifre offerte dalle agenzie immobiliari spesso corrispondono sostanzialmente agli effettivi prezzi che si determinano nello scambio (cfr. Estimo civile, Prof. M. Orefice ed. UTET Libreria).

Sono state interpellate varie agenzie immobiliari, operatori e tecnici attivi nella zona in oggetto; è stata eseguita una ricerca nella rete informatica e sui quotidiani di settore; inoltre, come ulteriori elementi di indagine, sono stati acquisiti i dati rinvenuti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre dell'anno 2024 (un estratto dei risultati ottenuti sono raccolti nell'allegato 6).

Da questa ricerca è scaturito che i valori ottenuti oscillano da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 1'100,00 €/mq di superficie netta.

Questi valori sono stati orientati e serenamente esaminati, alla luce dall'esperienza della sottoscritta e sono stati opportunamente adattati alla situazione reale dell'immobile da valutare per cui si ritiene congruo il prezzo di 600,00 €/mq.

12.3. VALUTAZIONE

STIMA dell'immobile (LOTTO UNICO)

Libero (grafico stato di fatto n°2-3-4 in allegato n°2)

STIMA SINTETICA

Quotazione : € 600,00/mq × Parametri considerati

APPARTAMENTO

- 1) 1,00 signorile
- 2) 0,90 occupato di fatto
- 3) 1,00 luminoso
- 4) 1,00 buona
- 5) 1,00 intermedio
- 6) 1,025 autonomo
- 7) 1,05 doppi servizi
- 8) 1,10 più balconi

FABBRICATO

- 9) 1,00 ascensore
- 10) 1,10 con cortile
- 11) 0,97 senza custode
- 12) 1,10 vicino collegamenti
- 13) 1,00 buone
- 14) 1,10 buona
- 15) 1,20 meno di 10 anni

totale 1,65 (prodotto dei coefficienti)

$$€ 600,00 \times 1,65 = € 990,00/mq$$

<i>consistenza mq</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coefficiente destinazione</i>	<i>superficie convenz.</i>
Vani utili	660,00	1,00	660,00
Balconi e terrazzo	130	0,25	32,50
Box /deposito	26	0,50	13,00
Aree esterne scoperte	35	0,10	3,50
		Totali	709,00 mq

Sup. convenzionale mq 709,00

€ 990,00/mq x 709,00 mq = 701'910,00 euro

STIMA per
"VALORI TIPICI" o "PUNTI di MERITO"

Va precisato che il valore a mq. per il miglior prodotto edilizio disponibile per la zona prima indicata è di € 1'100 / mq, per cui:

1.	Caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche)	20,00 -	5,00 =	15,00
2.	Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche)	25,00 -	5,00 =	20,00
3.	Caratteristiche tecnologiche	30,00 -	5,00 =	25,00
4.	Caratteristiche produttive	25,00 -	5,00 =	20,00
		-----	-----	-----
		100 %	20%	80 %

valore ridotto = € 1'100,00 x 0,80 = € 880,00 /mq

Sup. convenzionale - valore/mq di tabella - valore estimativo

709,00 mq x € 880,00 /mq = 623'920,00 euro

VALORE FINALE DELL' IMMOBILE (LOTTO UNICO)

OTTENUTO CON

MEDIA DEI VALORI DEI DUE METODI

Valore 1° metodo € 701'910,00 euro

Valore 2° metodo € 623'920,00 euro

Valore medio € 662'915,00

Valore che si arrotonda a € 663.000//00

(seicentosessantatremila//00 euro)

Valore finale degli immobili: € 663.000,00
(seicentosessantatremila//00 euro)

13. QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.

14. CERTIFICAZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO

In risposta al presente quesito, essendo il debitore esecutato una Società, la sottoscritta ha acquisito il **CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO**, riportato in allegato n.8; da cui risulta che attualmente ed alla data del pignoramento, XXXS.R.L. - IMPRESA SOCIALE con codice fiscale 04722200617 ha sede legale in Falciano del Massico (Ce) alla Via Lago n.2.

CONCLUSIONI.

Il cespite oggetto di valutazione è un fabbricato di tre piani a struttura residenziale e semiresidenziale sociosanitaria sito in Falciano del Massico (Ce) al Corso Oriente n°86.

Il fabbricato è composto al piano terra da un atrio a cui si accede da un cortile di pertinenza, due bagni ed un deposito adibito a locale impianti; al piano primo è composto da una sala ricreativa, un disimpegno, un corridoio, una cucina, una sala mensa,

due uffici, una palestra, tre spogliatoi, quattro depositi, cinque bagni di cui due con antibagno e tre balconi; al piano secondo è composto da un disimpegno, un corridoio, otto camere da letto, ciascuna con bagno privato, un vano adibito ad ufficio con bagno ed antibagno, un bagno e tre balconi.

I vari piani del fabbricato sono collegati da una scala interna e da un ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi.

Confina con Corso Oriente, a Sud e ad Ovest con proprietà aliene, ad Est con traversa di Corso d'Oriente.

L'immobile pignorato si sviluppa su di **un'area utile complessiva di circa 851 mq**, di cui **686 mq coperti** (abitazione), **165 mq scoperti** (balconi ed area esterna pertinenziale).

Gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza netta interna di circa 3,10 ml.

Il cespite è dotato di affacci su tre lati, le stanze sono illuminate ed arieggiate.

Lo stato attuale dei luoghi è restituito nei grafici in allegato 2.

Catastalmente il bene è individuato nel Comune di Falciano del Massico (Ce) al foglio 12, p.lla 5107 sub 9.

L'intero fabbricato si trova in ottime condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti, sia per quanto riguarda le finiture.

Il bene oggetto di valutazione è situato in una zona centrale del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti

sono per la maggior parte ville o edifici multifamiliare a più livelli, in prossimità della zona in esame sono presenti negozi e servizi vari.

Facendo seguito ad indagini di mercato e ad alcune elaborazioni preliminari, è stata eseguita la valutazione dei cespiti con due distinti metodi di stima (procedimento per valori tipici e procedimento sintetico di stima del valore di mercato).

Pertanto, tenuto conto degli opportuni adeguamenti,
si valuta quale LOTTO UNICO il fabbricato di tre
piani a struttura residenziale e semiresidenziale
sociosanitaria sito in Falciano del Massico (Ce) al

Corso Oriente n°86

in € 663.000,00

(seicentosessantatremila//00 euro)



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Tora e Piccilli, 25 luglio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Ing. Angela Di Petrillo)

