

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n°227/2025 R.G.E.

Giudice ESECUTORE: **dott. VASSALLO Emiliano**

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da

**BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT** (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° 548

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.**

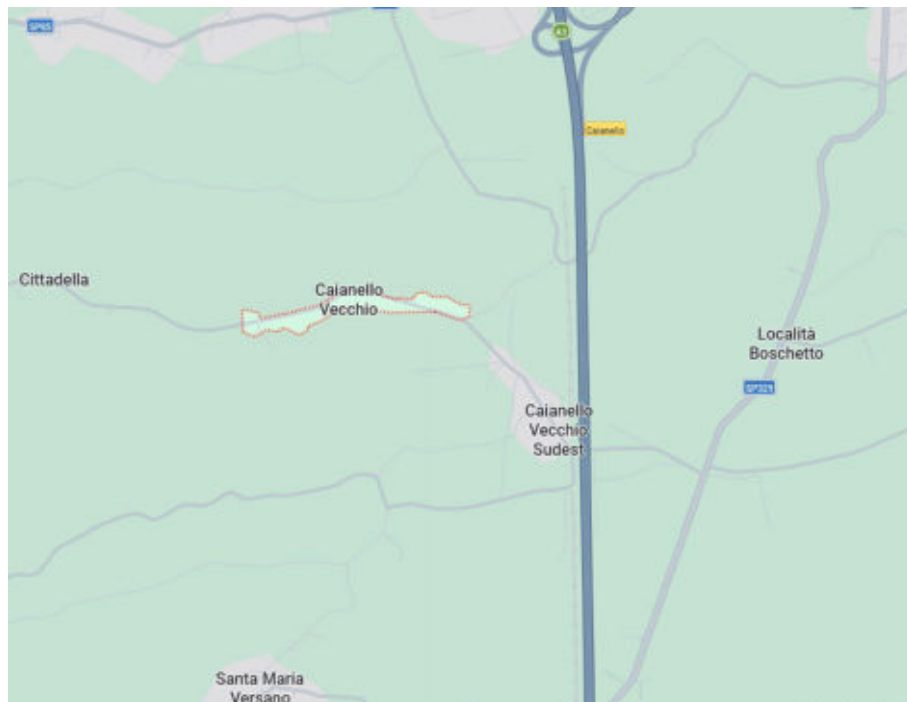
Con ordinanza pronunciata in data 06/12/2025, il Dott. VASSALLO Emiliano, giudice dell'esecuzione, presso il tribunale di Santa Maria Capua Vetere, trasmetteva a mezzo di pec p.e.c. in data 09/12/2025 a me sottoscritto, Arch. Gaetano Sacco, iscritto al n. 2248 dell'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta, il decreto di conferimento consulente tecnico d'ufficio del 06/12/2025, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT (parte) contro ..... (debitore), la S.V.I., concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. In tale comunicazione invitava a procedere all'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 07/05/2026 alle ore 10:30.

**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, sviluppandosi poi mediante le indagini, 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 Caianello, 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 2025.

Si è inoltre eseguito un primo sopralluogo ai beni, previo appuntamento concordato a seguito di regolare avviso all'esecutato, effettuato dal nominato custode Dott. Dario Russo, nel giorno 08 Gennaio 2026, a cui è seguito un secondo accesso nel giorno 05 Marzo 2026, in quanto nel primo sopralluogo si è constatato la presenza di sterpaglie, erbacce ed alta vegetazione che impedivano l'accesso all'immobile e di eseguire i rilievi metrici e fotografici (vds. All.ti B e C). Il tutto è riportato nei relativi verbali redatti in sede di sopralluogo (vds. All. A),



**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 23/09/2025, trascritto il 19/11/2025 ai nn. 14664 registro generale e 12047 registro particolare, a favore di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft, C.F. 01666200215, con sede in Hameln (Germania), Lubahnstrasse n.2 e sede italiana in Bolzano (BZ), alla Galleria Stella n. 4, iscritta nel registro delle imprese di Bolzano, in persona dei Dottori Henning Gobel e Uwe Korner che intervengono al seguente

atto nella loro qualità di consiglieri e procuratori della società, a mezzo della sua mandataria Cerved Legal Services (già Jupiter Iustitia S.r.l.), corrente in via dell'Unione Europea 6A/6B in San Donato Milanese, codice fiscale e partita Iva 07082190963, e per essa il direttore generale dr. Riccardo Gamba, giusta procura a rogito Notaio Dr.ssa Elisabetta Scaramellino, del 05.05.2016 – Rep. 101511 – Racc. 15762, rappresentata e difesa dall'Avv. Raffaella Greco codice fiscale GRRCRFL68M43D086B, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Carmen Rosita Cecchetti, codice fiscale CCCCMN76D61F839Z, in via San Pietro 5, 82015 Durazzano, contro OMISSIS nato a Torre del Greco (NA), OMISSIS nato a Napoli (NA) (deceduto) e OMISSIS nata a PORTICI (NA) (deceduta), in virtù del titolo esecutivo allegato all'atto di precetto notificato in data 23/09/2025 sottoponeva a pignoramento immobiliare il bene di proprietà del debitore.

Inoltre, l'istanza di vendita è stata verificata e risulta redatta in data **31/10/2025**; la documentazione depositata ex art. 567c.p.c. è stata preliminarmente verificata, risultando completa di certificato notarile sostitutivo depositato in data **20/11/2025**; 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 bene oggetto del pignoramento, essi e sono ubicati nel Comune di Caianello (CE), precisamente in via San Lazzaro.

Il pignoramento notificato in data 23/09/2025 riguarda i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in capo al sig. OMISSIS, i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in capo al sig. OMISSIS e i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in capo alla sig.ra OMISSIS dei seguenti beni:

- Unità immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Caianello, al foglio 16 particella 385;
- Terreno agricolo censito nel N.C.T. del Comune di Caianello, al foglio 16 particella 62;

Non si rilevano difformità formali dei dati di identificazione catastale, infatti risultano conformi ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Sono stati riscontrate difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria e mappa catastale. Per i dettagli si rimanda la punto 3.

Data la tipologia e le consistenze degli immobili, si è provveduto alla formazione di un LOTTO UNICO, infatti un'ulteriore divisione del lotto non sarebbe allettante per il mercato immobiliare.

Pertanto, i beni sopra indicati formano un LOTTO UNICO per la vendita:

**LOTTO UNICO: Unità residenziale:** piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile composta da piano terra e primo, giardino e cortile; confinante a Nord con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 5010, ad Est con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 63, a Sud con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 62 e ad Ovest con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 61, sito nel Comune di Caianello (CE), alla via San Lazzaro snc, censito al N.C.E.U. di Caianello al foglio 16, p.lla 385 piano T-1;

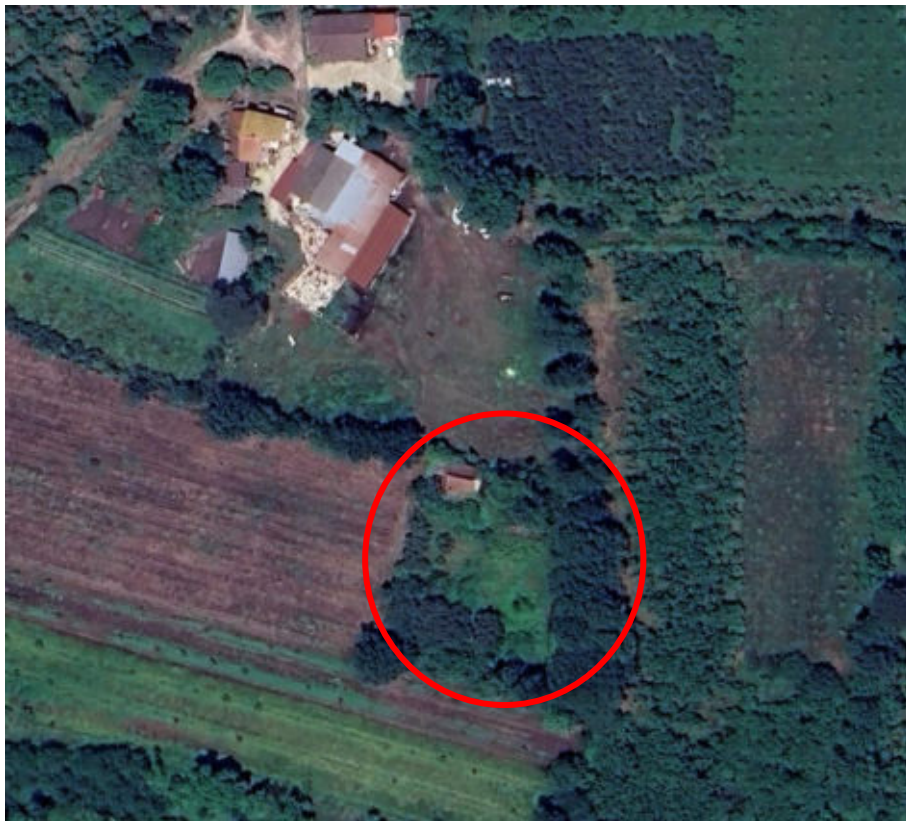
**Terreno:** piena ed intera proprietà di terreno agricolo di mq 1984 con qualità vigneto; confinante a Nord con unità residenziale censita al foglio 16 particella 385, ad Est con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 63, a Sud con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 5010 e ad Ovest con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 61, sito nel Comune di Caianello (CE), alla via San Lazzaro snc, censito al N.C.T. di Caianello al foglio 16, p.lla 62



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

Il Comune di Caianello fa parte della provincia di Caserta ed è ubicato in un'area dell'alto casertano, con una popolazione di circa 1.800 abitanti e con una superficie complessiva di circa 15,68 Kmq. Il territorio è prevalentemente collinare, caratterizzato da un paesaggio con boschi, castagneti e colture agricole. Il borgo si divide in diverse frazioni, tra cui Santa Lucia (sede amministrativa), Cittadella e Lompari. Ha origini antiche, testimoniate da ritrovamenti del IV-III secolo a.C. e da frazioni storiche come Gaudisciàno.

Caianello è ben collegata grazie allo svincolo dell'autostrada A1 Milano-Napoli, rendendola facilmente raggiungibile e strategica.



Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano nella periferia sud, nell'area agricola del territorio del Comune di Caianello, in particolare sono ubicati in via San Lazzaro (già via Fontana Vecchia) come riportata nell'astratto aerofotografico. L'area è caratterizzata da fabbricati rurali realizzati con struttura portante mista in parte in calcestruzzo armato ed in parte in muratura di blocchi di tufo circondati da ampi campi coltivati a vigneti, uliveti, cereali e pascoli

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato rurale con adiacente un piccolo appezzamento di terreno di circa 1984 mq censito al catasto con qualità vigneto. Gli immobili si raggiungono mediante una strada vicinale che collega la strada comunale di via San Lazzaro (ex via Fontana Vecchia) con il bene in oggetto, percorrendo la linea di confine tra i lotti di terreno confinanti.

### **Abitazione foglio 16 particella 385**

L'unità residenziale è identificabile catastalmente al N.C.E.U. al fg 16 particella 385 ed è costituita da un'unità residenziale divisa su due livelli e circondata da un ampio giardino/cortile. Confina a Nord con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 5010, ad Est con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 63, a Sud con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 62 e ad Ovest con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 61.



Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° Settembre 1967, precisamente è possibile datare l'anno di costruzione dell'immobile al 1965 (per maggiori chiarimenti si rimanda la paragrafo 6).

L'immobile ha una struttura pressoché rettangolare. L'ingresso dell'immobile residenziale è posizionato in prossimità del vano scala che permette di raggiungere i locali del piano primo, oppure proseguendo a destra dell'ingresso è possibile accedere al soggiorno del piano terra.



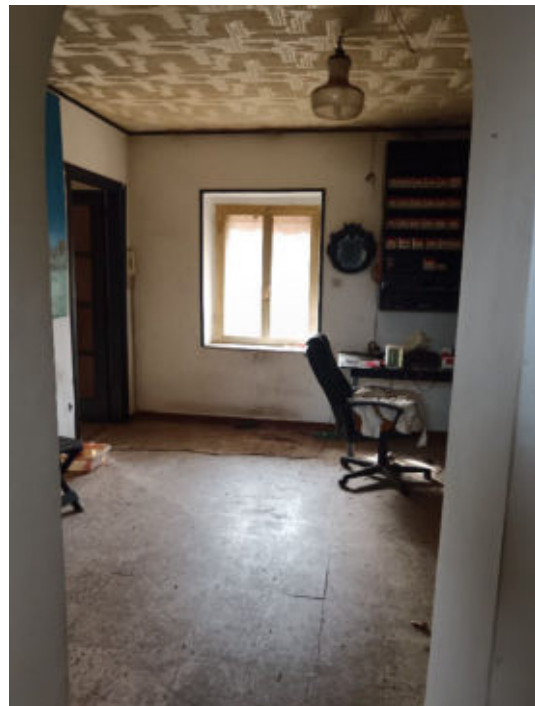
Il piano terra dell'unità abitativa è costituito da un soggiorno, una sala pranzo, una cucina, un angolo cottura e un ripostiglio. L'altezza interna netta dei vani al piano terra è di circa 2,50m mentre si misura un'altezza di circa 2,70m al piano primo.



Dall'esterno è possibile raggiungere il ripostiglio ed il sottoscala.



Proseguendo al primo piano troviamo un ampio disimpegno che collega le due camere da letto (di cui una attualmente adibita a studio/laboratorio) e il bagno. Da una camera da letto è presente un piccolo balcone che permette di affacciarsi a sud sul terreno. Al di sopra del piano primo è situato il sottotetto non abitabile (con altezza massima inferiore al metro) ed accessibile solo dall'esterno mediante scala mobile amovibile.





Adiacente al fabbricato con accesso dal cortile è possibile accedere ad un locale deposito e ad un ripostiglio, che risulta realizzato successivamente con struttura portante in muratura di laterizi pieni e copertura con struttura in legno e manto realizzato in lastre di cemento.



Il fabbricato è circondato da un ampio giardino/cortile di circa 628 mq, su cui sono ubicati una vasca di raccolta acqua piovana e un forno



La struttura portante del fabbricato è mista in realizzata in parte muratura di blocchi di tufo dallo spessore complessivo di 60cm, con solaio di interpiano e di copertura con struttura realizzati con travi in acciaio e tavelloni, mentre il manto di copertura è realizzato a doppia falda con tegole di tipo marsigliesi.





L'interno dell'unità risulta rivestito con intonaco civile liscio e manto di pittura lavabile, i pavimenti sono in gres porcellanato per gli ambienti del piano terra e per il disimpegno e bagno del piano primo mentre sono presenti mattonelle in cemento graniglia per le camere da letto e pavimenti in cotto per il vano scala; mentre i rivestimenti della cucina e del bagno sono in gres porcellanato.



Esternamente all'unità non risultano particolari rivestimenti, si presenta la muratura a faccia a vista, mentre risulta assente la pavimentazione dell'area che circonda l'immobile. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, sono in ferro e vetro singolo per il vano scala e le bussole interne sono in legno tamburato.

In fase di sopralluogo, gli immobili si sono presentati in totale stato di abbandono, la presenza di sterpaglie, erbacce ed alta vegetazione era notevole da impedire il primo accesso e di eseguire i rilievi. A seguito di pulizia dell'area si è potuto accedere all'immobile ed esaminare lo stato dei luoghi. La scarsa manutenzione che non è stata eseguita da anni, ha comportato il degrado dell'immobile. All'interno dell'unità sono stati rilevati fenomeni di risalita di umidità che hanno compromesso la tinteggiatura e stanno danneggiando l'intonaco, sono presenti segni di infiltrazione di acqua piovana nel vano scala. Gli infissi sono deteriorati e non funzionanti



Gli impianti elettrico e idrico-sanitario, allo stato attuali non sono funzionanti, a vista risultano **non conformi** alle normative vigenti in quanto obsoleti e sprovvisti di certificazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008; il riscaldamento è affidato ad camino presente nel soggiorno a piano terra, inoltre nelle stanze sono stati rilevati termosifoni in ghisa, mentre

non è stato rilevato la caldaia. L'adduzione idrica avviene dalla rete comunale che alimenta un serbatoio di circa 10000 litri, inoltre in cortile è presente un serbatoio di gas.

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

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.

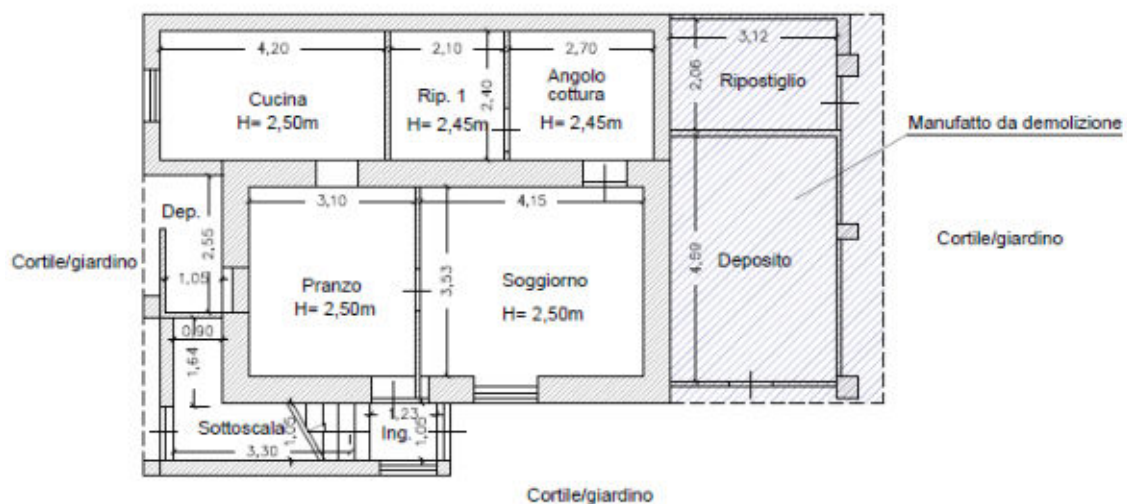
Al solo fine informativo, in considerazione delle caratteristiche costruttive, probabilmente ricadrebbe nella Classe **Energetica G** (alto fabbisogno energetico) prevista dai decreti vigenti. Il costo preventivato per la redazione di Attestato di prestazione energetica e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa **€ 200,00**

## CALCOLO SUPERFICIE UNITA IMMOBILIARE

LOTTO 1 - ABITAZIONE

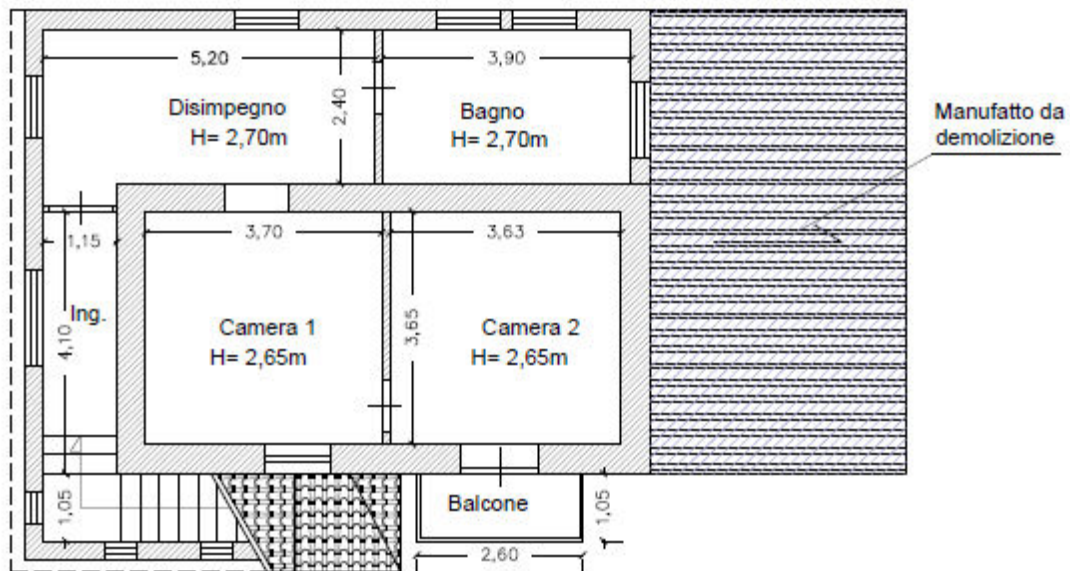
La consistenza netta dell'immobile è:

### Rilievo Metrico



PIANTA PIANO TERRA  
FOGLIO 16 P.LLA 385

CALCOLO SUPERFICIE NETTA (mq)			
LOTTO UNICO			
Piano Terra			
Descrizione	Dimensioni		S. Tot. (mq)
<b>Superficie Residenziale</b>			
Cucina	4,20	2,40	10,08
Pranzo	3,10	3,53	10,94
Soggiorno	4,15	3,53	14,65
Ingresso	1,23	1,05	1,29
Ripostiglio 1	2,70	2,40	6,48
Ripostiglio 2	2,10	2,40	5,04
Totale superficie Netta Residenziale			<b>48,48</b>
<b>Superficie Non Residenziale</b>			
Deposito	1,05	2,55	2,68
Sottoscala	3,30 x 1,05 + 0,90 x 1,64		4,94
Cortile - giardino			628,26
Totale superficie Netta Non Residenziale			<b>635,87</b>

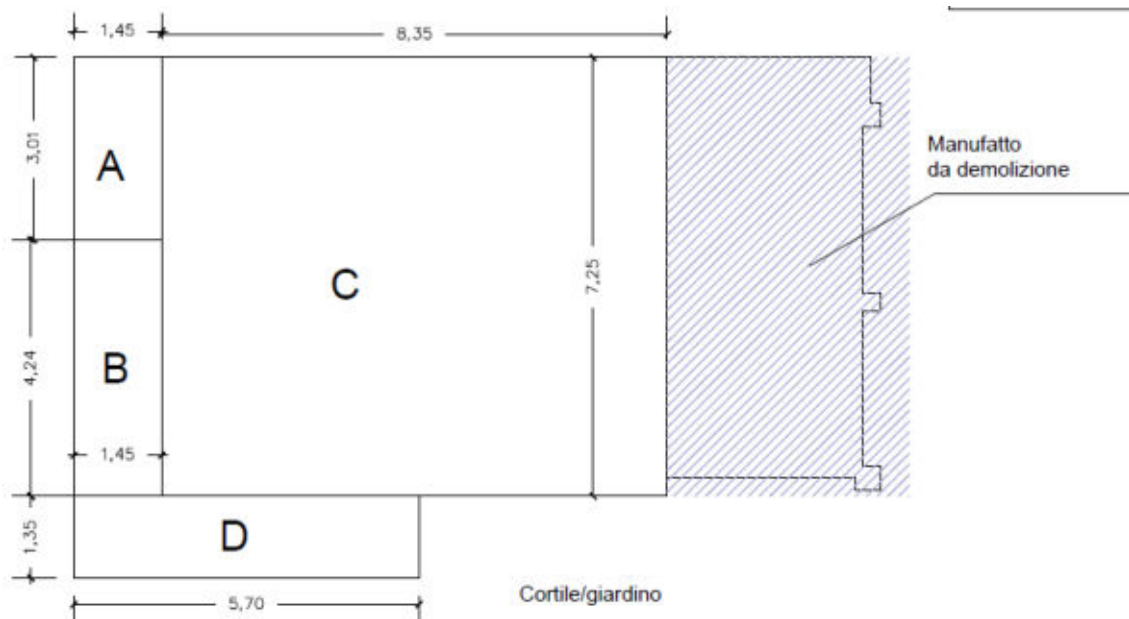


PIANTA PIANO PRIMO  
FOGLIO 16 P.LLA 385

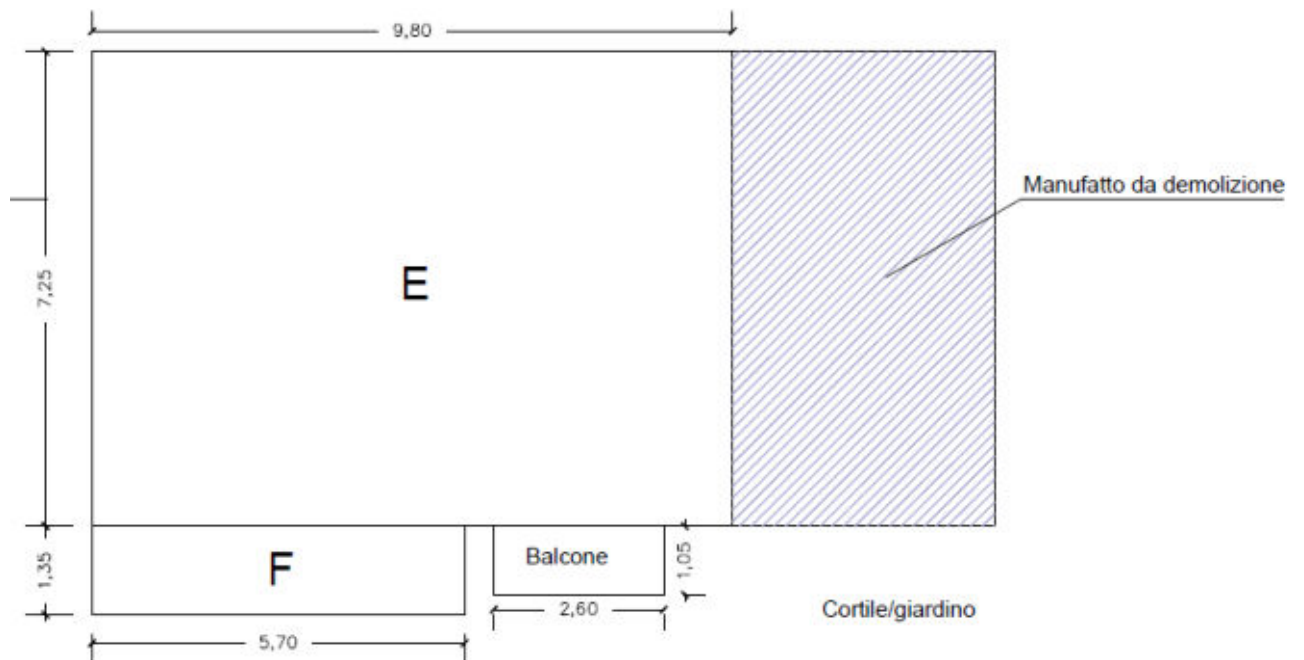
CALCOLO SUPERFICIE NETTA (mq)			
LOTTO UNICO			
Piano Primo			
Descrizione	Dimensioni		S. Tot. (mq)
<b>Superficie Residenziale</b>			
Camera 1	3,70	3,65	13,51
Camera 2	3,63	3,65	13,25
Bagno	3,90	2,40	9,36
Disimpegno	5,20	2,40	12,48
Ingresso	1,15	4,10	4,72
Scala	4,10	1,05	4,31
Totale superficie Netta Residenziale			<b>57,61</b>
<b>Superficie Non Residenziale</b>			
Balcone	2,60	1,05	2,73
Totale superficie Netta Non Residenziale			<b>2,73</b>

La consistenza lorda dell'immobile è:

**Rilievo Metrico**



PIANTA PIANO TERRA  
FOGLIO 16 P.LLA 385



CALCOLO SUPERFICIE LORDA (mq)			
LOTTO UNICO			
Piano Terra			
Descrizione	Dimensioni		S. Tot. (mq)
<b>Superficie Residenziale</b>			
Superficie A	1,45	3,01	4,36
Superficie C	8,35	7,25	60,54
Totale superficie lorda Residenziale			<b>64,90</b>
<b>Superficie Non Residenziale</b>			
Superficie B	1,45	4,24	6,15
Superficie D	5,70	1,35	7,70
Cortile - giardino			628,26
Totale superficie lorda Non Residenziale			<b>642,10</b>

CALCOLO SUPERFICIE LORDA (mq)			
LOTTO UNICO			
Piano Primo			
Descrizione	Dimensioni		S. Tot. (mq)
<b>Superficie Residenziale</b>			
Superficie E	9,80	7,25	71,05
Superficie F	5,70	1,35	7,70
Totale superficie lorda Residenziale			<b>78,75</b>
<b>Superficie Non Residenziale</b>			
Balcone	2,60	1,05	2,73
Totale superficie lorda Non Residenziale			<b>2,73</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**

- 100% delle superficie calpestabile;
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- 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 vani principali);
- 50% Box (non collegato ai vani principali);

La consistenza lorda dell'immobile è:

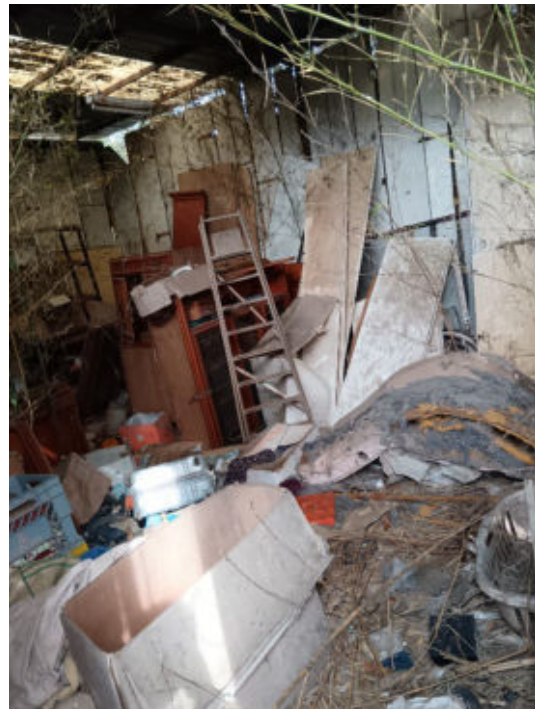
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - LOTTO UNICO						
Descrizione	Superfici Lorda Commerciale (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Numero Unità	Sup. Omogeneizzata	Stato di Conservazione	Eventuali interventi manutentivi
<b>PIANO TERRA</b>						
Piano Terra superficie a	48,48	1	1	48,48	scarsa	Manutenzione Ordinaria
Piano Terra superficie b	0,83	1	1	0,83	scarsa	Manutenzione Ordinaria
Piano Terra superficie c	4,93	1	1	4,93	scarsa	Manutenzione Ordinaria
Deposito e sottoscala	13,84	0,2	1	2,77	scarsa	Manutenzione Ordinaria
Cortile	25,00	0,1	1	2,50	scarsa	Manutenzione Ordinaria
Cortile	603,25	0,02	1	12,07	scarsa	Manutenzione Ordinaria
<b>PIANO PRIMO</b>						
Piano Primo Superficie a	57,61	1	1	57,61	scarsa	Manutenzione Ordinaria
Piano Primo Superficie b	0,59	1	1	0,59	scarsa	Manutenzione Ordinaria
Piano Primo Superficie c	5,82	1	1	5,82	scarsa	Manutenzione Ordinaria
Balcone	2,73	0,2	1	0,55	scarsa	Manutenzione Ordinaria
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>136,14</b>		

### Terreno foglio 16 particella 62

Il bene identificato catastalmente al N.C.T. al fg 16 particella 62 è un modesto appezzamento di terreno in pendenza di forma planimetrica pressoché trapezoidale dell'estensione di circa 1.984 mq, situato al confine sud con la particella del fabbricato. Catastalmente ha qualità

vigneto e confina a Nord con unità residenziale censita al foglio 16 particella 385, ad Est con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 63, a Sud con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 5010 e ad Ovest con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 61.

Allo stato attuale è recintato e non risulta utilizzato a vigneto ma presenta pochi alberi di ulivo e piante spontanee. Sul terreno sono stati realizzati due depositi: il primo situato sul confine delle due particelle pignorate, presenta una struttura portante metallica e chiusure laterali in pannelli metallici, mentre la copertura è realizzata in lamiera metallica grecata;



il secondo deposito è situato a confine sud-ovest del lotto di terreno con la particella 61 e 5010, è realizzato in blocchi di pietra in calcestruzzo e copertura in acciaio e laterizi.

***In sintesi:***

La consistenza lorda commerciale vendibile, calcolata con le modalità sopra indicate è, pari a:

**ABITAZIONE: m<sup>2</sup> 136,14**

**TERRENO: m<sup>2</sup> 1.984**

L'immobile, in conclusione, è ubicato in una posizione territoriale periferica rispetto centro abitato di Caianello (CE) e in una zona destinata prevalentemente all'agricoltura e all'allevamento con la presenza di abitazione rurali di tipo masserie. 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. del Comune di Caianello (CE), con i seguenti dati:

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza/ Superficie catastale	Rendita	ubicazione
16	385		A/2	2	6 vani/ 148 mq	Euro 495,80	Via San Lazzaro, SNC - piano T-1

- N.C.T. del Comune di Caianello (CE), con i seguenti dati:

fg.	Particella	Qualità/Classe	Superficie catastale	Rendita Domenicale	Rendita agraria	ubicazione
16	62	Vigneto	1984 mq	Euro 20,49	Euro 13,83	Via San Lazzaro, SNC

Gli immobili sono in capo ai signori OMISSIS nato a Torre Del Greco (NA) il 24 maggio 1974 per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, OMISSIS nato a Napoli il 19 agosto 1940 per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS nata a Portici (NA) il 18 ottobre 1945 per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

In data 02 Gennaio 1988 è stato eseguito il frazionamento della particella distinta in catasto terreni al fg 16 p.lla 62, riducendo l'estensione da mq 2.961 a mq 1.984 (la qualità vigneto rimane invariata) e costituendo un nuovo lotto con una superficie pari a 707 mq, censito al catasto terreni al foglio 16 particella 385 (qualità vigneto). Si precisa che per un breve periodo di tempo la particella 385 è stata erroneamente denominata particella 285, successivamente l'errore è stato rettificato. Con tipo mappale del 11 Luglio 1988, il terreno fu censito nel al catasto fabbricati al foglio 16 particella 385. In data 14 Aprile 1989 è stato accatastato l'unità abitativa al foglio 16 particella 385.

Fino al 27/10/1997 gli immobili sono stati intestati a OMISSIS nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 12 febbraio 1951 e OMISSIS nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 18 marzo 1939.

Con l'atto di compravendita del 15/07/2003 a rogito del Notaio Mustilli Lodovico di Napoli, la signora OMISSIS nata a Napoli il 18 dicembre 1962 acquista i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in oggetto.

Si precisa che la storia degli intestati catastali risulta mancante dell'atto di compravendita del 27/10/1997, con cui la signora OMISSIS nata a Arzano (NA) il 26 gennaio 1963 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà acquista i beni. Il passaggio di proprietà viene descritto nell'atto del 15/07/2003.

A seguire con atto di compravendita del data 26/02/2010 la signora OMISSIS nata a Napoli il 18 dicembre 1962 vende ai signori OMISSIS nato a Torre Del Greco (NA) il 24 maggio 1974 per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, OMISSIS nato a Napoli il 19 agosto 1940 per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS nata a Portici (NA) il 18 ottobre 1945 per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, gli immobili siti in via San Lazzaro (già via Fontana Vecchia) oggetto di pignoramento.

Tutto quanto esposto e riscontrabile dalla planimetria catastale e dalle visure storiche eseguite per gli immobili al catasto terreni e fabbricati, ove sono state reperiti i passaggi sopra elencati.

Dal confronto delle planimetrie catastali dell'unità immobiliari con il rilievo metrico dello stato dei luoghi sono state riscontrate alcune difformità:

- A. La sala da pranzo al piano terra è stata divisa in due ambienti;
- B. L'ingresso alla sala da pranzo è stato modificato in finestra;
- C. Il sottoscala al risulta diviso in due e spostata la porta d'ingresso al sottoscala;
- D. Riportare in mappa la vasca di raccolta acque piovane.

Pertanto, le difformità sopracitate sono oggetto di aggiornamento catastale.

Il costo per istruire la pratica di aggiornamento delle planimetrie catastali e della mappa da presentare presso l'agenzia delle entrate, ufficio del territorio di Caserta, da parte di un tecnico abilitato, comprensivo degli oneri catastali ammontano a circa:

- **Lotto 1: € 1.000,00.**

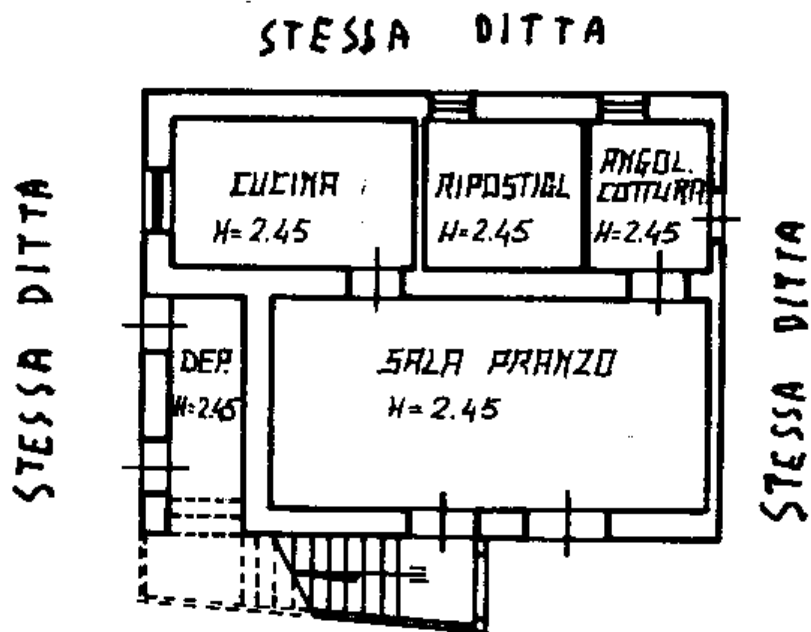
### Estratto Mappa Catastale



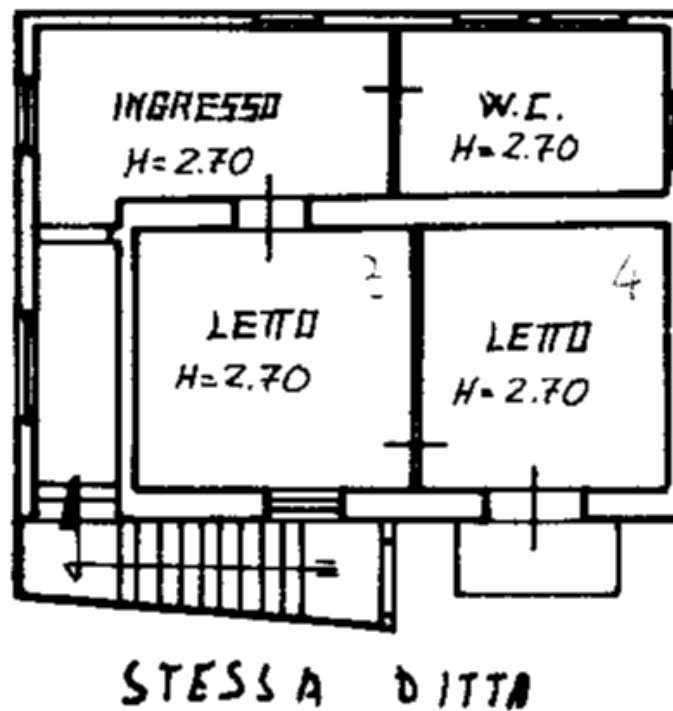
ORTOFOTO



Planimetria catastale:



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

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

- **LOTTO UNICO: Unità residenziale:** piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Caianello alla via San Lazzaro snc, piano terra e primo; composta da cucina, pranzo, soggiorno e due ripostigli al piano terra, da due camere da letto, disimpegno e bagno al piano primo, cortile-giardino, deposito e sottoscala; confinante a Nord con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 5010, ad Est con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 63, a Sud con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 62 e ad Ovest con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 61; censito al N.C.E.U. del Comune di Caianello al foglio 16, p.lla 385; il descritto stato dei luoghi corrisponde in gran parte alla consistenza catastale; l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 ed è possibile farlo risalire all'anno 1965.
- **Terreno:** piena ed intera proprietà di terreno ubicato in Caianello alla via San Lazzaro snc; confinante a Nord con unità residenziale censita al foglio 16 particella 385, ad Est con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 63, a Sud con terreno agricolo censito al foglio 16 particella 5010 e ad Ovest con terreno agricolo censito al foglio 16 particella

61; censito al N.C.T. del Comune di Caianello al foglio 16, p.lla 62; ricade in Zona E1  
"Agricola a preminente valore agronomico-produttivo"

**PREZZO BASE DEL LOTTO è di € 17.100,00** (diconsi euro diciassettemilacento/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 evince che:

**Atto di Compravendita del 26/02/2010 rep. n. 239111 racc. n. 20429 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 02/03/2010 al numero di registro generale 8113 e numero di registro particolare 5509**

A rogito del Notaio De Vivo Claudio di Giugliano in Campania (NA)

La signora OMISSIS nata a Napoli il 18 dicembre 1962 C.F.: OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni vende ai signori OMISSIS nato a Torre Del Greco (NA) il 24 maggio 1974 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, OMISSIS nato a Napoli il 19 agosto 1940 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS nata a Portici (NA) il 18 ottobre 1945 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, gli immobili siti in via San Lazzaro (già via Fontana Vecchia) nel Comune di Caianello (CE), e precisamente:

- unità abitativa piano Terra e Primo, di consistenza 6 vani, classe 2 e confinante con particelle 61, 62, 63 e 5010 (ex 69); riportato nel catasto fabbricati al foglio 16, p.lla 385 cat. A/2.
- Lotto di terreno agricolo con qualità vigneto di superficie 1984 mq confinante con particelle 61, 385, 63 e 5010 (ex 69); riportato nel catasto terreni al foglio 16, p.lla 62

**Atto di Compravendita del 15/07/2003 rep. n. 37328 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 30/07/2003 al numero di registro generale 22711 e numero di registro particolare 16944**

A rogito del Notaio Mustilli Lodovico di Napoli (NA)

La signora OMISSIS nata a Arzano (NA) il 26 gennaio 1963 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà vende alla signora OMISSIS nata a Napoli il 18 dicembre 1962 C.F.: OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili siti in via San Lazzaro (già via Fontana Vecchia) nel Comune di Caianello (CE), e precisamente:

- unità abitativa piano Terra e Primo, di consistenza 6 vani, classe 2 e confinante con particelle 61, 62, 63 e 5010 (ex 69); riportato nel catasto fabbricati al foglio 16, p.lla 385 cat. A/2.
- Lotto di terreno agricolo con qualità vigneto di superficie 1984 mq confinante con particelle 61, 385, 63 e 5010 (ex 69); riportato nel catasto terreni al foglio 16, p.lla 62

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

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ricadono nell'area agricola del Comune di Caianello, precisamente nella Zona E1 Agricola a preminente valore agronomico-produttivo" del vigente Piano Urbanistico Comunale "PUC" approvato con delibera n. 19 del 08/07/2023. La zona sismica per il territorio di Caianello 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.

## PARAMETRI

- <i>Superficie di intervento:</i>	min. mq 3.333
- <i>Strumento di attuazione:</i>	P.S.A. / P.diC. / S.C.I.A., ....
- <i>Numero dei piani</i>	Piano terra + I° piano
- <i>Altezza</i>	m 6,50
- distacco minimo dai confini:	
- <i>In rapporto all'altezza</i>	m/m 100% h
- <i>Assoluto</i>	m 10,00
- distanza dal ciglio delle strade	(D.M. 1404/68 e D.L. 285/92)
- distanza dal ciglio della strada vicinale	m 10,00
- Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
- Indice fondiario interventi agrituristici	mc/mq 0,03
- Indice fondiario annessi agricoli (stalle, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari. Per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone incolte e pascolive, (gli allevamenti bufalini potranno avvenire ovunque), non vanno superati i seguenti limiti:	mc/mq 0,10
- indice di copertura	0,05
- minima distanza dai confini	m 20

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola, nel caso di lotti saturi, possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura

Per appurare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, relativi ai cespiti oggetto del pignoramento ubicati nel Comune di Caianello alla via San Lazzaro e censiti al catasto fabbricati al foglio 16, p.lla 385, è stata presentata dallo scrivente in data 25/02/2026 richiesta di accesso agli atti all'ufficio Tecnico del Comune di Caianello, per ricercare i titoli abilitativi che hanno autorizzato la realizzazione dell'immobile.

In riscontro alla richiesta presentata, l'ufficio Tecnico comunale ha comunicato che a seguito di verifiche degli atti d'ufficio, non sono stati reperiti in archivio titoli edilizi rilasciati riferiti all'immobile ubicato in via San Lazzaro e censito in catasto alla p.lla 385 e 62 del Foglio n. 16.

**ABITAZIONE:**

Da un punto di vista catastale, è possibile far risalire la datazione del fabbricato a data antecedente al 14 Aprile 1989, giorno di accatastamento dell'immobile, come precedentemente spiegato al punto 3. Inoltre nel modello per l'accatastamento presentato in data 14/04/1989 viene dichiarato dal tecnico l'anno di costruzione del fabbricato è 1965.

Esaminando i vari passaggi di compravendita immobiliari precedenti al ventennio, si evince che un fabbricato rurale era già esistente durante la compravendita del giorno 8 maggio 1975 a rogito del notaio Matteo Renato Ciaccia di Sant'Angelo d'Alife e registrato a Piedimonte Matese il 27/05/1975 al n. 1003, con cui si vendeva un appezzamento di terreno sito in agro di Caianello alla località Fontana Vecchia con sovrastante fabbricato rurale riportato in catasto alla partita 2834, foglio 16, particella 62.



Aerofotogrammetria IGM 1966



Ortofoto attuale

Per attestare che l'immobile sia stato realizzato in data anteriore al 1967, si è provveduto a reperire immagine aerofotogrammetrica dell'istituto IGM datata 1966 del territorio in oggetto. Dallo stralcio appartenente al fotogramma n. 143 del 1966, è possibile cogliere la sagoma di un fabbricato rurale presente nel lotto riportato in catasto al foglio 16, particella 62.

Un elemento determinante alla datazione del cespite sono le dimensioni dei conci di tufo giallo utilizzati per i muri perimetrali portanti di dimensione 30x40x12 ed il taglio regolare degli spigoli, visibili sulle facciate del fabbricato, che furono realizzati con i primi macchinari per il taglio regolare delle pietre di ufo che furono impiegate dopo il 1950.

In conclusione si può affermare che l'immobile è realizzato nel 1965, privo di qualsiasi titolo abilitativo, edificatorio (aut. Edilizia C. Edilizia, DIA, ecc.), nella zona periferica del Comune di Caianello in ambito agricolo/rurale.

Inoltre per l'immobile non è mai stato effettuato nessun accertamento né emissione di ordinanza di sequestro o di abbattimento.

In assenza di grafici architettonici depositati presso il Comune di Caianello, con cui confrontare lo stato di fatto con lo stato assentito, saranno prese in riferimento le planimetrie catastali di primo accatastamento depositate in catasto in data 14 Aprile 1989. Dal confronto delle planimetrie catastali dell'unità immobiliari con il rilievo metrico dello stato dei luoghi sono state riscontrate alcune difformità:

- A. Non risulta accatastato il locale deposito e il ripostiglio ad est della struttura principale;
- B. La sala da pranzo al piano terra è stata divisa in due ambienti;
- C. L'ingresso alla sala da pranzo è stato modificato in finestra;
- D. Il sottoscala al risulta diviso in due ambienti;
- E. Vasca raccolta acqua.

**TERRENO:**

Come descritto nel paragrafo 2, sul lotto sono anche presenti un deposito e una rimessa agricola realizzati sulla particella 62 in assenza di autorizzazione urbanistica e strutturale. Questi cespiti risultano non autorizzati e pertanto dovranno essere demoliti.

**Circa la possibilità di poter sanare gli abusi edilizi rilevati**

Come già affermato, dalle verifiche eseguite presso gli uffici comunali, si è riscontrato che per l'immobile non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo ed inoltre, per lo stesso, non

è mai stato effettuato nessun accertamento né emissione di ordinanza di sequestro o di abbattimento.

Ai fini della valutazione della regolarità urbanistica sono valide le seguenti considerazioni:

- a) 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.
- b) L'immobile non può essere oggetto di domanda di condono edilizio in quanto non risultano rispettate le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, Legge 47 del 28/02/1985: "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Nel caso di specie il fabbricato risulta legittimato in quanto realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Le difformità rilevate, trattandosi di un semplice intervento di straordinaria manutenzione di spazi interni (diversa distribuzione degli spazi interni) risultano facilmente sanabili, presentando istanza in sanatoria per gli interventi realizzati in parziale difformità con lo stato assentito.

Invece per i cespiti realizzati sul terreno, si precisa che l'iscrizione ipotecaria dei beni per concessione a garanzia di mutuo fondiario è stata eseguita a seguito di atto di compravendita del 26/02/2010, con cui viene riconosciuta debitore nei confronti della società BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT nei confronti dei signori OMISSIS. Di conseguenza, risulta evidente che non è possibile applicare il comma 6 dall'art. 40 della Legge 47 ai cespiti realizzati sul terreno. Tali opere non sono sanabili, in quanto si tratta di edificazione fuori terra, priva di qualsiasi autorizzazione urbanistica. A parere dello scrivente, i cespiti in

questione, non essendo possibile procedere alla sanabilità della volumetria e delle relative opere realizzate che non rispettano le prescrizioni imposte dal P.U.C. del Comune di Caianello. Pertanto, si ritiene che le opere abusive non possono essere oggetto di sanatoria e per tale motivo possono essere demolite senza che l'intervento crei pregiudizio ad altre parti del fabbricato conformi.

Per i motivi sopra esposti si procede ad una valutazione delle opere di demolizione dei cespiti realizzati in assenza di autorizzazione.

Il costo per la definizione della pratica (SCIA) per gli interventi in sanatoria degli interventi interni e per le opere da demolire, da parte di un tecnico abilitato comprensivo degli oneri comunali per SCIA, ammonta a circa **€2.500,00**

Per la quantificazione economica delle opere necessarie per la demolizione dei cespiti, si riporta una sintesi e si allega computo metrico e rilievo metrico dettagliato. (Vds. All. C.6)

*Costo demolizione cespiti abusivi: **€ 16.857,97***

Il costo per la definizione della pratica (SCIA) per le opere da demolire, da parte di un tecnico abilitato comprensivo degli oneri comunali per SCIA, ammonta a circa **€2.500,00**, comportando un costo totale di spese tecniche e oneri concessori per regolarizzazione sotto il profilo edilizio - urbanistico di **€ 19.357,97**

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

Dal sopralluogo avvenuto in data 08/01/2026 e 05/03/2026, l'unità risulta libero ed in stato di abbandono, in quanto non utilizzato. (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. 116853/18849 del 10/04/2008**

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/02/2010 numero di repertorio 239112/20430 a rogito del Notaio De Vivo Claudio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 02/03/2010 al numero generale 8114 e al numero particolare 1558

A Favore: BHW BAUSPARKASSE AG con sede in Bolzano C.F. 01666200215

Contro: OMISSIS

**Unità Negoziali n.2:**

**Immobile 1:** Caianello (CE) via San Lazzaro snc, N.C.E.U. fg. 16 p.la 385

**Immobile 1:** Caianello (CE) via San Lazzaro snc, N.C.T. fg. 16 p.la 62

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione registro generale n. 45225, registro particolare n. 35295 del 19/11/2025**

Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di S. Maria C.v. di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 23/09/2025 rep. n. 7761

A Favore: BHW BAUSPARKASSE AG con sede in Bolzano C.F. 01666200215

Contro: OMISSIS

**Unità Negoziali n.2:**

**Immobile 1:** Caianello (CE) via San Lazzaro snc, N.C.E.U. fg. 16 p.la 385

**Immobile 1:** Caianello (CE) via San Lazzaro snc, N.C.T. fg. 16 p.la 62

3. Difformità urbanistico-edilizie:

- Oneri economici complessivi: **€ 19.357,97**

4. Difformità Catastali:

- Oneri economici complessivi: **€ 1.000,00**

**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**

**LOTTO UNICO**

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. 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 Caianello (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. I). 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 67 - 81058 – Vairano Paternora (CE),  
l'agenzia immobiliare OMISISS sito in via Volturmo 20 - 81058 – Vairano Paternora (CE),  
l'agenzia immobiliare OMISISS sito in viale Kennedy 37/C - 81041- Vitulazio (CE).

2. procedimento sintetico mediante i valori espressi dall’Agenzia dell’entrate, attraverso le tabelle dell’OMI (Osservatorio dei Valori immobiliari) al secondo semestre 2025, 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.

**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 410,00

Pr2 = €/mq 500,00

Pr3 = €/mq 560,00

E quindi in un prezzo compreso tra i 420,00 ed i 580,00 €/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:*

$Vm\ 1 = (410,00 + 500,00 + 560,00) / 3 = \text{€/mq } 490,00$

**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 Riardo in riferimento al periodo storico relativo al secondo semestre 2025 è censita nella zona periferica. Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, abitazioni di tipo economico normale stato di conservazione, vengono attualmente offerte a partire da Euro 400,00 fino a Euro 600,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Considerando l'ubicazione del fabbricato che risulta a confine della zona centrale di riferimento, si considera il valore medio.

*Si ha quindi:*

$$Vm_2 = 400,00 + 600,00 / 2 = \text{€/mq } 500,00$$

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

$$Vm_{\text{parz.}} = V1 + V2 / 2 = (\text{€ } 490,00 + \text{€ } 500,00) / 2 = \text{€ } 495,00$$

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 495,00** 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.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Descrizione	Coefficiente	Caratteristica	coeff.	Risultato
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00		0	1
	Casa a schiera	1,02		0	1
	Casa singola	1,04	1	1,04	1,04
					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		0	1
	Economiche	0,90	1	0,9	0,9
					1
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		0	1
	Buona	1,00		0	1
	Mediocre	0,95		0	1
	Scadente	0,90	1	0,9	0,9
					1
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1	1	1
	Assente 2° piano	0,95		0	1
	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		0	1
	Tapparelle	1,00		0	1
	Assenti	0,96	1	0,96	0,96
					1
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	1
	Doppi vetri	1,00		0	1
	Vetro singolo	0,98	1	0,98	0,98
					1
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	1
	Cortile	1,02	1	1,02	1,02
	Giardino	1,04	1	1,04	1,04
	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		0	1
	Doppia/ordinaria	1,00		0	1
	Strada pubblica	0,95		0	1
	Cortile interno	0,90	1	0,9	0,9
					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		0	1
	mediocri	0,90		0	1
	scadenti	0,8	1	0,8	0,8
					<b>0,44</b>

Si ha Quindi

$$Vm/mq = 495,00 \times 0,44 = \text{€}/mq \text{ 217,80 approssimabile ad € 218,00}$$

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:

$$V_m = \text{€}/\text{mq} \ 495 \times \text{mq} \ 136,14 \ (\text{superficie commerciale}) = \text{€} \ 29.678,52$$

**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 2025 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 = €/mq x mese 1,50**

**Canone mensile = 136,14 mq x 1,60 €/mq x mese = € 204,21 e il reddito annuo lordo RI**

pari a: **RI = 24,21 x 12 = € 2.450,52**

**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>4,00%</b>	2,00%	6,00%	<b>5,00%</b>	4,00%	8,00%	<b>7,00%</b>
Servizi	2,00%	5,00%	<b>4,00%</b>	2,00%	5,00%	<b>4,00%</b>	5,00%	8,00%	<b>7,00%</b>
Improduttività	1,00%	4,00%	<b>3,00%</b>	1,00%	3,00%	<b>2,00%</b>	2,00%	3,00%	<b>3,00%</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>2,00%</b>	2,00%	3,00%	<b>2,50%</b>
Amministrazione	0,00%	3,00%	<b>1,50%</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>13,00%</b>
<b>TOTALE</b>			<b>22,50%</b>			<b>26,75%</b>			<b>37,00%</b>

Quindi si ha:

**Spese medie di gestione = (22,50% + 26,75% + 37,00%)/3 = 28,75%**

**RN = RL – S = € 2.450,52 – 28,75% = € 1.746,00**

**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 %	<b>-0,22%</b>	<b>0,00%</b>	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %	<b>-0,28%</b>	<b>0,00%</b>	
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	<b>-0,15%</b>	<b>0,00%</b>	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %	<b>0,00%</b>	<b>0,60%</b>	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a Parcheggio	± 0,6 %	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	
Caratteristiche di Panoramicità	± 0,36 %	<b>0,00%</b>	<b>0,05%</b>	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	<b>0,00%</b>	<b>0,10%</b>	
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	<b>-0,02%</b>	<b>0,00%</b>	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06%	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16%	<b>-0,14%</b>	<b>0,00%</b>	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %	<b>-0,12%</b>	<b>0,00%</b>	
Età dell'edificio	± 0,10 %	<b>-0,10%</b>	<b>0,00%</b>	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %	<b>-0,04%</b>	<b>0,00%</b>	
<b>TOTALE INCREMENTI E DECREMENTI AL SAGGIO MEDIO</b>		<b>-1,07%</b>	<b>0,75%</b>	<b>-0,32%</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:

$$r = SM + (D + I) = 3,70\% - (-1,07\% + 0,75\%) = \mathbf{4,02\%}$$

Si ha quindi che il Valore unitario di mercato è:

$$V = Rn/r = \text{€ } 1.746,00 / 4,02\% = \mathbf{\text{€ } 43.432,72}$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di **€ 43.432.72**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- valore per capitalizzazione di reddito = **€ 43.432.72**
- valore di mercato per comparazione dei beni = **€ 29.678,52**

### **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 136,14 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:

$$\mathbf{\text{Valore di mercato del bene} = (\text{€ } 43.432,72 + \text{€ } 29.678,52) / 2 = \text{€ } 36.555,62}$$

### **TERRENO AGRICOLO**

Per la determinazione del valore di mercato relativo al terreno, si è adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo, basato sulla conoscenza dei prezzi realmente applicati sul mercato. Il perito, nella circostanza, deve disporre di una serie di casi di compravendita di fondi simili

all'oggetto di stima, rilevati in zona presso mediatori, agenzie immobiliare, atti notarili ecc., e/o documentate informazioni, nel merito, proposte da specifici enti pubblici come la Camera di Commercio, INEA, ISMEA, Uffici Tecnici Provinciali e/o Regionali, CAA, ecc.

In realtà il mercato fondiario, rispetto al mercato di altri beni, risulta essere poco attivo e presenta caratteristiche che spesso intralciano l'applicazione di procedimenti sintetici e/o che allontanano il mercato dalle condizioni di concorrenza perfetta.

Tutto ciò si esplicita in un mercato di compravendite, del tutto statico, cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di mercato.

Nel merito, l'indagine di mercato svolta in loco dallo scrivente tecnico ha rilevato, per terreni simili a quelli *de quo*, valori di mercato compresi tra € 18.000/ha e € 35.000/ha, ovvero € 1,80/m<sup>2</sup> - € 3,50/m<sup>2</sup>, a seconda dell'ubicazione, giacitura, accessibilità, irrigabilità, ecc., comunque tutti terreni liberi da contratti di fitto.

Al fine di rendere quanto più oggettiva ed equa la stima del valore da determinare, oltre l'esecuzione della predetta ricerca di mercato, lo scrivente tecnico ha utilizzato, quali valori di base e/o orientativi, quelli riportati nelle tabelle VAM 2022 (valori agricoli medi) della Provincia di Caserta e/o nelle Tabelle 2022 redatte dalla CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agricola)

In effetti, nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito come valore agricolo medio (VAM), determinato annualmente a livello provinciale da apposite commissioni tecniche, per singole regioni agrarie omogenee e secondo i tipi e qualità di coltura effettivamente praticati, ai sensi della legge n. 865/1971 e successive modificazioni ai fini della determinazione delle indennità d'esproprio, con riferimento ai terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari.

Tuttavia tali valori, in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non sono in grado di potere esprimere la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura.

Come è ben facile immaginare un Comune può essere composto da zone territoriali notevolmente disomogenee tra loro, sotto il profilo orografico e pedoclimatico, che sono tra i parametri più influenti sulla determinazione del valore.

Inoltre, analoghe criticità si possono presentare in relazione all'inserimento, in una medesima regione agraria, di comuni non del tutto omogenei fra loro.

Di fatto, per tali motivi, il VAM di uno specifico terreno può risultare o più alto o più basso del reale valore di mercato.

Per questi motivi il valore VAM può essere assunto solo a titolo orientativo; quindi, nel merito, bisogna rettificare il valore tabellare indicato, in considerazione delle plusvalenze o minusvalenze legate alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene da valutare.

All'uopo di seguito si riportano le Tabelle VAM per la Provincia di Caserta rilasciate dalla regione Campania relative al 2023:

ZONA 2	
Comprende i Comuni di: CAIANELLO, CONCA DELLA CAMPANIA, GALLUCCIO, MARZANO APPIO, MIGNANO MONTE LUNGO, ROCCA D'EVANDRO, ROCCAMONFINA, S.PIETRO INFINE, TEANO, TORA E PICILLI.	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDARI MEDI UNITARI €/Ha
Seminativo	21.145,00
Seminativo irriguo	27.427,00
Seminativo Arborato	23.132,00
Seminativo arborato irrig	23.550,00
Prato	14.061,00
Pascolo	6.865,00
Pascolo arborato	7.436,00
Pascolo cespugliato	5.152,00
Orto irriguo	36.577,00
Agrumeto	42.288,00
Vigneto	23.315,00
Frutteto	32.579,00
Frutteto irriguo	38.291,00
Oliveto	18.954,00
Noccioleto	35.054,00
Castagneto da frutto	20.573,00
Bosco alto fusto	0.831,00
Bosco alto ceduo	5.943,00
Incolto produttivo	5.263,00
Incolto sterile	3.888,00

Nel caso di specie, le tabelle VAM prevedono un valore di € 23.315,00/ha (vigneto), ovvero € 2,33 al m<sup>2</sup>.

Si è altresì considerato quanto riportato dall'OMI, ente pubblico di ricerca delle quotazioni immobiliari, previste per la Provincia di Caserta, zona 2 di cui fa parte il Comune di Caianello per l'ultimo anno disponibile 2018:

### Valori Agricoli Medi della provincia di Caserta Annualità 2018

REGIONE AGRARIA N°: 2				
COLLINA DI ROCCAMONFINA				
Comuni di: CAIANELLO, CONCA DELLA CAMPANIA, GALLUCCIO, MARZANO APPIO, MIGNANO MONTE LUNGO, ROCCA D'EVANDRO, ROCCAMONFINA, SAN PIETRO INFINE, TEANO, TORA E PICCILLI				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	16060,00			
SEMINATIVO	23302,00			
SEMINATIVO ARBORATO	25493,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	25952,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30223,00			
ULIVETO	21577,00			
VIGNETO	26542,00			

Dai questi 

PASCOLO CESPUGLIATO	5512,00			
PRATO	19762,00			
SEMINATIVO	20612,00			
SEMINATIVO ARBORATO	25191,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	26450,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	31482,00			
ULIVETO	24130,00			
VIGNETO	29532,00			

, un valore medio di € 23.315,00/ha. Infine, si precisa che il valore medio di € 2,33 al m<sup>2</sup> è stato calcolato sulla base della scala italiana di valori agricoli per ettaro, estrapolate dalle Tabelle riferenti il Valore minimo e massimo ad ettaro dei terreni, da cui si evince che, per la Provincia di Caserta in zona collina interna, per coltivazioni in vigneto viene valutato

Regione	Provincia	Zone	Coltura	Media	Minimo	Massimo	Superficie
CAMPANIA	CASERTA	Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	20,5	17,9	32,0	940
CAMPANIA	CASERTA	Montagna interna	Vigneti	19,1	15,0	27,7	19
CAMPANIA	CASERTA	Montagna interna	Oliveti	16,3	16,3	16,3	240
CAMPANIA	CASERTA	Montagna interna	Frutteti e agrumeti	22,5	22,5	22,5	12
CAMPANIA	CASERTA	Montagna interna	Prati permanenti e pascoli	9,9	5,6	11,0	4 365
CAMPANIA	CASERTA	Montagna interna	SAU	12,0	12,0	12,0	5 578
CAMPANIA	CASERTA	Montagna interna	SAT	8,0	8,0	8,0	13 926
CAMPANIA	CASERTA	Collina interna	Seminativi e ortofloricole	24,1	14,8	36,9	19 627
<b>CAMPANIA</b>	<b>CASERTA</b>	<b>Collina interna</b>	<b>Vigneti</b>	<b>28,8</b>	<b>17,8</b>	<b>43,1</b>	<b>940</b>
CAMPANIA	CASERTA	Collina interna	Oliveti	17,1	15,6	18,8	3 673
CAMPANIA	CASERTA	Collina interna	Frutteti e agrumeti	24,6	21,7	42,6	7 139
CAMPANIA	CASERTA	Collina interna	Prati permanenti e pascoli	10,5	5,1	13,0	6 124
CAMPANIA	CASERTA	Collina interna	SAU	21,2	18,0	24,7	39 912
CAMPANIA	CASERTA	Collina interna	SAT	16,3	14,4	19,0	56 472
CAMPANIA	CASERTA	Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	30,9	20,9	38,7	2 470
CAMPANIA	CASERTA	Collina litoranea	Vigneti	23,1	16,5	25,4	218
CAMPANIA	CASERTA	Collina litoranea	Oliveti	21,2	21,2	21,2	1 009
CAMPANIA	CASERTA	Collina litoranea	Frutteti e agrumeti	45,8	36,2	46,0	2 389
CAMPANIA	CASERTA	Collina litoranea	Prati permanenti e pascoli	13,1	5,6	15,0	372
CAMPANIA	CASERTA	Collina litoranea	SAU	32,9	32,9	32,9	6 688
CAMPANIA	CASERTA	Collina litoranea	SAT	28,3	28,3	28,3	7 988
CAMPANIA	CASERTA	Pianura	Seminativi e ortofloricole	40,5	36,6	49,5	18 283
CAMPANIA	CASERTA	Pianura	Vigneti	25,6	17,5	44,4	328
CAMPANIA	CASERTA	Pianura	Oliveti	19,7	19,2	20,0	1 051
CAMPANIA	CASERTA	Pianura	Frutteti e agrumeti	42,1	36,7	44,1	6 421
CAMPANIA	CASERTA	Pianura	Prati permanenti e pascoli	12,9	4,7	15,0	1 957
CAMPANIA	CASERTA	Pianura	SAU	37,9	36,8	40,0	28 136
CAMPANIA	CASERTA	Pianura	SAT	36,4	34,7	39,7	29 559
CAMPANIA	CASERTA	*TUTTE*	Seminativi e ortofloricole	31,7	14,8	49,5	41 320
CAMPANIA	CASERTA	*TUTTE*	Vigneti	27,1	15,0	44,4	1 505
CAMPANIA	CASERTA	*TUTTE*	Oliveti	18,2	15,6	21,2	5 973
CAMPANIA	CASERTA	*TUTTE*	Frutteti e agrumeti	34,8	21,7	46,0	15 961
CAMPANIA	CASERTA	*TUTTE*	Prati permanenti e pascoli	10,7	4,7	15,0	12 818
CAMPANIA	CASERTA	*TUTTE*	SAU	27,4	12,0	40,0	80 314
CAMPANIA	CASERTA	*TUTTE*	SAT	21,6	8,0	39,7	107 945

Ricapitolando:

- dall'indagine di mercato si è rilevato un valore compreso tra € 1,80/m<sup>2</sup> - € 3,50/m<sup>2</sup>;
- dai valori VAM forniti dalla regione anno 2023 è pari a € 2,33/m<sup>2</sup>;
- dalle tabelle OMI anno 2018 per la provincia di Caserta Zona 3 si è rilevato un valore di € 2,65/m<sup>2</sup>;
- dal lavoro del 2024 del CREA si sono rilevati compreso tra € 1,78/m<sup>2</sup> - € 4,31/m<sup>2</sup>;

Nel caso in esame è risultato equo stimare un valore di mercato, per i terreni *de quo*, valutando una media tra i valori raccolti.

Pertanto si ha un valore medi Vm pari ad € 2,67/m<sup>2</sup>, il che determina un valore (Vt) del terreno pari a:

$$Vt = 1.984 \text{ m}^2 \times 2,67 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 5.294,80$$

Pertanto, si può concludere che:

**Valore di mercato del fabbricato = € 10.263,40**

**Valore di mercato del terreno = € 5.294,80**

In conclusione si può affermare che il prezzo base per la vendita del lotto unico costituito dal fabbricato e dal terreno è pari alla somma dei valori di mercato precedentemente valutati, quindi:

**Valore di mercato del bene = € 36.555,62 + € 5.294,80 = € 41.850,42**

#### **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>€ 41.850,42</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	- € 4.185,04
<u>A detrarre</u> oneri di regolarizzazione urbanistica e ottenimento certificato di agibilità.	- € 19.456,98
<u>A detrarre</u> costo per redazione di Attestato di prestazione Energetica	- € 200,00
<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.	- € 1.000,00

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in **€ 17.107,41** che approssimato per difetto in cifra tonda avremo:

**VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 17.100,00** (diconsi euro diciassettemilacento/00 )

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

Tale ipotesi non ricorre, in quanto sono state pignorate le intere unità immobiliari.

Dalla disamina dei documenti inerenti i beni pignorati ed appartenenti al compendio immobiliare del LOTTO UNICO per la vendita, lo scrivente conferma che i soggetti eseguiti risultano proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dei beni pignorati.

Pertanto non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa e la stima è stata eseguita in considerazione dell'intera consistenza del cespite.

**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.**

Dal certificato di residenza storico risulta che i signori OMISSIS sono stati residenti dalla data 28.05.2010 in via San Lazzaro, Caianello fino alla data di morte avvenuta il giorno 24/12/2011 e 08/05/2012; mentre il signor OMISSIS è stato residente dalla data 28/05/2010 in via San Lazzaro, Caianello fino alla data 23/02/2018 a seguito di trasferimento in Sovicille (SI).

**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 € 17.100,00 (diconsi euro diciassettemilacento/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: Documentazione urbanistica;

Allegato H: Estratti uffici anagrafe;

Allegato I: Quotazioni immobiliari;

Caserta Aprile 2026

*Con la presente relazione, costituita da n°47 pagine dattiloscritte e da n°9 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**

