TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE – n. R.G.E. 106/2025
MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. c/ XXX
G.E. dott. Linda CATAGNA

PERIZIA IMMOBILIARE

IMMOBILE IN SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO P.2

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

INDICE:

PREMESSA

1. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI 4

2. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. 5

3. RISPOSTE AI QUESITI 6

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento……7

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto……10

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato……18

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto……....22

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato……..24

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....27

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile……..30

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene…….....32

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale…….....34

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo…….....34

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso…….....35

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni……37

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota……56

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……56

CONCLUSIONI – QUADRO SINOTTICO

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

ALLEGATI:

1) *Verbale di sopralluogo*
2) *Rilievo fotografico*
3) *Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100*
4) *Documentazione catastale*
5) *Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza*
6) *Documentazione Urbanistica*
7) *Decreto di omologa separazione consensuale con assegnazione casa coniugale*
8) *Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania*
9) *Riferimenti estimali*
10) *Tabella di determinazione diritto di abitazione*
11) *Certificato di residenza storico, estratto di matrimonio e stato di famiglia*
12) *Specifica spese e onorario*

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia, con studio in Caserta (CE) alla Via San Carlo n. 11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 14.08.2025 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Linda CATAGNA.

In data 21.08.2025 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite sottoscrizione in via telematica.

1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il C.G., effettuava l'accesso il giorno 18.09.2025 presso i beni pignorati per dare inizio alle operazioni peritali.

In questo sopralluogo l'esecutato, nonostante fosse stato avvisato con raccomandata A/R, non si presentava sui luoghi di causa, ma l'immobile era occupato dall'ex coniuge che consentiva l'accesso.

L'esperto stimatore procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi ed effettuava i rilievi plano-altimetrici e fotografici del cespite e dopo la redazione del verbale (*cfr. ALL.1-Verbale di sopralluogo*), si riservava di valutare gli elementi in separata sede.

Successivamente all'accertamento dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonchè del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso i pubblici registri immobiliari per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

copia dei titoli abilitativi dell'immobile; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria dell'immobile pignorato.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

2. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Risulta depositata dal creditore procedente:

- certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta depositata la seguente documentazione**:**

- l'estratto catastale attuale o quello storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- estratto di matrimonio del debitore esecutato.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma incompleta e, pertanto, è stata integrata dall'esperto secondo i profili sopra indicati.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato l'istanza di vendita nel rispetto del termine di 45 gg. decorrenti dalla notifica del pignoramento mentre la certificazione notarile oltre il termine, giusta proroga ex art. 567 c.p.c. concessa dal Giudice.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).
L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il bene espropriato per la piena ed intera proprietà al debitore esecutato corrisponde all'immobile in titolarità dello stesso in forza del titolo di acquisto a suo favore del 18.04.2005.

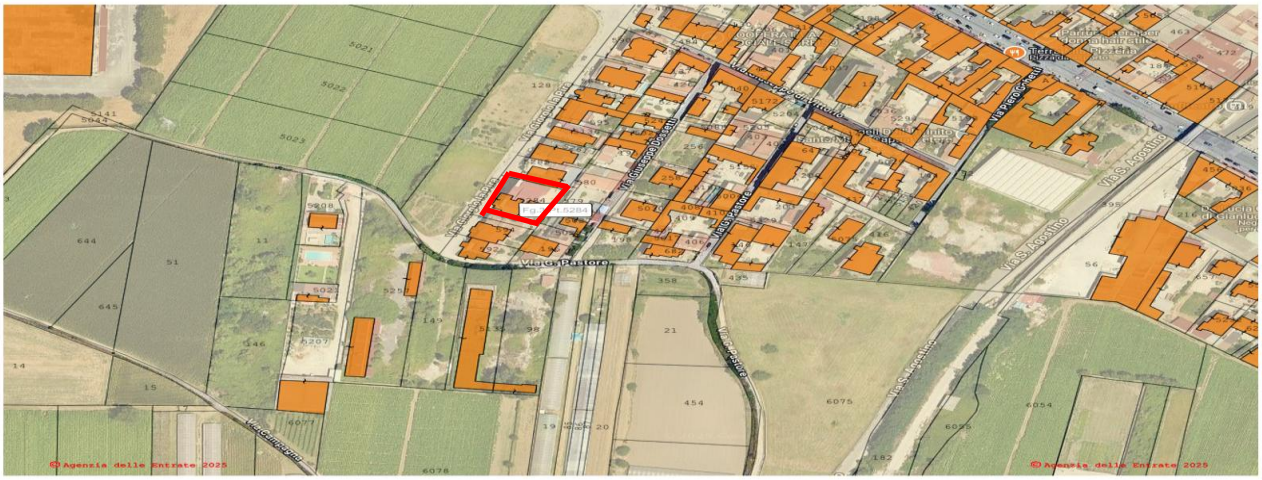
L'immobile è un appartamento riportato nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali, non conformi a quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Caserta:

- **C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 3, p.lla 232 (piuttosto che p.lla 5284), sub 5.**

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Il caso di specie è quello di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell’atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**) in cui l’atto di pignoramento reca l’indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento ovvero l’indicazione della **p.lla 232** del C.F. già soppressa e sostituita dalla **p.lla 5284**. A tal proposito occorre precisare che la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento ha avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non ha comportato variazione della planimetria catastale corrispondente in quanto la variazione è avvenuta per modifica identificativo) tant’è che le relative planimetrie catastali, successivamente allegate in risposta al quesito 3, quella attuale (p.lla 5284) e quella storica (p.lla 232), sono identiche, pertanto si può proseguire nelle operazioni di stima.

Il cespite si trova nella zona semiperiferica del Comune di Santa Maria Capua Vetere, città della Campania, in provincia di Caserta, con circa trentatremila abitanti. Sorge a sud del Volturno e dei monti Tifatini, a nord dei Regi Lagni, nella pianura Campana. Il Comune è a pochi chilometri da Caserta. I Comuni confinanti sono: Capua, Carinaro, Casaluce, Curti, Macerata Campania, Marcianise, San Prisco, San Tammaro, Teverola. Lo scrivente, al fine di individuare esattamente l’immobile, ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa wegis catastale e l’immagine satellitare sotto riportata evidenziando in rosso il fabbricato di cui fa parte.



dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio n. 626

Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene immobile oggetto del procedimento, la sua consistenza e valutato le sue caratteristiche estrinseche (quali l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione e la presenza di servizi pubblici) – ed intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, la qualità della superficie, l'età e lo stato di manutenzione), ritiene che il summenzionato cespite debba formare evidentemente un unico lotto di vendita e precisamente:

LOTTO UNICO: **piena ed intera proprietà di appartamento distinto in C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 3, p.lla 232 (attuale p.lla 5284), sub 5,** confinante con la predetta Via Giorgio La Pira, cortile per due lati, appartamento sub 6, vano scala e pianerottolo.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Oggetto della stima

L'unità immobiliare staggita fa parte di un fabbricato per civili abitazioni denominato "Palazzo Antonietta" sito in Santa Maria Capua Vetere alla Via Giorgio La Pira,8 (già Via Sabaudia).

Il fabbricato è a quattro piani fuori terra (piano rialzato, primo, secondo e terzo) a destinazione abitativa, con 2 appartamenti per piano (per un totale di n. 8 appartamenti) e un piano seminterrato adibito a garage.

I piani sono collegati da una scala interna rivestita di marmo e senza ascensore.

Ambientazione e caratteristiche della zona

La zona dell'immobile comprende aree semiperiferiche, costituite prevalentemente da nuovi complessi edilizi con le relative aree contigue ed anche in parte dal tessuto edilizio di remota formazione.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate.

Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione, e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

E' situato in una zona intessuta prevalentemente da costruzioni in calcestruzzo armato e dall'edificazione semintensiva, con parcheggi sufficienti, con una buona esposizione e con sufficiente presenza di verde; l'unità immobiliare così collocata dista alcuni km dal centro della

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

cittadina e quindi dai negozi di prima necessità, dagli uffici pubblici, scuole ecc.; inoltre risulta facilmente raggiungibile ed in tempi brevi l'arteria che regola il traffico veicolare verso Caserta e verso l'autostrada per Napoli.

Caratteristiche zona: semiperiferiche, a carattere residenziale e con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali di espansione.

Principali collegamenti pubblici (km): strade statali (1) e autostrada.

Principali servizi offerti dalla zona: uffici pubblici, scuole, e negozi di prima necessità.

Ubicazione ed accessi

L'immobile presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione. Esso ha l'accesso pedonale e carrabile automatizzati posti su Via Giorgio La Pira che immette in tutti gli sviluppi siti nell'intorno e comunque facenti parte del fabbricato, come il cortile attrezzato con panchine e aiuole. Il lotto è recintato con muretto basso in tufo e sovrapposta cancellata in ferro a disegno semplice in color grigio.

Caratteristiche

I materiali utilizzati sono compatibili con il decoro ambientale e sono del tipo tradizionale, rispettano le normative vigenti anche dal punto di vista del contenimento energetico.

Tutte le rifiniture esterne dell'edificio sono eseguite con materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, le canalizzazioni degli impianti tecnici sono eseguite sotto traccia.

La struttura portante verticale è realizzata in c.c.a. eseguito in opera in ottemperanza alle previgenti normative in materia con solai del tipo misto con laterizi e travetti in calcestruzzo armato; le tompagnature perimetrali di tutti i piani sono realizzate a camera d'aria dello spessore di cm 30 formate con tavelle esterne ed interne di laterizio, opportunamente collegate tra di loro; le tramezzature di divisione tra appartamento e la scala in blocchi di lapillo e cemento, quelle interne all'appartamento in laterizi forati di dimensione 8x25x25 cm mentre quelle tra appartamenti diversi in doppio tavolato; la copertura è a falde.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Le facciate (finiture esterne) con intonaco plastico a superficie granulare e i balconi con parapetti in cemento sormontati da ringhiere.

Nell'insieme il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione.

Descrizione dell'immobile

L'unità abitativa è situata al piano secondo, ha una triplice esposizione ed è costituita da salone, cucina, due camere da letto e due bagni. Pertinenziale all'appartamento vi sono i diritti di 1/8 del piano cantinato individuato in catasto al **foglio 3, p.lla 232 (attuale p.lla 5284) subb. 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18** (che non sono stati pignorati).

Le finiture interne sono quelle appropriate alla destinazione del bene ovvero intonaco civile, pavimenti in mattonelle maiolicate per tutto e nei servizi igienici dove anche i rivestimenti sono in piastrelle maiolicate, porte interne in legno di abete e porta d'ingresso blindata, infissi in legno con le tapparelle come oscuranti e protezione in alluminio anodizzato, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura a tempera a tinte unite. Da notare che sia la cucina che il disimpegno presentano una controsoffittatura dove sono allocati i faretti.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e fa capo ad un quadro generale di distribuzione con interruttori elettromagnetici che appare conforme alle norme C.E.I. e alla Legge 46/90 e ss.mm.ii., impianto di riscaldamento con termosifoni, in alcuni ambienti vi sono anche i climatizzatori, impianto di adduzione e smaltimento idrico, impianto telefonico e citofonico.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite connessione all'acquedotto comunale.

Le acque piovane sono raccolte in pluviali in PVC incassate e successivamente convogliate nelle caditoie naturali. Le acque nere e quelle degli scarichi fecali, raccolte da autonoma rete di tubazioni in PVC e relativi pozzetti d'ispezione, sono invece convogliate in una vasca di tipo Imhoff e successivamente smaltite nella fognatura di Via Giorgio La Pira.

L'appartamento, infine, è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** e che i **costi** per la redazione dello stesso pari a **€ 300,00** sono stati decurtati dal prezzo di stima.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Per tutto quanto si rimanda alla documentazione fotografica prodotta durante le operazioni peritali (*cfr. ALL.2-Rilievo fotografico*) – di cui alcune foto più rappresentative sono sotto riportate– e all'elaborato grafico dello stato reale dei luoghi inserito di seguito in formato ridotto, mentre in formato ordinario (scala 1:100) è allegato alla relazione medesima (*cfr. ALL.3-Elaborati grafici).*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI ESTERNI

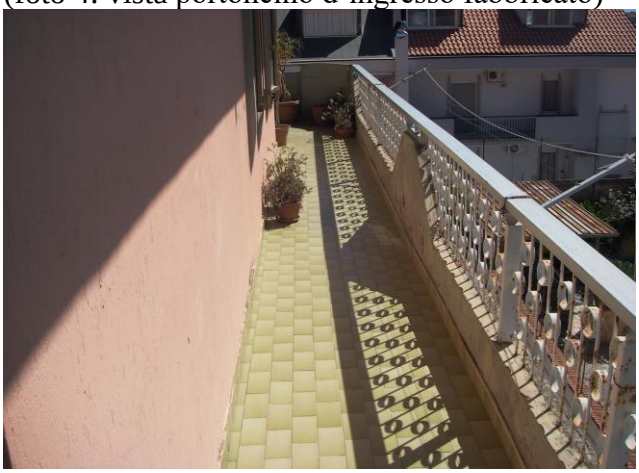
(foto 1: vista prospettica)

(foto 2: vista cortile interno)

(foto 3: vista cancello pedonale)

(foto 4: vista portoncino d'ingresso fabbricato)

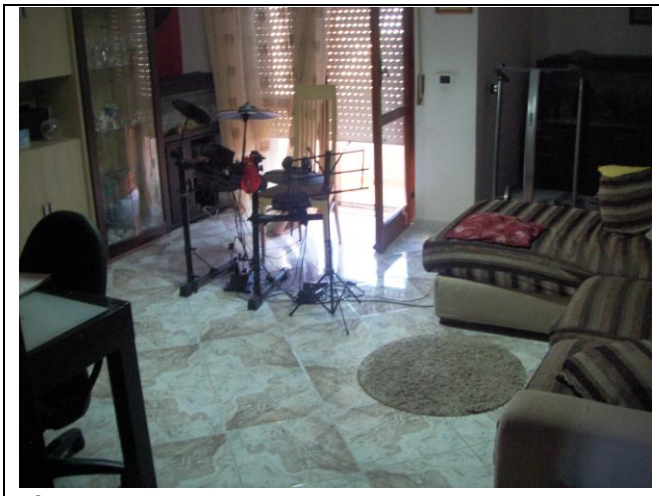
(foto 5: vista terrazzino)



(foto 5: vista terrazzino)

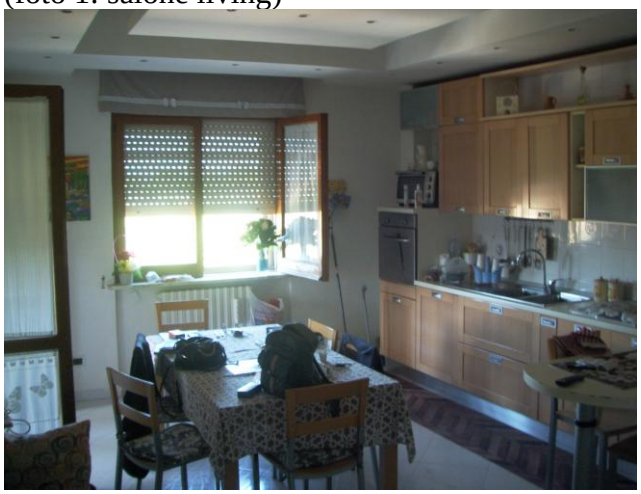
dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI INTERNI

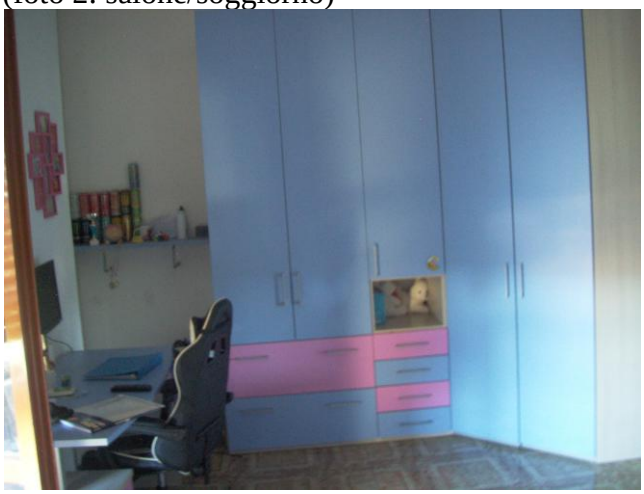


(foto 1: salone living)

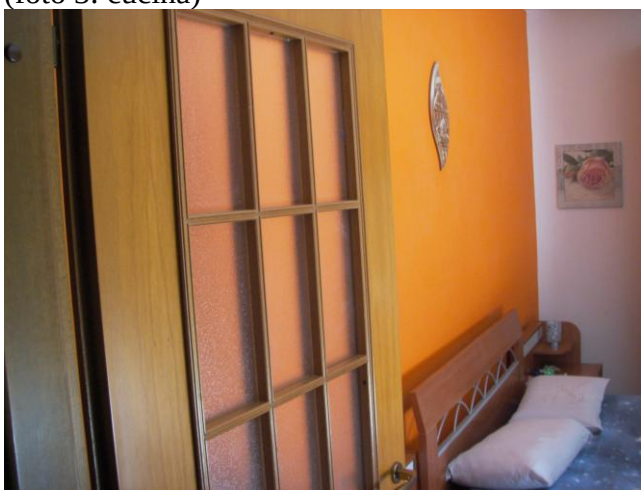
(foto 2: salone/soggiorno)



(foto 3: cucina)



(foto 4: camera)

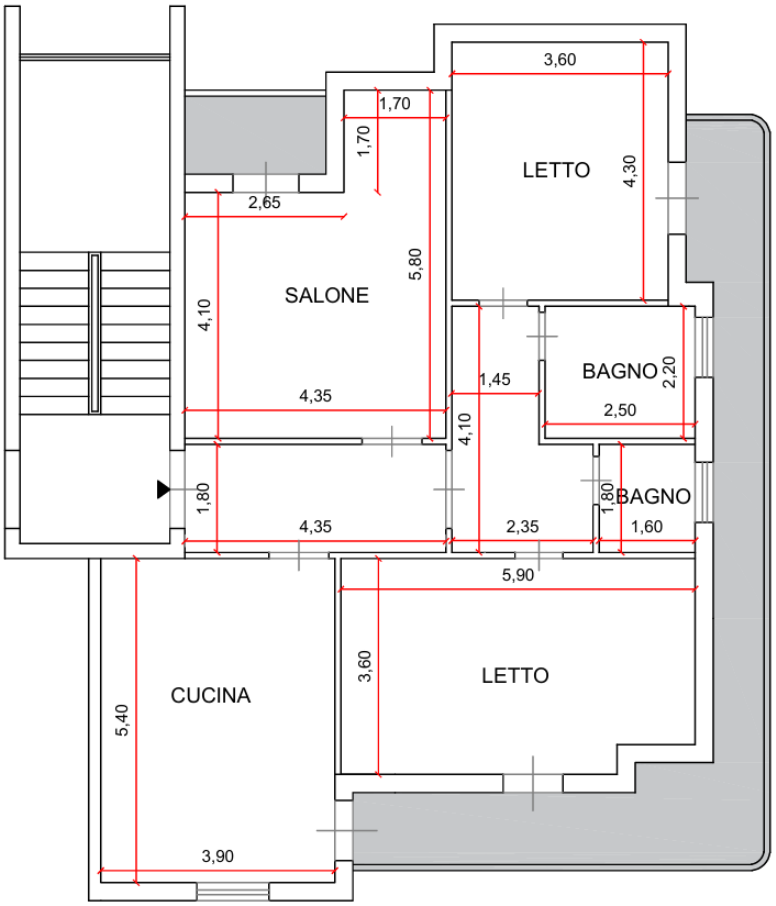


(foto 5: vista camera)

(foto 6: vista bagno)

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

PIANTA STATO DI FATTO



dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Determinazione della superficie commerciale

Premesso che l'altezza interna dell'appartamento è pari a m 2,90, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo:

"*Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *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.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
100% delle superfici calpestabili;
100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).
Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Di seguito sono riportate opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti e poi le caratteristiche intrinseche dell'immobile.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Appartamento P. 2	**mq**		**mq**		**buone**
salone	24,25	1,00	24,25	sud/ovest	
cucina	24	1,00	24	sud/est	
camera	24	1,00	24	"	
camera	18,95	1,00	18,95	nord/est	
bagno	6,70	1,00	6,70	"	
bagno	4,80	1,00	4,80	"	
disimpegno	16,30	1,00	16,30		
balconi	26	0,25	6,50	nord/sud/est	
Totale	**145**		**125,50**		

Superficie Calpestabile: mq 145 - **Superficie Commerciale complessiva**: mq 125,50

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: solaio misto in latero cemento, integro;
Strutture verticali: in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi interni: in legno, in normale stato - Oscuranti: tapparelle;
Porte interne: anta a battente in legno e vetro, in normale stato;
Pareti esterne: in muratura con finitura ad intonaco e tinteggiatura di colori tenui in normale stato;
Pavim. interna: pavimentazione in ceramica;
Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle.

Caratteristiche Impianti

Antenna TV: sottotraccia, non verificabile;
Elettrico: sottotraccia, con tensione di rete a 220 V; impianto appare a vista a norma ai sensi della Legge 46/90 e *ss.mm.ii*;
Impianto di riscaldamento con rete di distribuzione in tubi in acciaio; l'apparecchio alimentato a gas per i fuochi e produzione di acqua calda sanitaria;
Idrico: sottotraccia funzionante; rete di distribuzione costituita da tubi in ferro;
Impianto citofonico.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nela certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

1. deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

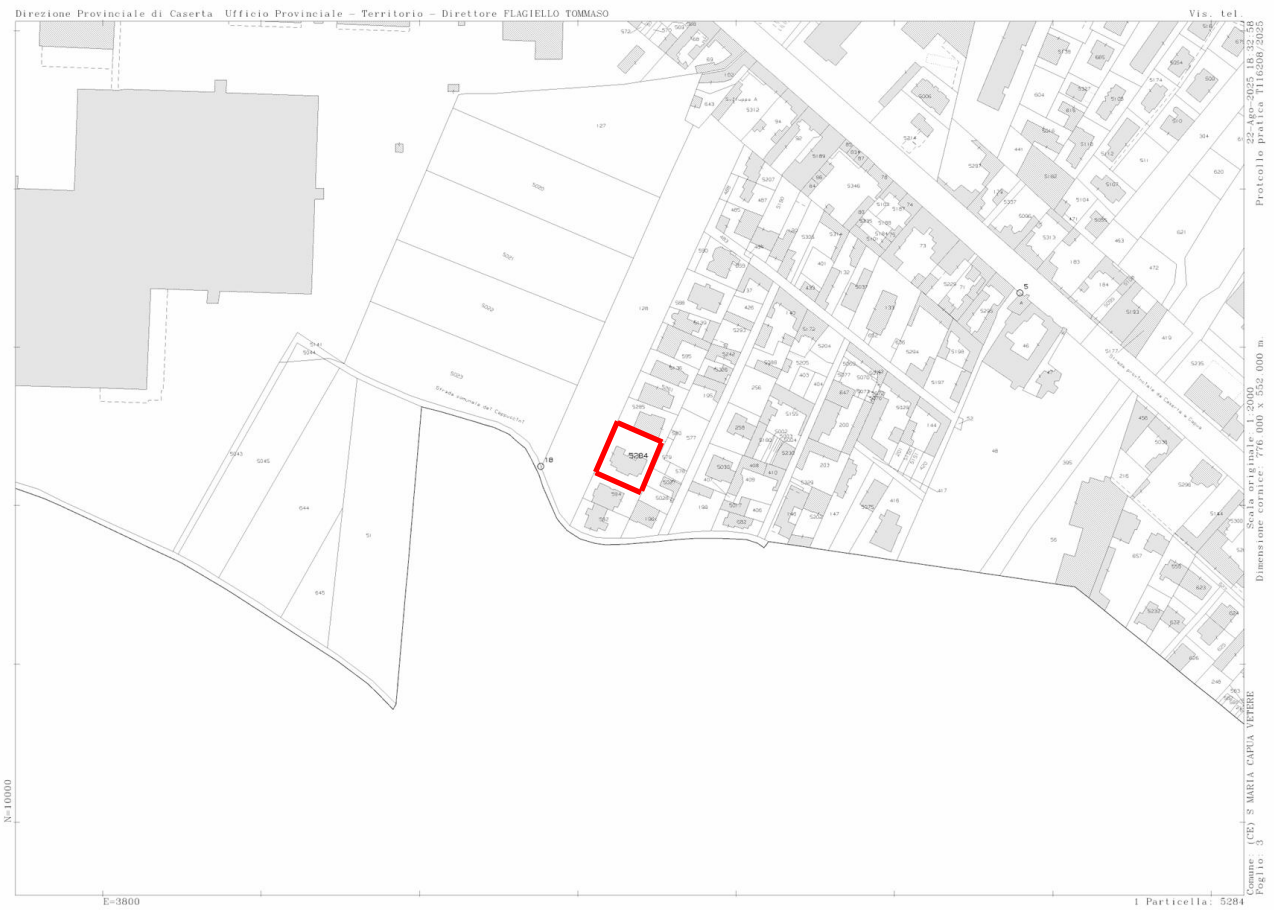
2. deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta-Territorio, Servizi Catastali, la relativa visura storica aggiornata all'attualità e la planimetria catastale corrispondente *(cfr. ALL.4-Documentazione catastale*).

Per completezza di risposta al quesito si allega anche l'elenco dei subalterni assegnati, ovvero l'elenco aggiornato di tutte le unità immobiliari (i subalterni) in cui risulta suddivisa la particella *de qua* e lo stralcio di mappa da cui risulta l'inserimento del fabbricato di cui fa parte l'immobile stesso.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Lo scrivente, infine, ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con lo stralcio di mappa catastale evidenziando in rosso le risultanze di tale sovrapposizione ovvero il fabbricato di cui fa parte il cespite (*vedi sovrapposizione foto satellitare-stralcio di mappa riportata di seguito*).



dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il fabbricato è stato costruito sull'area distinta **p.lla 232** dell'estensione di are 06.00 (**mq 600) la cui soppressione ha originato la p.lla 5261**.

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella del C.T. alla particella attuale del C.F. individuati nell'estratto catastale storico sono:

C.T.

Numero di mappa soppresso dal 12/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**3**	**232**		-	**SOPPRESSO**	**00 00**				Variazione del 12/06/2014 Pratica n. CE0118054 in atti dal 12/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3656.1/2014)
Notifica						**Partita**				
Riserve				1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi						

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 3 Particella 5261 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 12/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**3**	**5261**		-	**ENTE URBANO**	**06 00**				Variazione del 12/06/2014 Pratica n. CE0118054 in atti dal 12/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3656.1/2014)
Notifica						**Partita**	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:232 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 19/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**3**	**232**		-	**ENTE URBANO**	**06 00**				TIPO MAPPALE del 19/11/1985 Pratica n. 41118 in atti dal 19/02/2003 (n. 125868.1/1985)
Notifica						**Partita**	1			
Riserve				1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi						

Area di enti urbani e promiscui dal 03/09/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**3**	**232**		-	**ENTE URBANO**	**06 00**				TIPO MAPPALE del 07/11/1984 Pratica n. 226399 in atti dal 03/09/2002 (n. 82733.1/1984)
Notifica						**Partita**	1			
Riserve				1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**3**	**232**		-	**SEMINATIVO 2**	**06 00**		**Euro 13,94 L. 27.000**	**Euro 6,82 L. 13.200**	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						**Partita**	4148			

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

C.F.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**3**	**5284**	**5**			**A/2**	**4**	**5,5 vani**	**Totale: 145 m² Totale: esluse aree scoperte**: 136 m²**	**Euro 738,53**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SABAUDIA Piano 2											
Notifica					**Partita**				**Mod.58**			
Annotazioni	di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 3 pla 232 sub 5 per allineamento mappe											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I234 - Foglio 3 - Particella 5284

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**3**	**5284**	**5**			**A/2**	**4**	**5,5 vani**		**Euro 738,53**	Variazione del 08/05/2015 Pratica n. CE0096080 in atti dal 08/05/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36281.1/2015)
Indirizzo	VIA SABAUDIA Piano 2											
Notifica					**Partita**				**Mod.58**			
Annotazioni	di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 3 pla 232 sub 5 per allineamento mappe											

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**3**	**232**	**5**			**A/2**	**4**	**5,5 vani**		**Euro 738,53 L. 1.430.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA SABAUDIA Piano 2											
Notifica					**Partita**	7203			**Mod.58**	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**3**	**232**	**5**			**A/2**	**4**	**5,5 vani**		**Euro 0,94 L. 1.826**	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA SABAUDIA Piano 2											
Notifica					**Partita**	7203			**Mod.58**	-		

Per il bene staggito, quindi, non vi è l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali in quanto, come già detto in precedenza, la p.lla 232 è stata soppressa ed ha originato la p.lla 5284.

Vi è, invece, la rispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale**

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo di un fabbricato per civili abitazioni denominato "Palazzo Antonietta" ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Giorgio La Pira n. 8; l'unità abitativa è composta da salone, cucina, due camere da letto e due bagni, per una superficie complessiva di 145 mq, confina con la predetta Via Giorgio La Pira per un lato, cortile per due lati, appartamento sub 6, vano scala e pianerottolo per l'ultimo lato; è riportato in **C.F. al foglio 3, p.lla 232 (attuale p.lla 5284), sub 5**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia n. 30/79 del 19.02.1979** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'ampliamento in pianta entro i limiti delle tolleranze costruttive stabiliti dall'articolo 34 bis del D.P.R. 380/2001.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 113.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 84.750,00.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio,

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari per le ispezioni ipotecarie e presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio, Servizi Catastali per le visure catastati, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà del bene pignorato (*cfr. ALL.5-Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di Provenienza*):

- l'immobile è pervenuto al XXX, di stato civile celibe come risulta dall'estratto di matrimonio allegato in risposta al **quesito 14**, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita del **18.4.2005** per notar Matano Mario di Santa Maria Capua Vetere (CE) rep. n. 138362/16871, trascritto il **19.4.2005 ai nn. 18866/10927**, da potere del XXX, coniugato in regime di separazione dei beni;

All'art. 1 del titolo di provenienza risulta: "*A detto appartamento sono annessi i diritti pari ad un ottavo (1/8) sull'intero cantinato individuato in catasto al foglio 3, particelle 232 subb. 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 con errata intestazione catastale…*" che non sono stati pignorati.

All'art. 2 è precisato: "*La predetta unità immobiliare viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi*

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

dell'art. 1117 c.c., nulla escluso od eccettuato, così come posseduta e pervenuta alla parte venditrice in virtù di atto rogato dal Notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V. in data 1 giugno 1998 Rep. N. 46110 Racc. N. 22787, registrato a Caserta il 22 giugno 1998 al n. 2904, trascritto a S. Maria C.V. il 30 giugno 1998 ai N.ri 14257/11574".

- l'immobile è pervenuto al XXX, come sopra generalizzato, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita del **01.06.1998** per notar Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere (CE) rep. n. 46110/22787, trascritto il **30.06.1998 ai nn. 14257/11574**, da potere XXX, coniugato in regime di separazione dei beni.
- l'immobile è pervenuto al XXX, come sopra generalizzato, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, con atto di divisione del **08.10.1992** per notar Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere (CE) rep. n. 25765, trascritto al n. 23668.6/1992.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. **17, comma 5,** della **legge n. 47 del 1985)**.
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere è stato possibile verificare la regolarità edilizio-urbanistica del cespite pignorato ed estrarre copia delle relative pratiche.

Il fabbricato a cui appartiene il cespite è stato realizzato in epoca antecedente al 17.03.1975 in virtù del seguente permesso autorizzativo *(cfr. ALL.6-Documentazione Urbanistica)*:

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

- **Concessione Edilizia n. 30/79 del 19.02.1979** rilasciata XXX per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni nell'area di Via Sabaudia riportata in catasto al foglio 3 mappale 232/b – 232/a, partita 3973 (successivamente volturata con la Concessione n. 146 del 30.11.1979 ai figli XXX).

Orbene, dall'esame dello stato reale dei luoghi non risulta la **conformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto assentito** dal suddetto permesso autorizzativo per l'ampliamento in pianta che ha originato l'aumento volumetrico e la diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa, oltre alla modifica dei prospetti per l'intera verticale del fabbricato.

Tali difformità con limiti percentuali variabili in base alla superficie dell'unità immobiliare rientrano ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 nelle piccole difformità rispetto ai parametri edilizi autorizzati ovvero nelle c.d. **tolleranze costruttive** e non costituiscono violazione.

Infatti le tolleranze costruttive, ossia gli scostamenti minimi tra quanto realizzato e quanto previsto dal titolo abilitativo (L.E. n. 30/79), evidenziate in rosso nel grafico di sovrapposizione dello stato di fatto con lo stato di progetto inserito di seguito fuori scala ed allegato in scala 1:100 alla presente relazione *(cfr. Elaborati Grafici)*, sono pari a **mq 5,12** e non comportano violazioni edilizie né sanzioni penali in quanto entro i limiti stabiliti dall'articolo 34 bis del 4% della superficie dell'unità immobiliare **(mq 5,8)**.

Laddove non ci si dovesse trovare in questo caso (per eventuali errori di determinazione delle superfici in ampliamento) gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso (ovvero dell'aggiudicatario) entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 che ad oggi non vi è.

Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'immobile al momento dell'accesso è risultato occupato dalla XXX in virtù di provvedimento di assegnazione di casa coniugale di cui al ricorso congiunto per separazione consensuale dei coniugi R.G. n. 7736/2022 e del relativo decreto di omologa del 17.01.2023 *(cfr. ALL.7)*, che non è trascritto nei pubblici registri immobiliari ed è successivo all'iscrizione ipotecaria di primo grado accesa in favore di Mediobanca Premier S.p.A. in data 09/04/2014, pertanto non è opponibile a terzi, giusta provvedimento del G.E. del 04.06.2026 a scioglimento della riserva, in cui è precisato: "…*La Corte di Cassazione, con sentenza n. 7776 del 20 aprile 2016, ha affermato che In materia di assegnazione della casa familiare, l'art. 155 quater c.c. (norma che "rivive" oggi nell'art. 337-sexies c.c.), laddove prevede che "il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643" c.c., va interpretato nel senso che entrambi non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, di conseguenza il bene può essere venduto come libero.*

L'unica eccezione si ritrova in base alla data di emissione del provvedimento di assegnazione: per quelli precedenti al 28 febbraio 2006 si applicherà ancora la disciplina

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

previgente, sicché l'aggiudicatario dovrà rispettare il diritto del coniuge assegnatario (se non trascritto, almeno per un novennio), dovendo quest'ultimo ritenersi opponibile al ceto creditorio alla stregua di una locazione…".

Occorre rappresentare, infine, che dallo stato di famiglia di seguito accluso risulta che l'esecutato, con l'ex coniuge e la loro figlia, ha la residenza nell'abitazione *de qua*.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore procedente – effettuate presso i pubblici registri immobiliari – verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene di cui ci si occupa.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che il bene non è stato riconosciuto di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche, come riferisce il Dirigente del Settore Tecnico del Comune.

In particolare si precisa per la SEZIONE B, che **gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

1. *Iscrizioni:*

nn. 19517/889 del 14.04.2014 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09.04.2014 al n. 259/220 di rep. a rogito del notaio Elena Orsi di Sessa Aurunca (CE), capitale € 130.000,00, totale € 195.000,00, per la durata di 30 anni, a favore di **CHEBANCA! S.p.A.** con sede in Milano, C.F. 10359360152 e contro **XXX**, per la piena ed intera proprietà, gravante sull'unità immobiliare distinta in C.F. al foglio 3, p.lla 232, sub 5.

2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

nn. 18711/14747 del 09.05.2025 – Verbale di pignoramento immobiliare del 17.03.2025 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, rep. 2486 a favore **MEDIOBANCA PREMIER S.p.A.** con sede in Milano, C.F. 10359360152 e contro **XXX**, per la piena ed intera proprietà, gravante sull'unità immobiliare distinta in C.F. al foglio 3, p.lla 232, sub 5.

Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro i *danti causa* esclusivamente sugli immobili di cui ci si occupa (*vedi Ispezioni Ipotecarie Ordinarie*).

Non vi è la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo all'immobile espropriato, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

Si rappresenta, infine, che non vi è la costituzione di un condominio.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricade su suolo demaniale e non appartiene al **patrimonio indisponibile** *ex art. 826 c.c.* dell'ente pubblico come riferisce il Dirigente del Settore Tecnico.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

L'Esperto, per risalire alla particella originaria del cespite pignorato, svolgeva le indagini presso l'Agenzia del territorio di Caserta onde venire in possesso del **Certificato Storico all'Impianto** e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (***Ufficio Usi Civici***) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria dell'immobile pignorato.

Il Decreto del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nella Campania e nel Molise del 05.03.1928 relativo ai demani del Comune di Santa Maria Capua Vetere, precisa che il Comune non ha terre demaniali gravate da uso civico, pertanto, la particella originaria dell'area di

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

sedime su cui insiste l'immobile espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (*ALL.8-R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI*) .

La particella non risulta, altresì, gravata da livello e/o censo come riferisce il Dirigente del Settore Tecnico del Comune.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Le spese di condominio vengono ripartite forfettariamente tra i condomini e sono pari a € 50,00 al mese come dichiara a verbale l'ex coniuge dell'esecutato in sede di accesso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);**
- **precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).**

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

L'immobile è localizzato nella zona semiperiferica della cittadina di Santa Maria Capua Vetere (CE), contraddistinto dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni di più recente realizzazione. I caratteri dell'area sono quelli tipici delle aree sature, con impianti costruttivi di recente realizzazione e con arredo urbano (marciapiedi, alberi), illuminazioni e pavimentazioni antichi.

La zona è ottimamente collegata alla SS7all'autostrada A1(Autostrada del Sole).

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi della porzione immobiliare rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista.

c) Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni similari è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato della zona.

d) Stato di manutenzione

L'immobile ha finiture medio/alte in buono stato di manutenzione.

Le strutture portanti in cemento armato con i solai in latero cemento, sono in normali condizioni. Gli impianti sono funzionanti e sembrerebbero rispondenti alle previgenti normative e ss.mm.ii..

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Redditività

L'unità immobiliare è inclusa nella categoria catastale A/2 (Abitazioni civili) con rendita catastale pari a € 738,53.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare però correttamente applicabile in quanto si renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione delle caratteristiche del bene.

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi ottimi, che determinano una redditività conseguentemente alta.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

2. La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile similari a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

E' da rilevare perciò come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà però non acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente ordinario per il quale i riferimenti di mercato non sono limitati.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del bene, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari)". Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

a) articolazione del bene oggetto di valutazione in porzione definita "unità tipica"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

b) specifica ponderazione economica dell'"unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi dell'unità stessa;

c) determinazione del valore del bene.

Procedimento indiretto o analitico

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

E' altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato. Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando però che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Si è già accennato al mercato cui è interessato il bene in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, in considerazione anche della pezzatura e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che sono quelle più richieste dal mercato e che influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Tenuto conto quindi dell'oggettiva appetibilità dell'immobile, che influenza il tasso di capitalizzazione in maniera apprezzabile, si ritiene che il procedimento in argomento possa essere adottato esclusivamente al fine di attrarre investitori immobiliari.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Infatti, per quanto concerne in modo specifico la redditività, dal mercato sono desumibili utili indicazioni sulla produttività del bene esaminato solo per alcune delle singole porzioni produttive, mentre per altre, a causa delle specifiche destinazioni d'uso, tali indicazioni sono solo apprezzabili.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

a) le quote detrattive da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;

b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

3. Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene attraverso le seguenti fasi:

a) procedimento sintetico definito per "*valori tipici*";

b) procedimento analitico noto come "*capitalizzazione dei redditi*";

c) sintesi valutativa finale.

4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per "valori tipici"

Come è stato dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, il procedimento estimativo denominato per *"valori tipici"* si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

unitari. I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati nel quadro di consistenza dell'unità immobiliare.

I secondi, i valori di mercato afferenti alle *"unità tipiche",* sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

Elementi di confronto

In considerazione della consuetudine del bene in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive che la distribuzione, sono stati reperiti beni similari oggetto di recenti contrattazioni. Pertanto, avuta conoscenza di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, sono stati rilevati valori che in generale sono abbastanza in linea con quelli dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e con quelli del Borsino Immobiliare.

In particolare l'esperto ha esaminato l'atto di compravendita del 2005 con il quale l'esecutato acquistava l'immobile di cui ci si occupa al prezzo di € 110.500,00.

Si sono acquisiti, inoltre, i seguenti riferimenti estimali *(cfr. ALL.9)*:

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: S MARIA CAPUA VETERE

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

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,3	3,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

immobiliare.it

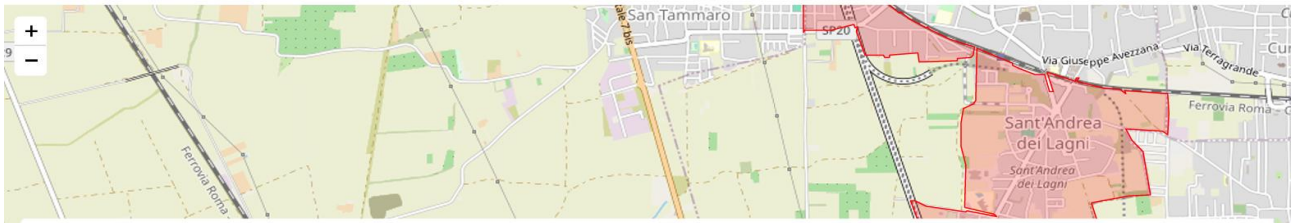
QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > SANTA MARIA CAPUA VETERE

Santa Maria Capua Vetere (CE)

Via Giorgio La Pira, 5, 81055 Santa Maria Capua Vetere Ce, Italia

ZONA OLTRE LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY

Posizione Zona	**Semiperiferia**
Tipologia Prevalente	**Abitazioni Civili**
Tutte le Statistiche di Zona ?	Passa a Borsino PRO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**

Quotazioni **Uffici & Negozi**

Quotazioni **Box & Posti auto**

Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **767**	Euro **997**	Euro **1.228**

Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **604**	Euro **784**	Euro **963**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **505**	Euro **620**	Euro **734**

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Sono state esperite, infine, indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che operano nel Comune di Santa Maria Capua Vetere e che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

1. **Immobiliare Srl (Affiliato Tecnocasa) -** via De Gasperi,104 Santa Maria Capua Vetere (CE) Tel.: 0823.844502;
2. **Gabetti** - Corso Aldo Moro,220 Santa Maria Capua Vetere (CE) Tel.: 0823.798484
3. **Iorio Immobiliare Srls -** via Bonaparte,6 Santa Maria Capua Vetere (CE) Tel.: 0823.589058.

Si sono consultati, inoltre, annunci immobiliari pubblicati sui siti *idealista.it* e *immobiliare.it.*

Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra **1.000,00 €/mq e 1.200,00 €/mq** per le unità immobiliari a destinazione abitativa ricadenti nella stessa zona in normali condizioni.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alla porzione immobiliare da stimare. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della ubicazione e del grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Tenendo in giusta considerazione tutto quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione dell'immobile.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Orbene atteso che l'immobile *de quo* appare in normali condizioni statiche, ha rifiniture medie e lo stato di conservazione è buono, si può assumere un valore unitario pari a **€/mq 1.000,00,** pertanto considerando che la superficie commerciale dedotta dai grafici elaborati è **Sc = mq 125,50,** il più probabile valore di mercato è:

V= mq 125,50 x €/mq 1.000,00 = € 125.500,00

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (R.L.O.);

b) determinazione delle quote detrattive medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);

c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);

d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm.

a) determinazione del reddito lordo medio ordinario (R.L.O.)

Come già detto al paragrafo precedente il procedimento estimativo si articola su dati tecnici ed economici.

I primi sono evidenziati nella tabella di consistenza dell'immobile.

I valori afferenti alle c.d. "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini conoscitive con la cortese disponibilità di funzionari delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto di Caserta e si intendono "medi" riferiti alle superfici utili degli ambienti.

Gli *Elementi di confronto* sono i valori di locazione dell'Agenzia delle Entrate e quelli del Borsino Immobiliare*:*

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: S MARIA CAPUA VETERE

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

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,3	3,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

immobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > SANTA MARIA CAPUA VETERE

Santa Maria Capua Vetere (CE)

Via Giorgio La Pira, 5, 81055 Santa Maria Capua Vetere Ce, Italia

ZONA OLTRE LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY

Posizione Zona	**Semiperiferia**
Tipologia Prevalente	**Abitazioni Civili**
Tutte le Statistiche di Zona ?	Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**

Quotazioni **Uffici & Negozi**

Quotazioni **Box & Posti auto**

Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1,94**	Euro **2,56**	Euro **3,17**

Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1,51**	Euro **1,98**	Euro **2,45**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1,24**	Euro **1,57**	Euro **1,91**

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Gli affitti delle agenzie immobiliari interpellate per immobili similari ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* oscillano tra **400,00-500,00 €/mese** (*cfr. Rifermenti estimali)*.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, è stato predisposto il calcolo per la valutazione del bene che di seguito viene evidenziato, con riferimento alle superfici precedentemente riportate:

Superficie complessiva mq 125,50 a €/mq 3,0 x mese = €/mese 376,50

- il canone annuo è pari a (€ 380,00 x 12) = € 4.560,00

Totale R.L.O. = € 4.560,00

Tale importo rappresenta il canone annuo lordo retraibile a data attuale dalla locazione dell'unità immobiliare, considerato corrisposto in data intermedia all'anno di riferimento, per cui non si ritiene di dover procedere ad alcun ragguaglio.

Per quanto sopra la redditività lorda annua risulta pari a circa il 3,6% del valore capitale determinato al precedente punto.

b) Determinazione delle quote detrattive medie ordinarie sul R.L.O. e del reddito netto ordinario (R.N.O.)

Le spese annue "ordinariamente incidenti" sul reddito lordo retraibile dal capitale immobiliare possono essere suddivise in due distinti gruppi:

1) quote detrattive varie (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;

- alee improduttive;

- amministrazione;

2) quote detrattive per imposte dirette.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Per quanto riguarda le quote detrattive varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno evincere le stesse da una attenta analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate in pubblicazioni specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto.

Sulla base delle indicazioni esposte e tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, si è ritenuto equo assumere le quote detrattive di seguito riportate:

Quote detrattive varie

manutenzione immobile 1,5%

ammortamento immobile 1,0%

assicurazioni 0,5%

alee improduttive 1,0%

amministrazione 1,0%

totale detrazioni 5,0%

Per quanto concerne la determinazione delle quote detrattive per imposte dirette, è noto come le stesse costituiscano in generale un onere di notevole incidenza sul reddito lordo dei fabbricati.

Infatti, in base all'attuale regime fiscale, i fabbricati sono soggetti all'Imposta Municipale Unica (IMU) che è pari generalmente al 5-6% del reddito lordo.

Per quanto concerne l'IRPEF, occorre specificare che nel caso in esame, essendo il locatore una persona fisica si adotta cautelativamente una percentuale pari al 20%.

In sintesi, tenendo conto delle quote detrattive sopra determinate, si ottengono le seguenti incidenze complessive rispetto al reddito lordo:

- quote detrattive varie 5,0%
- quote detrattive per imposte 25,0%

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

totale detrazioni 30,0%

In termini assoluti per il compendio in esame si ottiene una entità complessiva delle spese detrattive (D) pari a:

D = R.L.O. x 30,0% = € 4.560,00 x 30,0% = € 1.368,00

In base alle risultanze emerse l'importo del reddito netto ordinario è di immediata determinazione quale differenza tra il reddito lordo ordinario e le spese detrattive complessive:

- Reddito lordo ordinario € 4.560,00
- Detrazioni complessive € 1.368,00

Reddito netto ordinario € 3.192,00

c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto.

E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di "reale mercato", sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nelle natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indichino chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,0 % ed il 6,0 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto può essere compreso tra il 2,0 % ed il 3,0 %.

Confermano quanto sopra anche le entità delle fruttuosità riscontrate per immobili assunti a riferimento nel presente giudizio di stima.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Nella fattispecie si reputa significativo far rilevare che l'ubicazione e le caratteristiche della zona determinano per il bene in esame condizioni di favorevole apprezzamento per il mercato locale e di concorrenzialità sul mercato locativo.

Condizione sfavorevole è che i diritti annessi all'appartamento pari a 1/8 del piano cantinato adibito a parcheggio non sono stati pignorati.

Un ulteriore elemento condizionante la determinazione estimale del saggio di rendimento immobiliare va ricercato nella attuale situazione economico-monetaria.

Il mercato immobiliare da alcuni anni sta attraversando un periodo di incertezza e staticità, influendo negativamente sul saggio di redditività immobiliare.

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 2,5%.

d) Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione dei redditi

Sulla base delle risultanze sopra ottenute ed in particolare del R.N.O. e del saggio di rendimento, è determinabile il valore capitale per mezzo della nota relazione formale della capitalizzazione:

$$\mathbf{V = R.N.O. /r = (R.L.O. - D) /r}$$

$$\mathbf{V = € \ 3.192,00/2,5\% = € \ 3.192,00/0,025 = € \ 127.680,00}$$

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

5. Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per confronto € 125.500,00

- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) € 128.000,00

La differenza tra i valori ottenuti è assai modesta in considerazione dell'entità dei valori ed è ampiamente contenuta nei limiti di tolleranza di un giudizio estimativo.

Si sottolinea anzi come la pratica convergenza delle due risultanze costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca circa la validità della scelta dei criteri e dei procedimenti adottati.

6. Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del cespite attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti dei quali il secondo esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici";

- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato in **€ 125.500,00**.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito all'unità abitativa, escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale dell'immobile.

Adeguamenti e correzioni della stima
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Costi per APE	€	300,00
Valore	€	125.200,00

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Prezzo base d'asta
Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per la **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di **€ 112.680,00.**
Prezzo base d'asta in c.t. € 113.000,00 – Offerta minima € 84.750,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Si ripete che trattasi di espropriazione della **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Lo scrivente, infine, acquisiva la seguente documentazione (*cfr. ALL.11*):

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

- certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale dove risulta che la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento e ancora adesso in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Giorgio La Pira,8;
- certificato di matrimonio per estratto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Santa Maria Capua Vetere del **2007** dal quale risulta che l'esecutato al momento dell'acquisto dei beni staggiti – avvenuto nel 2005 – era evidentemente di stato libero;
- certificato di stato di famiglia.

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626