

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.

Sezione Espropriazioni Immobiliari

***** Giudice Dott.ssa Giuseppina Vecchione *****

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Riferimenti:

Debitori: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

Creditore procedente: Credito Emiliano S.p.a.

R.G.E.: n. 102/2024

Tora e Piccilli, 09 aprile 2026

Dott. Ing. Angela Di Petrillo

INDICE

PREMESSA	2
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO UNICO):	6
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (LOTTO UNICO)	45
4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO UNICO)	46
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ	47
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	48
7. STATO DI POSSESSO	49
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE	49
9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ	50
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	50
11. ALTRE INFORMAZIONI	50
12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE	51
12.1. CRITERIO DI STIMA	51
12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO	56
12.3. VALUTAZIONE LOTTO UNICO	57
13. QUOTA INDIVISA	59
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE	59
CONCLUSIONI (LOTTO UNICO)	60

- Allegati

- n°1: Comunicazioni
- n°2: Elaborati grafici
- n°3: Rilievo fotografico
- n°4: Documentazione catastale
- n°5: Stato di famiglia, Estratto di matrimonio con
annotazioni, Certificato di residenza storico
- n°6: Documentazione e attestazione rilasciata
dall' Ufficio Tecnico del Comune di Caserta (CE)
- n°7: Ricerca di mercato
- n°8: Ispezioni ipotecarie
- n°9: Atti notarili
- n°10: Ricevute invio copia perizia

RELAZIONE

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Giuseppina Vecchione della Sezione
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria C.V.

PREMESSA

Il 9 gennaio 2026 Ella nominava me sottoscritta Dott. Ing. Angela Di Petrillo, con studio professionale in Tora e Piccilli (Ce) alla via San Pietro n°108, Esperto Stimatore nella causa promossa da Credito Emiliano S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, e mi invitava ad effettuare il giuramento di rito per l'affidamento dell'incarico di cui al **MANDATO** in atti.

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

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

Pertanto, è stata verificata la completezza della documentazione depositata.

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

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

1. N° 1 Sopralluoghi nei luoghi oggetto di causa, in Tuoro di Caserta (CE) alla Via di Vigna Brigida n° 10, per effettuare i dettagliati rilievi metrici (anche mediante strumentazione elettronica di precisione - Disto Classic PD25 della Hilti) e fotografici (allegati n° 2 e 3). Si precisa che, l'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 30 gennaio 2026.

2. Ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta (catasto urbano), l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta (CE), altri pp. uu. (allegati 4, 5, 6, 8, 9)

3. Indagini di mercato (allegato 7).

4. Invio della copia della perizia alle parti (ricevute di invio in allegato 10).

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:

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

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

Il cespite oggetto di pignoramento è sito nella frazione Tuoro del Comune di Caserta (CE) nel fabbricato "B" del complesso edilizio "Rubi Rosa" in via di Vigna Brigida n°10 e più precisamente, è:

- *"Appartamento al piano terra composto di vani catastali quattro, confinante con pianerottolo comune, cassa scale, beni XXXXXX, salvo altri, riportato in catasto al foglio 29, part.IIIa 452, sub 41, piano T-S1, z.c. 2, cat. A/2, classe 6, vani 9,5, superficie catastale tot. Mq 277, rendita € 1.202,05".*

Di seguito ed in allegato n.2 si riporta la foto satellitare, la mappa catastale e la mappa catastale su ortofoto satellitare, al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento:

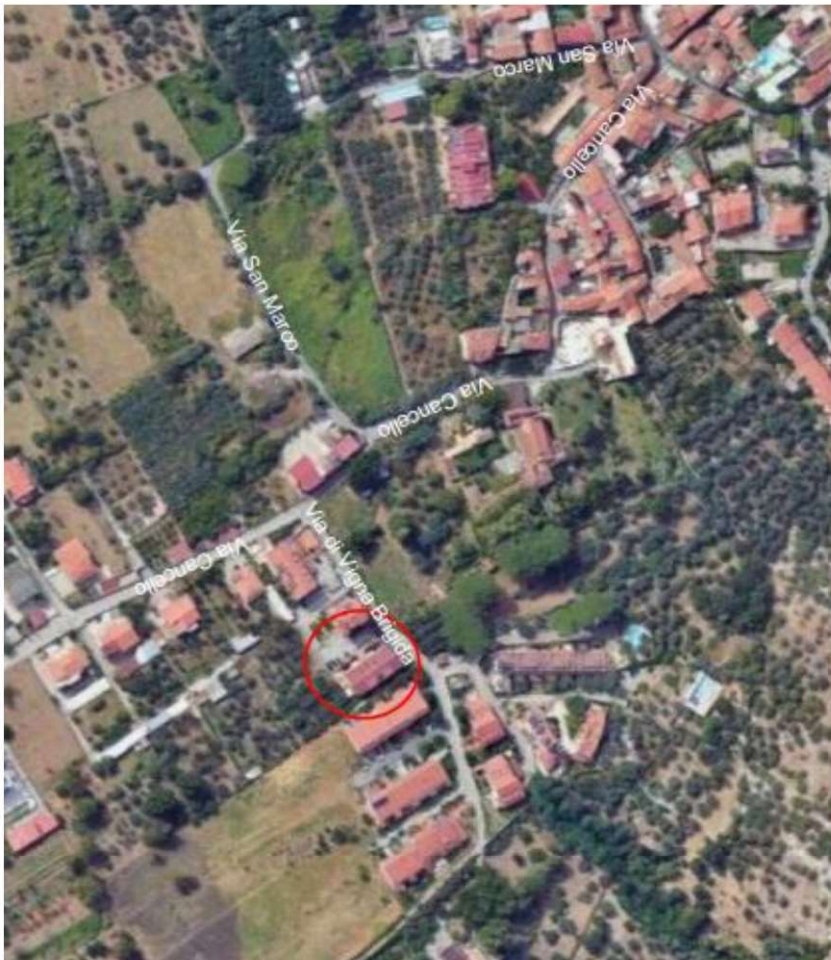


Foto satellitare



Mappa catastale

esterna pertinenziale a cui si accede dal soggiorno-salone e dalla camera da letto. L'accesso al piano terra è consentito da una scala interna attualmente murata e tramite un ingresso indipendente da pianerottolo comune. Il piano terra è composto da un ampio salone-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, una camera da letto, un balcone ed un'ampia area esterna pertinenziale.

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

Confina a Sud con vano scale, con pianerottolo comune e con proprietà della stessa ditta, a Nord, a Est e ad Ovest con beni alieni.

L'immobile si sviluppa su di **un'area utile complessiva di circa 443 mq**, di cui **244 mq coperti** (abitazione), **199 mq scoperti** (area esterna pertinenziale e balcone).

Gli ambienti dell'immobile hanno un'altezza di 2,80 ml. Il cespite è dotato di affacci su tre lati, tutte le stanze sono ben illuminate ed arieggiate.

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

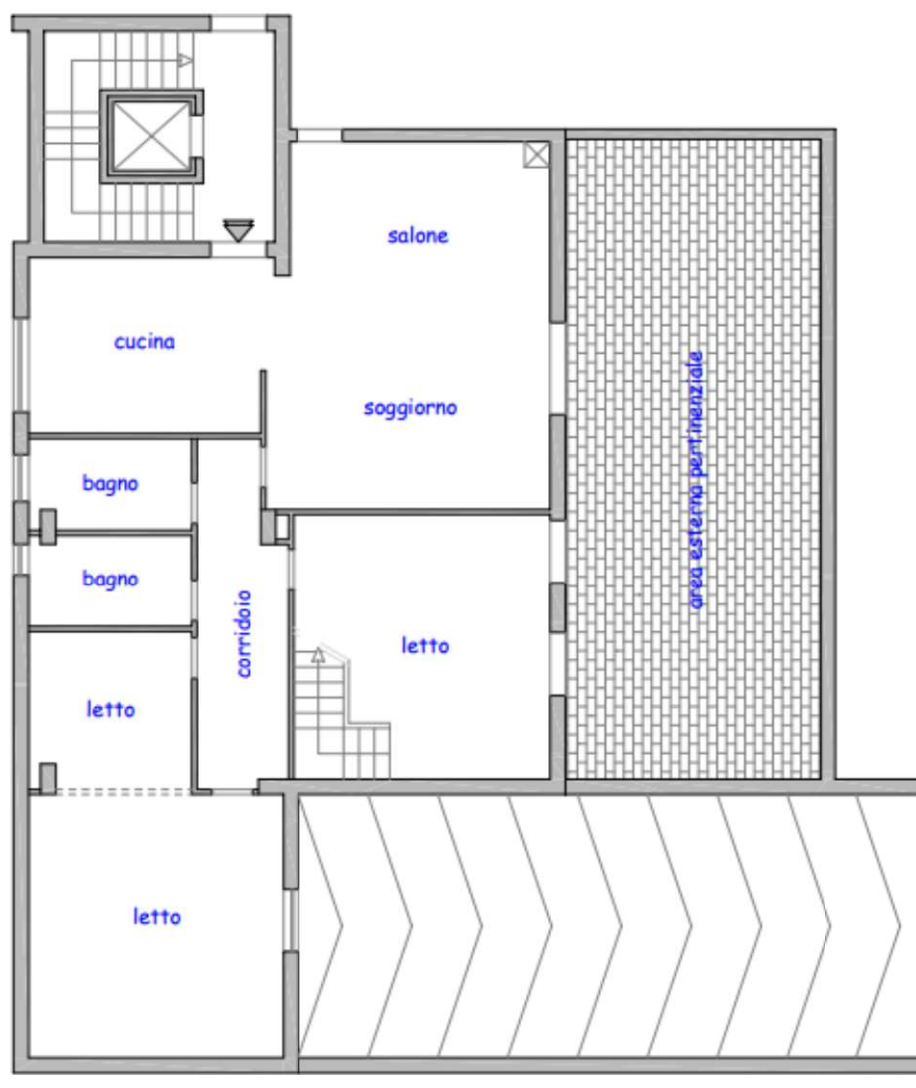
Catastalmente, il bene immobile è individuato nel Comune di Caserta (CE) al foglio 29, p.lla 452 sub 41 (vedasi visure in allegato n.4).

L'immobile si trova in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento e gas), sia per quanto riguarda le finiture.

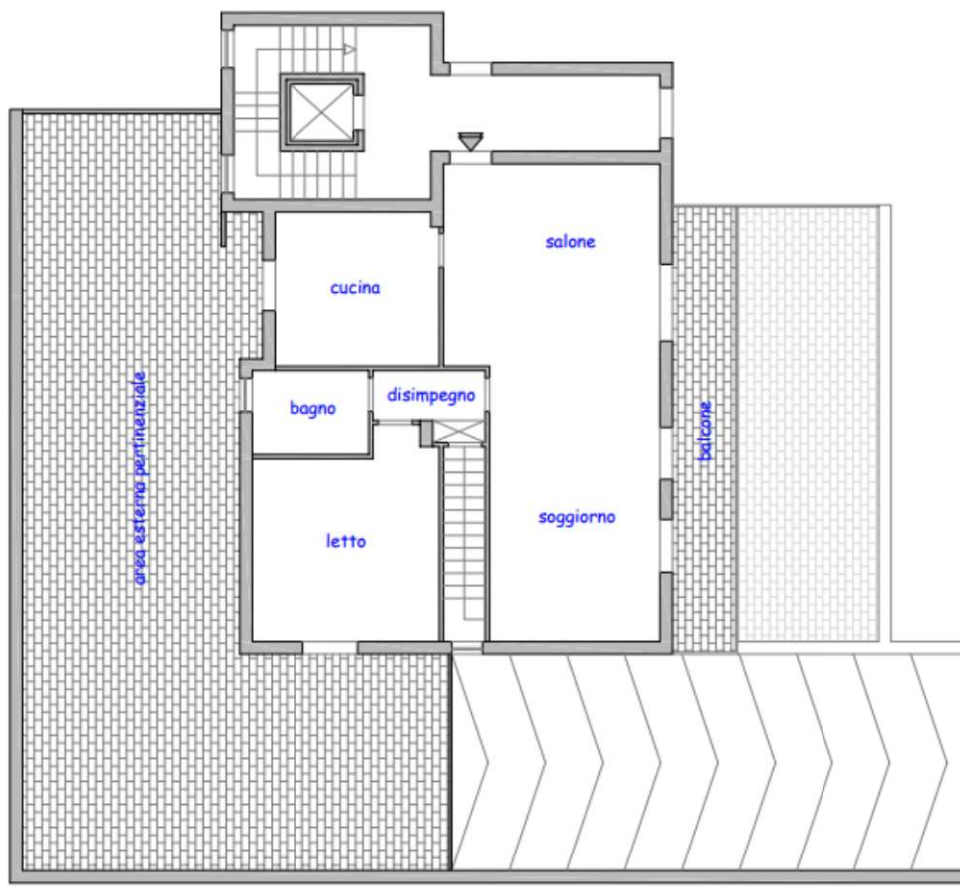
L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ed i costi per l'acquisizione dello stesso sono di circa € 300,00.

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

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



Planimetria dello stato di fatto - piano seminterrato



Planimetria dello stato di fatto - piano terra

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

FOTO PIANO SEMINTERRATO
N.C.E.U. foglio 29 p.IIa 452 sub 41

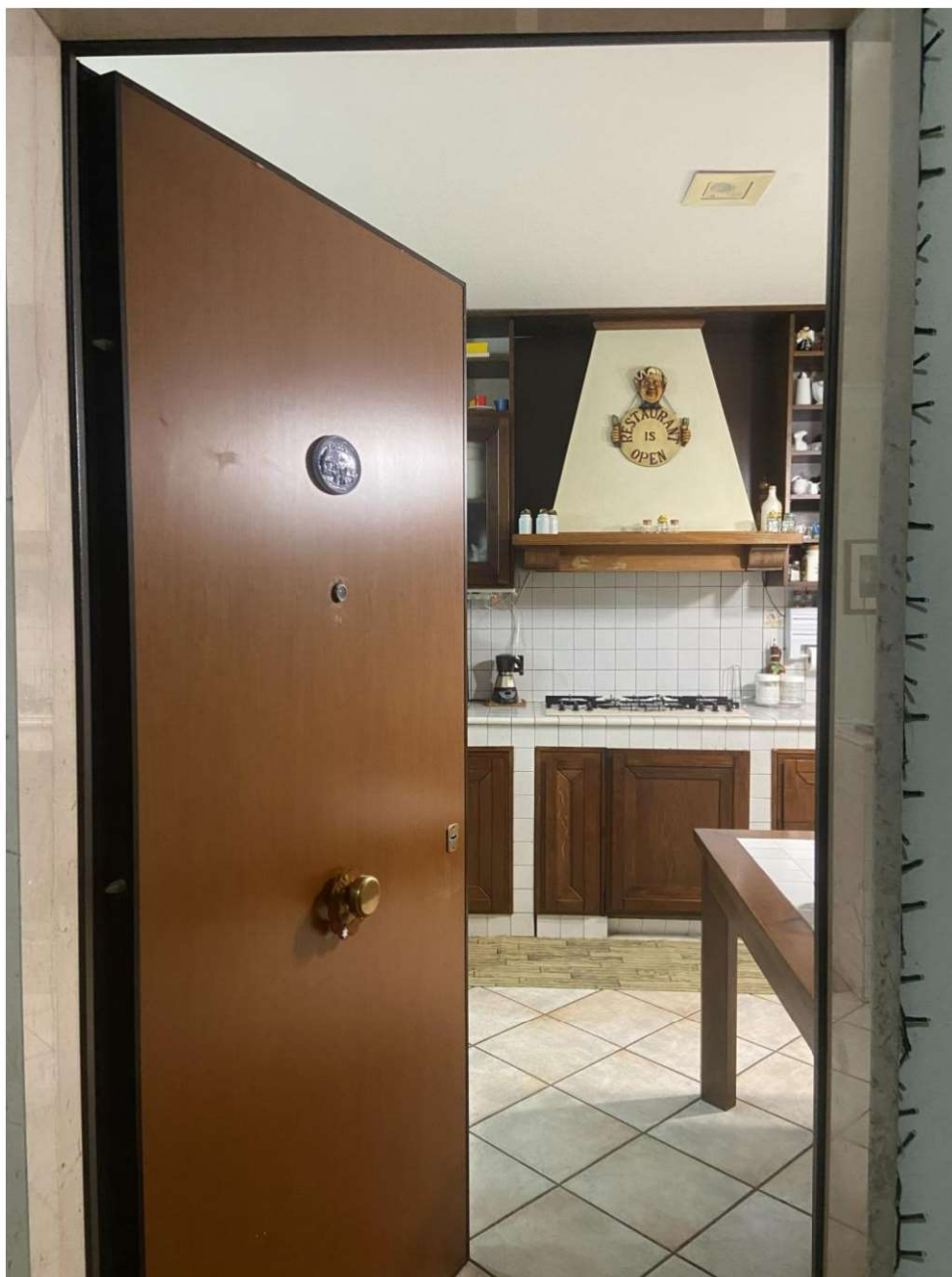


Foto n°1

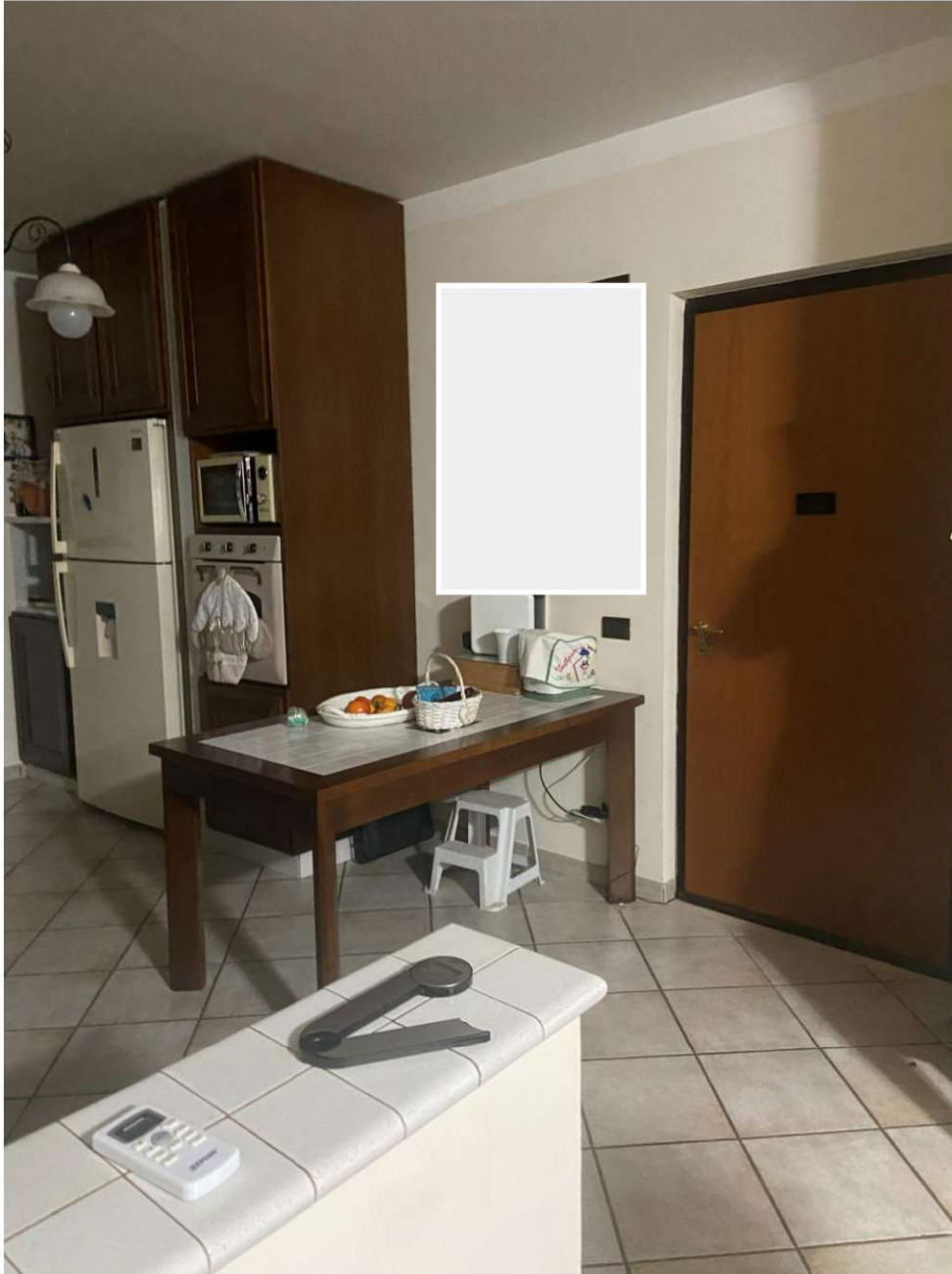


Foto n°2



Foto n°3

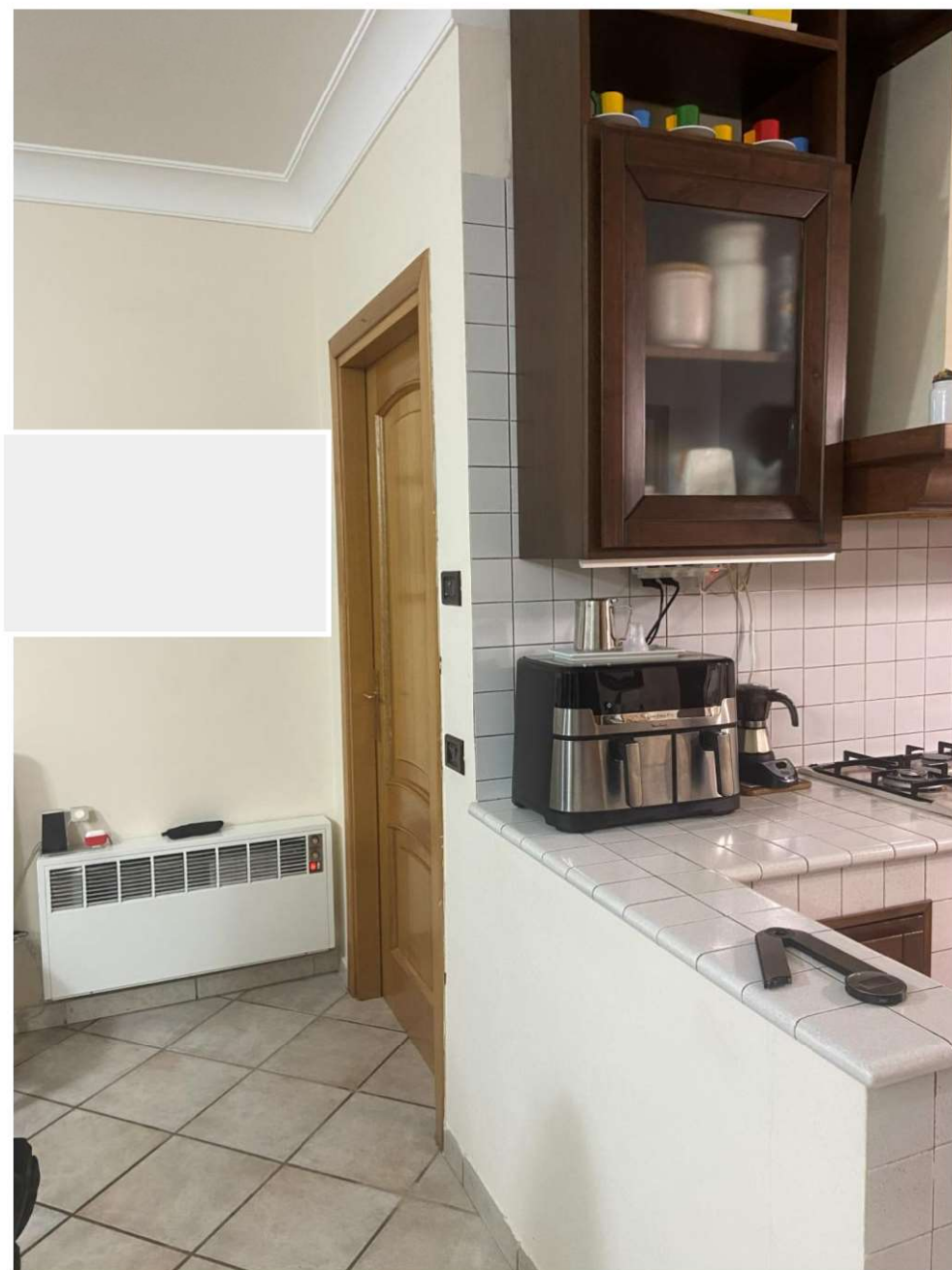


Foto n°4

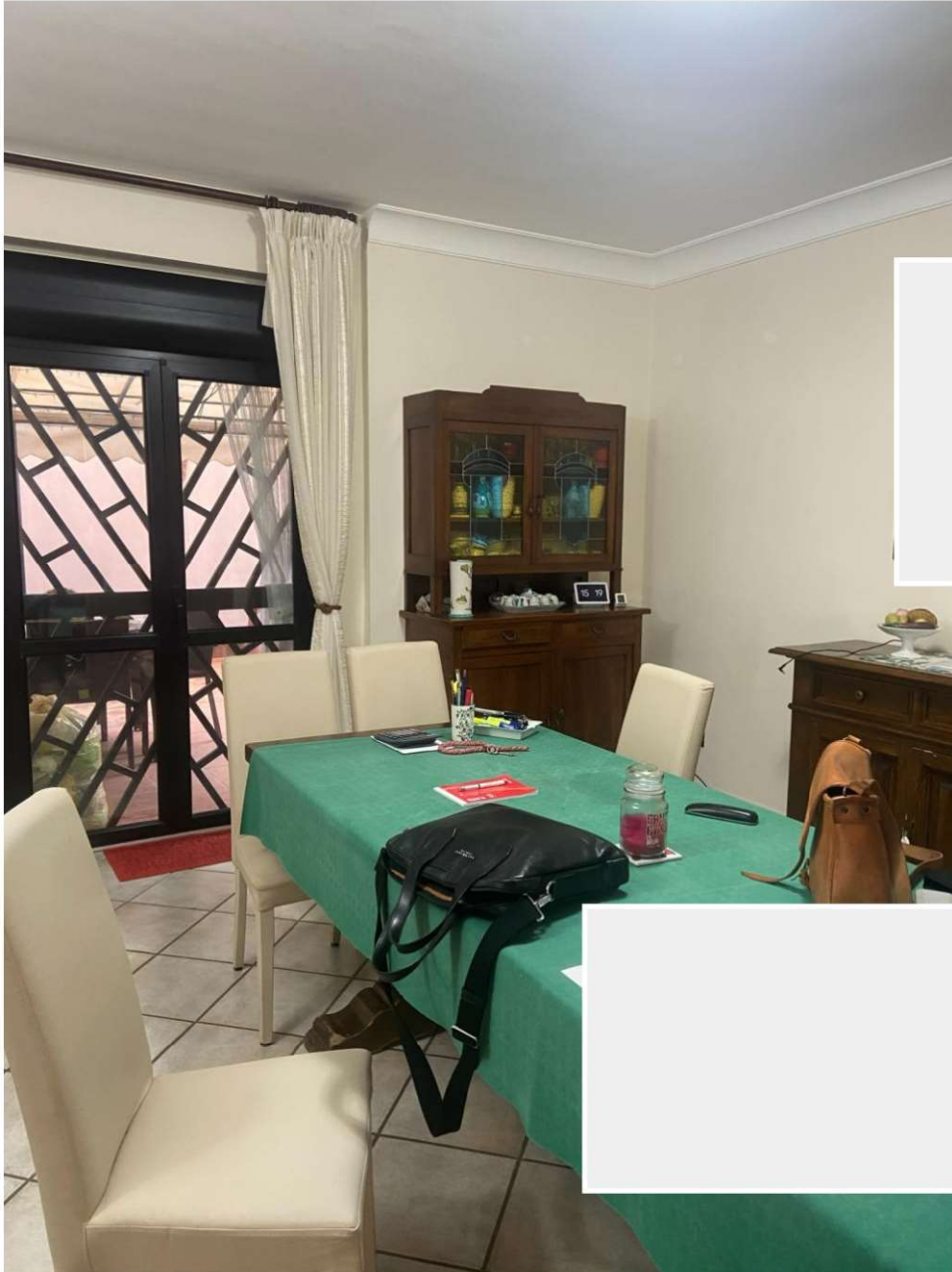


Foto n°5

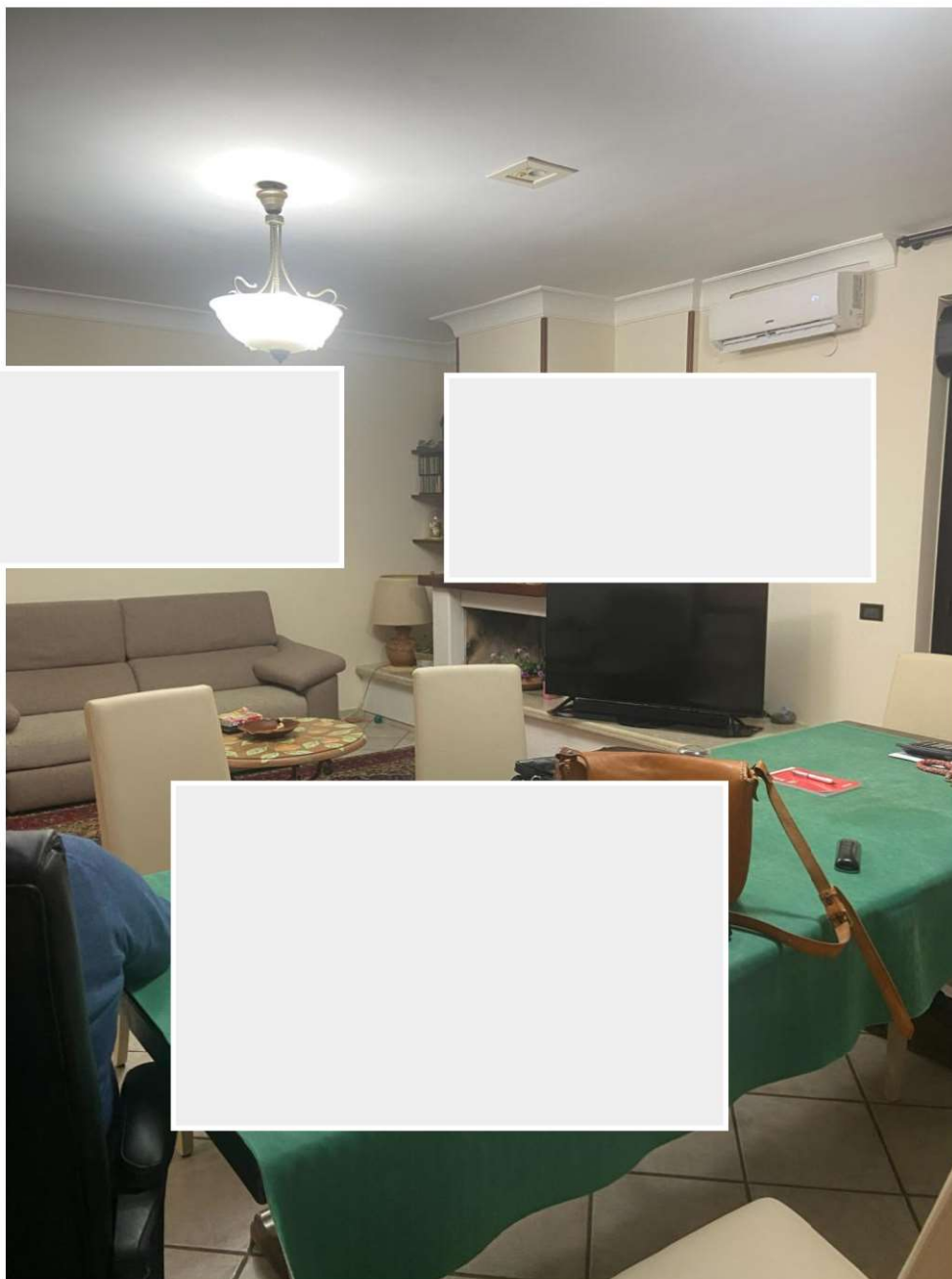


Foto n°6



Foto n°7



Foto n°8



Foto n°9



Foto n°10



Foto n°11

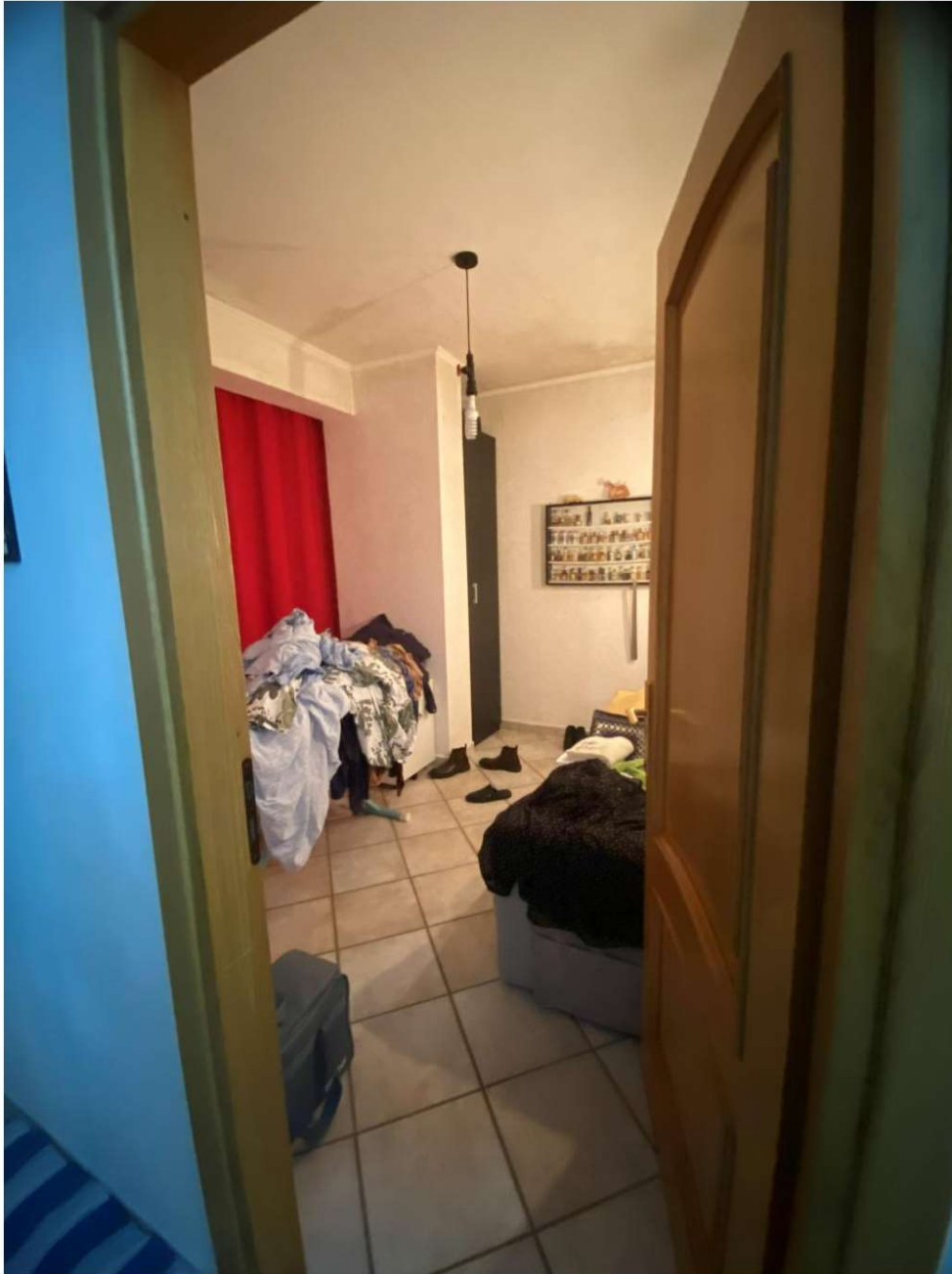


Foto n°12



Foto n°13



Foto n° 14



Foto n°15

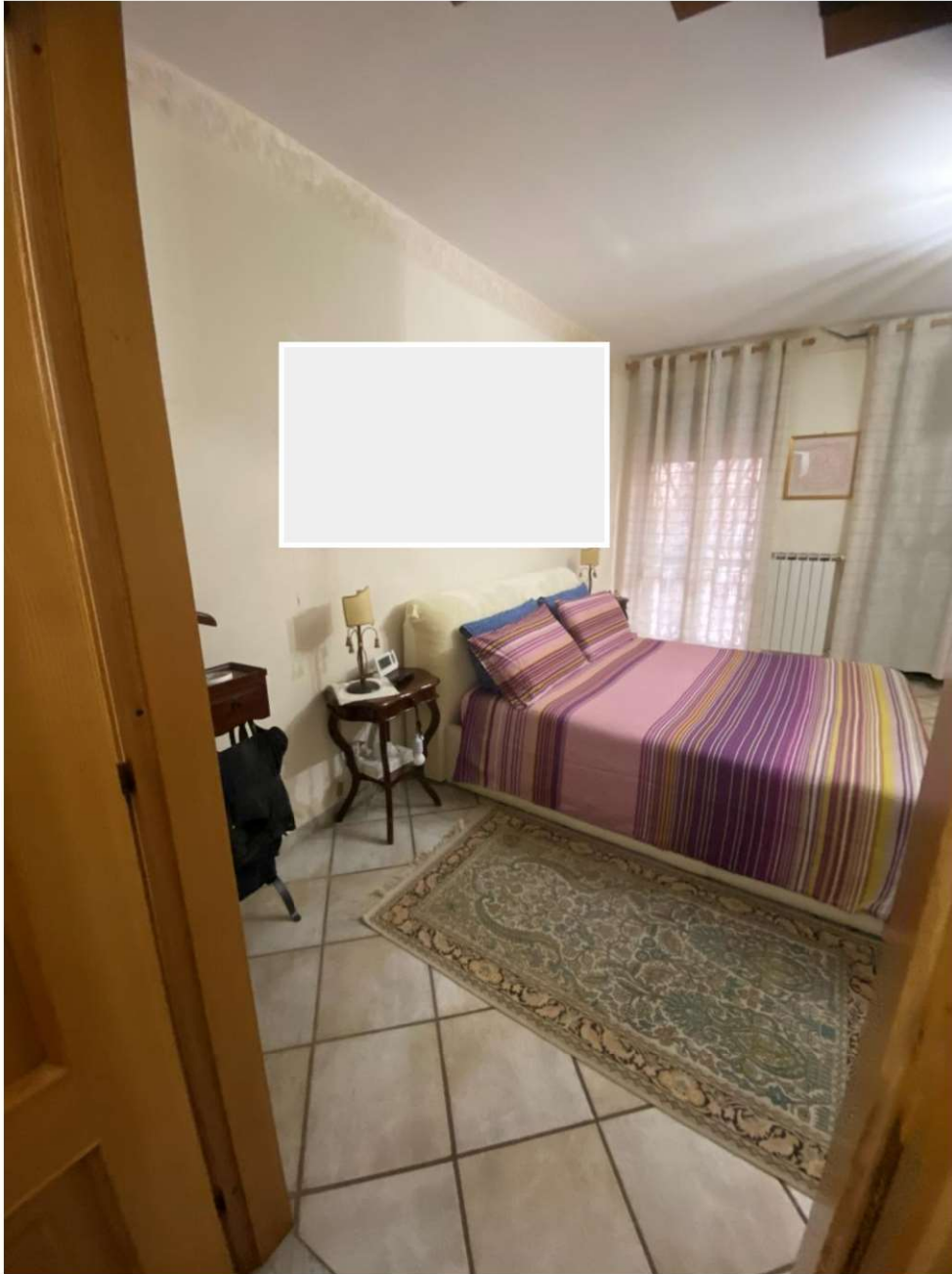


Foto n°16



Foto n°17



Foto n°18

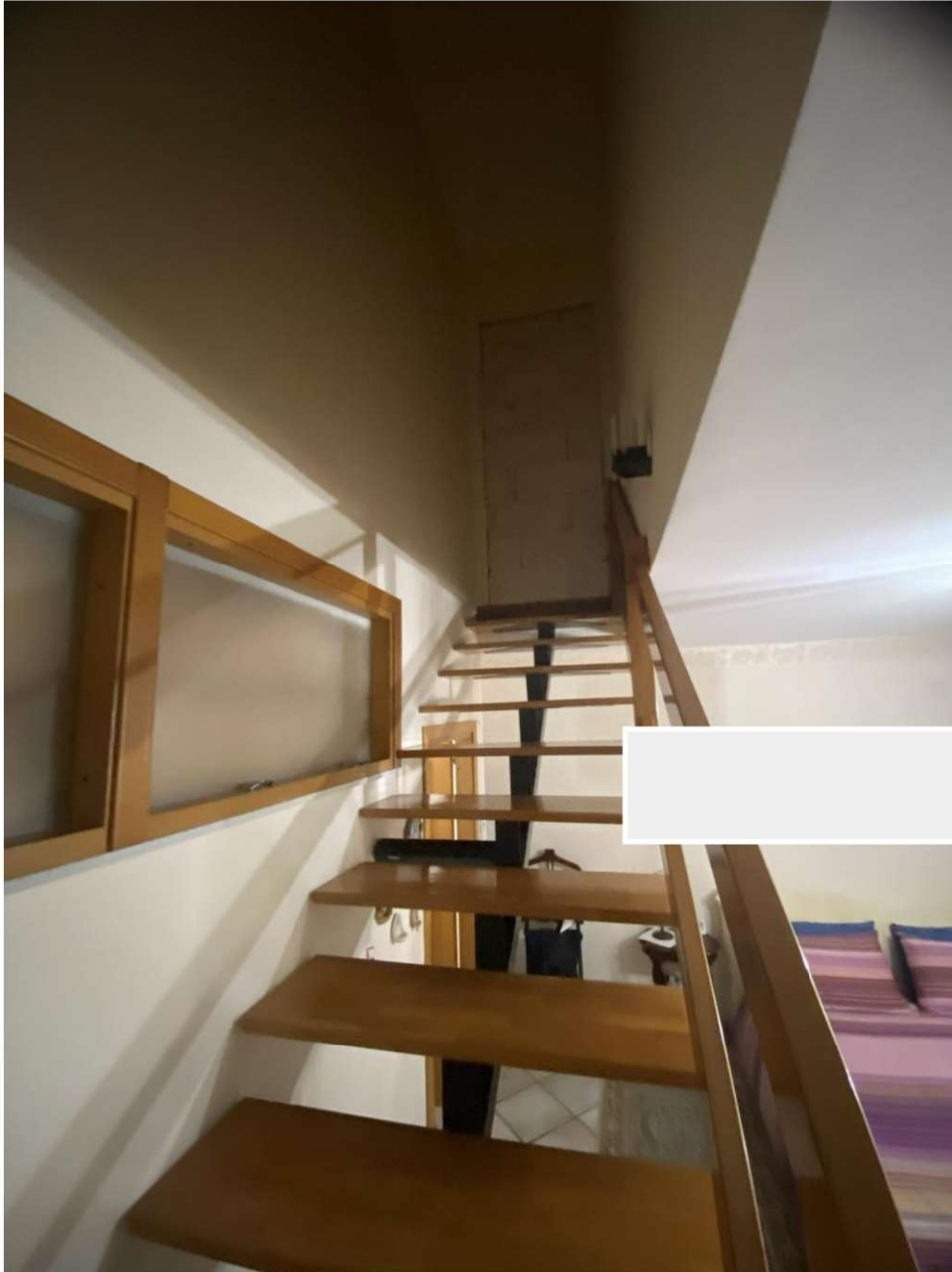


Foto n°19



Foto n°20



Foto n°21



Foto n°22



Foto n°23

FOTO PIANO TERRA
N.C.E.U. foglio 29 p.la 452 sub 41



Foto n°1



Foto n°2



Foto n°3



Foto n°4



Foto n°5



Foto n°6



Foto n°7



Foto n°8



Foto n°9

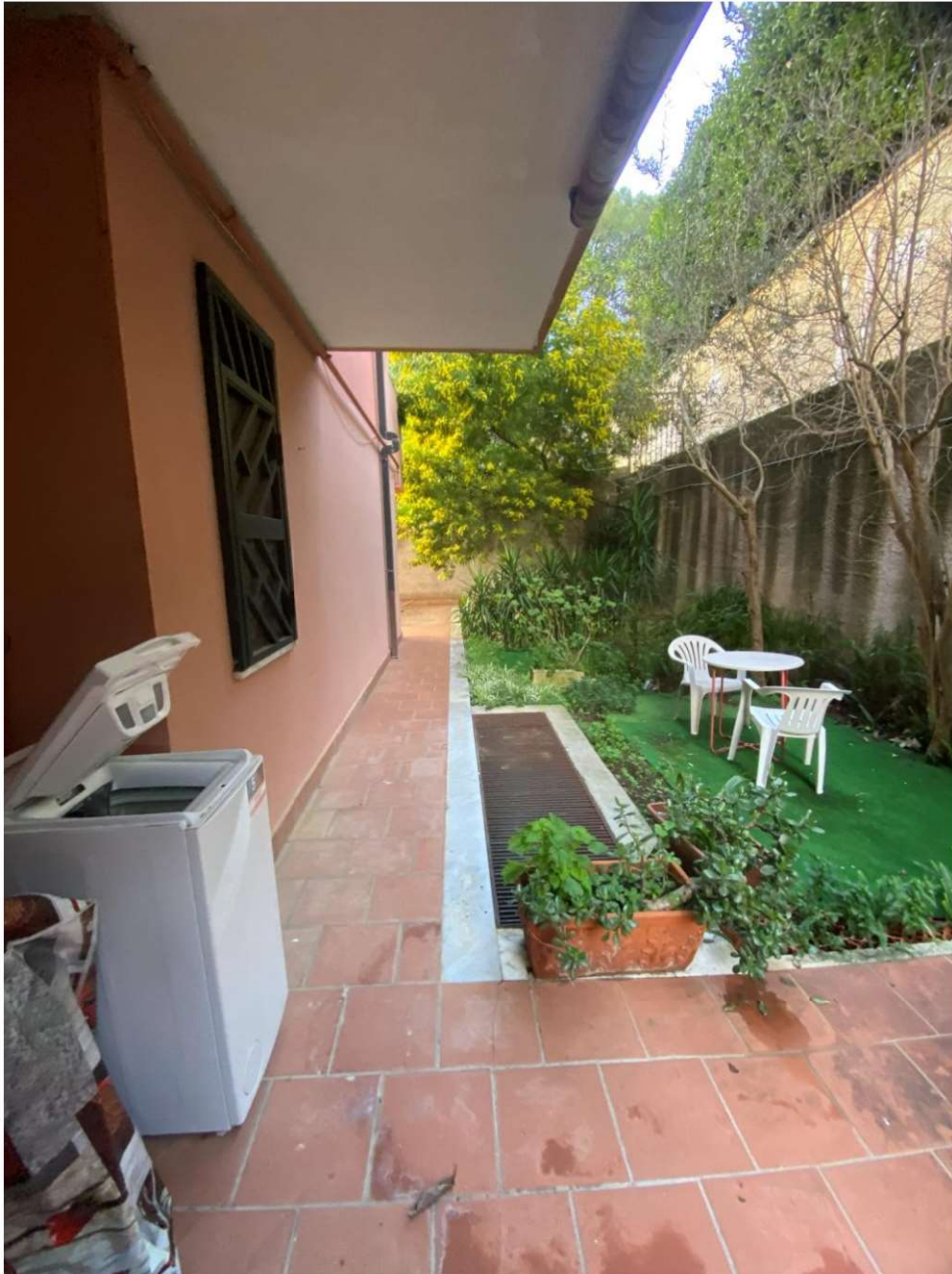


Foto n°10



Foto n°11



Foto n°12

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (LOTTO UNICO)

Nell'atto di pignoramento è indicato come bene da sottoporre ad esecuzione il seguente immobile:

- ***" nel Comune di Caserta fabbricato B del complesso edilizio sito alla via Vigna Brigida n°10 appartamento al piano terra composto di vani catastali quattro, confinante con pianerottolo comune, cassa scale, beni [redacted] salvo altri, riportato in catasto al foglio 29, part,lla 452, sub 41, piano T-S1, z.c. 2, cat. A/2, classe 6, vani 9,5, superficie catastale tot. Mq 277, rendita € 1.202,05".***

E' stata, inoltre, verificata la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali.

La visura attuale al Catasto Fabbricato del Comune di Caserta (vedasi allegato 4), riporta unità immobiliare identificata al foglio 29, p.lla 452, sub 41 dati derivanti da ATTO del 06/04/1994 Pubblico ufficiale PAOLO PROVITERA Sede CARINOLA (CE) Repertorio n.17985 - COMPRAVENDITA - Voltura n.2637.1/1995 in atti dal 26/07/2007, intestati: XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Portici (NA) il 15/04/1960 e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a NAPOLI (NA) il 24/10/1960.

La particella 452 sub 41 del foglio 29 fa parte della maggiore consistenza di porzioni immobiliari acquistate dai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 06/04/1994 del Notaio Paolo Provitera, all'epoca dell'acquisto

le particelle erano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 29 particella 452 subalterni 20-21-27-28.

Con variazione del 08/05/1995 n.1809/B.1 dalla soppressione della particella 452 subalterni 27 e 28 ha avuto origine la particella 452 subalterno 40.

Con variazione del 30/04/2022 n.43558.1 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione dalla soppressione della particella 452 subalterni 20-21-40 hanno avuto origine la particella 452 subalterni 41 e 42.

La **particella "originaria"** del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 29 p.lla 60 (ex 60/a) di are 6,49 e p.lla 120 di are 28,02.

La planimetria catastale associata al foglio 29, p.lla 452 sub 41 (riportata in allegato 4) è conforme allo stato dei luoghi.

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

LOTTO UNICO: *piena ed intera proprietà di appartamento su due piani (Piano Seminterrato e Piano Terra) di cui 244 mq coperti (abitazione), oltre 199 mq scoperti (area esterna pertinenziale e balcone), ubicato in Tuoro di Caserta (CE) nel fabbricato "B" del complesso edilizio "Rubi Rosa" alla via di Vigna Brigida n°10;*

l' appartamento è composto al piano seminterrato da una cucina, un soggiorno-salone, un corridoio, due bagni, tre camere da letto, un'area esterna pertinenziale; al piano terra è composto da un salone-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, una camera da letto, un balcone ed

un'area esterna pertinenziale; confina a Sud con vano scale, con pianerottolo comune e con proprietà della stessa ditta, a Nord, a Est e ad Ovest con beni alieni.

*Il bene è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Caserta (CE)** al foglio **29, p.lla 452 sub 41**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; per l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile, vi è Concessione Edilizia n.254 del 15/07/1991 e successiva Concessione Edilizia n.110 del 23/03/1993, in variante alla precedente e in sanatoria al piano sottotetto del fabbricato "B", l'esperto non può stabilirne la conformità poiché la pratiche edilizia n.110/'93 non è rinvenibile nell'archivio comunale.*

PREZZO BASE euro 183.000,00 (Euro Centottantatremila/00)

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L' immobile in Tuoro di Caserta (Ce) oggetto di esecuzione, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 29 p.lla 452 sub 41, unitamente a maggiore consistenza, è pervenuto al sig. **XXXXXXXXXXXXXX** e alla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXX** in virtù dell' **atto di compravendita del Notaio Paolo Provitera in data 6 aprile 1994**, trascritto a Caserta i **XXXXXXXXXXXXXX** dalla Società **XXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXX** codice fiscale **XXXXXX**.

Dalle ricerche catastali e, in particolare, dalla lettura della visura catastale (riportata in allegato n°4), risulta l'identificazione del bene al foglio 29 p.lla 452 sub 41.

Il bene al N.C.E.U. è attualmente intestato a **XXXXXXXXXXXXXX** e a **XXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXXX**

Si specifica che il manufatto di cui fa parte insiste sulla ex particella "originaria" di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Caserta (Ce) al foglio 29 p.lla 60 (ex 60/a) di are 6,49 e p.lla 120 di are 28,02.

Il bene pignorato è di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXX nato a Portici (NA) il 15/04/1960 e della sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata a

6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di richiesta inoltrata all' Ufficio Tecnico del Comune di Caserta (CE) (copia della richiesta riportata in allegato n.1), per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato, la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Area Tecnica-Settore Urbanistica di detto Comune.

Dopo attente analisi da parte della scrivente è emerso che, il complesso edilizio di cui fa parte il fabbricato dell'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n.254/91 del 15/07/1991** rilasciata alla XXXX, a cui segue la **Concessione Edilizia n.110/93 del 23/3/1993** in variante alla precedente e in sanatoria per le opere realizzate al piano sottotetto del fabbricato "B".

Come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio settore Urbanistica Prot.0039456 del 31/03/2026 e riportata in allegato n.6, *"sul programma computerizzato delle pratiche edilizie relative all'anno 1993, risultano riportati i riferimenti alla C.E. 110/93, mentre in archivio non risultano faldoni*

riportanti i dati della richiamata Concessione Edilizia né la relativa documentazione".

Per tale motivo, non si è potuto stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici di progetto del titolo abilitativo.

In conclusione, alla luce di quanto evidenziato, data l'incertezza urbanistica, si decurterà per il lotto in parola un valore pari al 5% della stima.

7. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dagli esecutati sigg. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX e dal sig. XXXXXX a titolo gratuito.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE

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

Saranno cancellati, al momento della vendita:

- ✓ Trascrizione del 20/02/2024, Registro Particolare 5811 Registro Generale 7002, Pubblico ufficiale: UFFICIALE TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 842 del 12/02/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedasi ispezione ipotecaria sul bene identificato al CATASTO FABBRICATI FG 29 P.LLA 452 SUB 41 in allegato 8);
- ✓ Trascrizione del 17/04/2024, Registro Particolare 12629 Registro Generale 15386, Pubblico ufficiale: UFFICIALE

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Repertorio 2624 del 22/03/2024 - ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
(Vedasi ispezione ipotecaria sul bene identificato al
CATASTO FABBRICATI FG 29 P.LLA 452 SUB 41 in
allegato 8).

9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale come da riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta.

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

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico come da riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta.

Il diritto che i debitori pignorati hanno sul bene oggetto di pignoramento è di piena proprietà, ovvero non è di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra menzionati.

11. ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano informazioni circa:

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

12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

12.1. CRITERIO DI STIMA

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

- il procedimento per valori tipici;
- il procedimento sintetico di stima del valore di mercato;

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

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

Tra quelle "posizionali" si è considerato:

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

Tra quelle "tecnologiche" si è tenuto conto di:

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

Tra quelle **"produttive"**

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

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

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

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

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

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

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

STIMA SINTETICA

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

- valore reale a mq del cespite = quotazione immobiliare
media (della zona in cui è sito il cespite) x parametri.
- superficie convenzionale totale x il valore reale a mq del
nostro cespite = stima del cespite;

ELENCO PARAMETRI

CESPITE

1) Tipologia

Lussuoso	1,15
Medio/Signorile	1,00
Economico	0,90

2) Unità Immobiliare

Libero	1,00
occupato di fatto	0,90
occupato	0,80

3) Esposizione

panoramico	1,15
luminoso	1,00
poco luminoso	0,95

4) Manutenzione

ottima	1,15
buona	1,00
sufficiente	0,97
da rinnovare	0,90
da completare	0,85
da ristrutturare	0,75

5) Piano

attico	1,05
intermedio	1,00
ultimo	0,97
primo	0,90
terra rialzato	0,85
villa monofamiliare	1,00

6) Riscaldamento

riscald. Autonomo	1,025
riscald. Centralizz.	1,00
senza riscald.	0,95

7) Servizi

tripli o doppi servizi	1,05
monoservizio	1,00
servizi esterni comuni	0,75

8) Balconi

doppi e più balconi (o balcone grande)	1,10
un balcone	1,05
nessun balcone	0,90

FABBRICATO

9) Ascensore

<i>con ascensore</i>	
piano terra	0,85
primo piano	0,90
piani intermedi	1,00
piani superiori	1,10

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

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

PROCEDIMENTO “PER VALORI TIPICI O PUNTI DI MERITO”

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

Il suddetto procedimento prende a sua volta in esame le caratteristiche presenti nel prodotto edilizio di migliore qualificazione, caratteristiche che ne determinano il valore a mq, esprimendole con dei coefficienti la cui sommatoria è uguale all'unità. Dal confronto di dette caratteristiche, con quelle che si riscontrano nell'immobile oggetto di stima, ovvero dell'applicazione di coefficienti minori o eguali ai precedenti, deriva il prezzo unitario di applicazione. In accordo con la letteratura esistente (Orefice e Forte - De Rossi) si sono considerate negli specifici mercati omogenei di aree, le seguenti caratteristiche generali già descritte innanzi, le rispettive influenze percentuali ed il loro campo di variabilità:

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

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

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

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

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

3. Caratteristiche tecnologiche:

l'influenza sul prezzo di mercato delle caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento può analizzarsi attraverso la determinazione del costo necessario per conferire ad una unità di abitazione il miglior grado di finimento;

4. Caratteristiche produttive:

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

In base a tale metodo, si ha il valore per mq, come su indicato, ricavato dalla valutazione delle "caratteristiche" (riportate nella tabella,

secondo le definizioni riportate nel testo "Principi di economia ed estimo" - Forte - de Rossi), dei cespiti, ed in seguito moltiplicando tale valore per la superficie convenzionale, si ottiene il seguente valore del cespite:

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

12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare pignorata si è proceduto ad un'indagine di mercato intesa a reperire gli elementi necessari per il confronto della situazione reale dell'unità stessa con quelle immesse sul mercato in tempi recenti. Si precisa che, la possibilità di reperire dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione può risultare talvolta non facile soprattutto per la costante abitudine dei soggetti economici a falsare, negli atti di compravendita, (sovente a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Utili elementi di riferimento vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sulle pagine dei quotidiani, dei periodici e del web; l'informazione appare talvolta generica e, per ovvie motivazioni commerciali, tende a rimarcare i soli aspetti positivi degli immobili offerti. Nonostante tali limitazioni, va riconosciuto, comunque, che la ricerca di informazioni di questo tipo conduce sovente ad avere un quadro sufficientemente ampio di ciascun particolare mercato urbano anche perché può facilmente constatarsi che le cifre offerte dalle agenzie immobiliari spesso corrispondono sostanzialmente agli effettivi prezzi che si determinano nello scambio (cfr. Estimo civile, Prof. M. Orefice ed. UTET Libreria).

Sono state interpellate varie agenzie immobiliari, operatori e tecnici attivi nella zona in oggetto; è stata eseguita una ricerca nella rete informatica e sui quotidiani di settore; inoltre, come ulteriori elementi

di indagine, sono stati acquisiti i dati rinvenuti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre dell'anno 2025 (un estratto dei risultati ottenuti sono raccolti nell'allegato 7).

Da questa ricerca è scaturito che i valori ottenuti oscillano da un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1'200,00 €/mq di superficie netta.

La media dei valori reperiti, porta al congruo prezzo di 1'100,00 €/mq.

12.3. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

STIMA dell'immobile (LOTTO UNICO)

Occupato (grafico stato di fatto n°3 e n°4 in allegato n°2)

STIMA SINTETICA

Quotazione : € 1'100,00/mq x Parametri considerati

APPARTAMENTO

- 1) 1,00 medio/signorile
- 2) 0,90 occupato
- 3) 0,95 poco luminoso
- 4) 1,00 buona
- 5) 0,85 terra
- 6) 1,025 riscaldamento autonomo
- 7) 1,05 più servizi
- 8) 1,10 balconi

FABBRICATO

- 9) 0,85 ascensore
- 10) 0,95 no servizi est.
- 11) 0,97 senza custode
- 12) 0,95 no collegamenti
- 13) 1,00 buone
- 14) 1,00 buona
- 15) 1,00 tra 10 e 40 anni

totale 0,64 (prodotto dei coefficienti)

$$€ 1'100,00 \times 0,64 = € 704,00/\text{mq}$$

<i>consistenza mq</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coefficiente destinazione</i>	<i>superficie convenz.</i>
Vani utili	244,00	1,00	244,00
Balconi e terrazzo	16,00	0,25	4,00
Deposito	0	0,50	0
Aree esterne scoperte	183	0,10	18,30
		Totali	266,30 mq

Sup. convenzionale 266,30 mq

$$€ 704,00/\text{mq} \times 266,30 \text{ mq} = 187'475,20 \text{ euro}$$

STIMA per

"VALORI TIPICI" o "PUNTI di MERITO"

Va precisato che il valore a mq. per il miglior prodotto edilizio disponibile per la zona prima indicata è di € 1'200 / mq, per cui:

1.	Caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche)	20,00 -	5,00 =	15,00
2.	Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche)	25,00 -	10,00 =	15,00
3.	Caratteristiche tecnologiche	30,00 -	15,00 =	15,00
4.	Caratteristiche produttive	25,00 -	8,00 =	17,00
		-----	-----	-----
		100 %	38%	62 %

$$\text{valore ridotto} = € 1'200,00 \times 0,62 = € 744,00 / \text{mq}$$

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

$$266,30 \text{ mq} \times € 744,00 / \text{mq} = 198'127,20 \text{ euro}$$

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (LOTTO UNICO)

OTTENUTO CON

MEDIA DEI VALORI DEI DUE METODI

Valore 1° metodo € 187'475,20 euro

Valore 2° metodo € 198'127,20 euro

Valore medio € 192'801.2

Valore che si arrotonda a € 192.800,00

(Euro centonovantaduemilaottocento/00)

Il valore ottenuto deve essere adeguato:

- ✓ Dei costi per l'incertezza urbanistica, pari al 5% della stima, calcolati in 9'600,00 € come determinato in risposta al quesito n.6.

Valore finale dell'Immobile: € 183.000,00

(Euro centottantatremila/00)

13. QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.

**14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO
ANAGRAFE**

In seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile de [REDACTED] (copia della richiesta riportata in allegato n° 1), la sottoscritta ha acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni, da cui si evince che il sig. Xxxxxxxxxxxxxx nato a l [REDACTED] e la

sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted]
contrassero matrimonio il 12/09/1984 e, con atto a rogito
del Notaio ([redacted]) del Distretto Notarile
di Napoli in data [redacted] hanno scelto il regime di
separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

In risposta al presente quesito, la scrivente ha acquisito il
certificato di residenza storico anagrafico degli esecutati,
riportato in allegato n.5, da cui risulta che attualmente ed
alla data del pignoramento, il sig. Xxxxxxxxxxxxxx e la sig.ra
Xxxxxxxxxxxxxx, sono residenti in [redacted]
[redacted]

CONCLUSIONI (LOTTO UNICO).

Il cespite oggetto di valutazione è **un appartamento su due livelli** (piano seminterrato e piano terra), del fabbricato "B" del complesso edilizio "Rubi Rosa" in Tuoro di Caserta alla via di Vigna Brigida n°10.

Detta unità immobiliare è composta al piano seminterrato da una cucina posta all'ingresso, un ampio soggiorno-salone, un corridoio, due bagni, tre camere da letto, un'area esterna pertinenziale. L'accesso al piano terra è consentito da una scala interna attualmente murata e tramite un ingresso indipendente da pianerottolo comune. Il piano terra è composto da un ampio salone-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, una camera da letto, un balcone ed un'ampia area esterna pertinenziale.

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

Confina a Sud con vano scale, con pianerottolo comune e con proprietà della stessa ditta, a Nord, a Est e ad Ovest con beni alieni.

L'immobile si sviluppa su di **un'area utile complessiva di circa 443 mq**, di cui **244 mq coperti** (abitazione), **199 mq scoperti**.

Gli ambienti dell'immobile hanno un'altezza di circa 2,80 ml. Il cespite è dotato di affacci su tre lati, tutte le stanze sono ben illuminate ed arieggiate.

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

Catastalmente, il bene immobile è individuato nel Comune di Caserta (CE) al foglio 29, p.lla 452 sub 41.

L'immobile si trova in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti sia per quanto riguarda le finiture.

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

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

Pertanto, si valuta quale **LOTTO UNICO,**
l'appartamento distribuito su due livelli (piano
seminterrato e piano terra) del complesso edilizio
"Rubi Rosa" in Tuoro di Caserta (CE) alla via di Vigna

Brigida n.10 in Euro 183.000,00 (Euro
centottantatremila/00).



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

Tora e Piccilli, 9 aprile 2026

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

