

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ATTUALIZZAZIONE PERIZIA DI STIMA

## LOTTO UNICO DI VENDITA



*procedimento immobiliare*

**RGE 111/2022**

*ruolo generale esecuzione*

OMISSIS OMISSIS  
c o n t r o  
OMISSIS OMISSIS

|                                                               |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| PREMESSA .....                                                | - 2 -  |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....                   | - 2 -  |
| RISPOSTA AI QUESITI .....                                     | - 3 -  |
| VERIFICA DELLO STATO DI FATTO .....                           | - 3 -  |
| AGGIORNAMENTO VISURE CATASTALI E ISPEZIONI IPOCATASTALI ..... | - 9 -  |
| VERIFICA E AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA .....                | - 10 - |
| <i>criterio e procedimento di stima</i> .....                 | - 10 - |
| <i>analisi dei valori di mercato</i> .....                    | - 11 - |
| <i>calcolo della superficie commerciale</i> .....             | - 13 - |
| <i>aggiornamento valore di stima</i> .....                    | - 14 - |
| <i>nuovo prezzo base d'asta proposto</i> .....                | - 16 - |
| NUOVO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....            | - 17 - |
| CONCLUSIONI .....                                             | - 19 - |

## PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della **OMISSIS** di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, con studio in **OMISSIS (OMISSIS)** alla via **OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 111/2022 – OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito all'aggiornamento delle ispezioni ipocatastali sul bene oggetto di esecuzione nonché all'attualizzazione della perizia di stima, così come disposto dal G.E. con provvedimento del 04.07.2025.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In conformità a quanto espressamente disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 04.07.2025, emesso a seguito dell'istanza depositata in data 27.06.2025 nell'interesse del creditore procedente, finalizzata alla prosecuzione/riassunzione della presente procedura esecutiva, si è provveduto a dar seguito alle prescrizioni ivi contenute, che prevedevano l'acquisizione di documentazione ipocatastale aggiornata e l'attualizzazione della stima del compendio pignorato.

A tal fine, in un primo momento, si è proceduto a effettuare un nuovo accesso presso l'immobile oggetto della procedura, unitamente al custode giudiziario, **OMISSIS OMISSIS**. Contestualmente, è stata effettuata una documentazione fotografica aggiornata, destinata a integrare la perizia originariamente redatta.

Successivamente, si è provveduto all'acquisizione aggiornata della visura catastale storica per immobile e dell'ispezione ipotecaria telematica, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio, Sezioni Catasto e Pubblicità Immobiliare.

Tali accertamenti hanno avuto l'obiettivo di verificare l'attuale consistenza del bene, con particolare attenzione allo stato manutentivo dello stesso, nonché all'eventuale presenza di modifiche, sia strutturali che funzionali, che potessero avere incidenza sulla determinazione del valore di mercato ovvero sulla regolarità urbanistico-catastale (fermo restando che tale ultima verifica non era oggetto di specifico incarico in questa sede), nonché di rilevare l'eventuale presenza di nuove formalità pregiudizievoli (trascrizioni, iscrizioni o annotazioni) intervenute

successivamente alla precedente verifica, che possano incidere sulla piena disponibilità giuridica del cespite ovvero compromettere la sua libera commerciabilità.

Sulla base delle risultanze emerse dal sopralluogo e delle verifiche documentali eseguite, si è proceduto a una rivalutazione tecnica del valore di mercato del compendio pignorato, tenendo conto delle attuali condizioni oggettive dell'immobile e dei parametri correnti del mercato immobiliare di riferimento. Tale attività estimativa è stata svolta con l'intento di aggiornare, laddove necessario, la stima precedentemente formulata, garantendo così la piena coerenza e adeguatezza della perizia tecnica rispetto al valore commerciale effettivo del bene alla data odierna, in stretta osservanza delle direttive impartite dall'Autorità Giudiziaria.

\*\*\*\*\*

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **VERIFICA DELLO STATO DI FATTO**

In data **2 settembre 2025**, lo scrivente ha effettuato un nuovo accesso presso il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, unitamente all'**OMISSIS OMISSIS**, nella sua qualità di Custode Giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione (*cfr. Allegati 01*). Il sopralluogo è stato condotto al fine di procedere a una **verifica dello stato attuale di conservazione del compendio immobiliare**, nonché per accertare l'eventuale insorgenza di **modifiche materiali o funzionali** rispetto a quanto precedentemente rilevato nei precedenti accessi e nella perizia estimativa originaria depositata agli atti della procedura.

Durante l'ispezione visiva in loco, **non sono state riscontrate variazioni sostanziali né sono emersi interventi significativi di modifica strutturale** rispetto allo stato già documentato. L'immobile si presenta, nel complesso, in condizioni di conservazione che possono definirsi discrete, pur manifestando alcune criticità riconducibili all'assenza dell'ordinaria manutenzione nel tempo.

In particolare, per quanto rilevabile visivamente, i vani presenti al *piano terra* e oggetto di vendita non evidenziano particolari necessità di interventi manutentivi o di ripristino. L'intero livello, infatti, si mostra sostanzialmente integro, e pertanto non si segnalano segni evidenti di degrado puntuale e/o generalizzato:





*\_immagini esterne – da cortile interno*



*\_disimpegno*



*\_camera padronale*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



\_camera padronale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\_camera secondaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





\_cabina armadio (camera secondaria)

Al piano primo, invece, si rilevano segnali riconducibili a carenze manutentive.

In uno dei vani si osserva un precedente intervento di ripristino localizzato su una porzione del solaio di copertura, mentre in altre zone (non oggetto di vendita) risultano ancora evidenti segni di infiltrazione; così come già peraltro documentati nel precedente elaborato peritale. Lo stato dei luoghi sopra rilevato è visibile dalla documentazione fotografica di seguito riportata e acquisita in occasione del detto accesso.

Tale documentazione consente, altresì, un confronto diretto con le immagini raccolte durante il precedente sopralluogo e depositate in atti, permettendo di valutare l'evoluzione dello stato conservativo dell'immobile stesso:



\_disimpegno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\_ripostigli

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\_vano 1





\_vano 2



\_bagno

Le condizioni generali dell'immobile, per tutto quanto sopra mostrato, **non alterano in modo significativo la precedente valutazione estimativa**, ma confermano la necessità di tenere conto, ai fini della determinazione del valore di mercato, dei costi presunti per interventi manutentivi ordinari e, limitatamente al piano primo, di eventuali opere di ripristino localizzate.

#### AGGIORNAMENTO VISURE CATASTALI E ISPEZIONI IPOCATASTALI

Dall'esame della visura catastale aggiornata, acquisita dal canale telematico SISTer dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – Servizi Catastali, e allegata alla presente relazione (*cfr. Allegati 02*), non risultano intervenute modifiche agli identificativi catastali essenziali (*foglio, particella e subalterno*) riferiti all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Gli stessi risultano pertanto invariati rispetto a quanto precedentemente rilevato e descritto nell'elaborato peritale originario e già depositato in atti. Alla luce quindi di tali riscontri, si conferma la piena validità e l'attualità delle informazioni catastali precedentemente riportate (dei dati identificativi essenziali), che continuano a rappresentare fedelmente la situazione formale del bene e conseguentemente non si rendono necessari aggiornamenti o integrazioni in merito all'individuazione catastale dell'immobile.

Il bene è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Casapulla (CE) con i seguenti dati:

- **abitazione di tipo popolare** sita nel Comune di Casapulla (CE), via IV novembre n. 51, distinta al N.C.E.U. al **foglio 5, p.lla 56**, categoria A/4, piani T - 1

in ditta al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS).**

Si fa rilevare, però, che nel corso dell'accesso effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, il figlio del debitore esecutato ha comunicato l'intervenuto decesso di quest'ultimo, avvenuto in data 17.10.2024 (*cfr. Allegati 01*). Ciononostante, dalle verifiche eseguite presso la banca dati catastale, l'intestazione del bene risulta tuttora formalmente attribuita al *de cuius* (*cfr. Allegati 02*). Conseguentemente, si evidenzia la necessità della presentazione della domanda di voltura catastale, previa presentazione da parte degli eredi della dichiarazione di successione, al fine di regolarizzare la titolarità del compendio immobiliare.

Ugualmente, dall'ispezione ipotecaria aggiornata eseguita sul bene, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari territorialmente competente e allegate alla presente relazione (cfr. Allegati 03), non sono emerse nuove formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle già evidenziate e analizzate nel precedente elaborato peritale e depositato agli atti del procedimento, ovvero:

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**NESSUNO**

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **14.04.2022**, rep. n.3168, emesso dal Tribunale di S. Maria C. V., trascritto il **17.05.2022** ai nn.18933/14999, *contro* **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e *a favore di* **OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.p.A.** (con sede in **OMISSIS (MI)**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**); gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliari distinta al C.F. del Comune di Casapulla (CE) al foglio **5** particella **56**, categoria **A/4**, consistenza **4,5 vani** (cfr. Allegato 04);

la suddetta formalità si riferisce alla presente procedura esecutiva in R.G.E. 111/2022;

Per quanto sopra riportato, in considerazione dell'avvenuto decesso del soggetto esecutato, si evidenzia altresì la **mancanza della trascrizione della denuncia di successione.**

VERIFICA E AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA

CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Così come indicato nell'elaborato peritale già depositato in atti, la valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con*



eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione<sup>1</sup>. Il metodo del confronto di mercato o *Market Approach* si svolge attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato<sup>2</sup>. Nel caso in esame, viene applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>3</sup>. Alla luce delle fonti e delle banche dati disponibili, nonché della carenza di dati immobiliari puntuali, principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A.*, il prezzo unitario medio viene rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite ad un ambito di mercato o ad una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche ed il supposto valore di stima degli immobili oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione individuata per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche degli immobili da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.5 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

#### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Al fine di verificare la coerenza, l'attualità e la congruità dei valori stimati nel precedente elaborato, si è proceduto a una rivalutazione critica dei parametri adottati in origine, alla luce del tempo intercorso dalla redazione del primo elaborato e dell'evoluzione intervenuta nel mercato immobiliare di riferimento. In particolare, è stata condotta un'analisi comparativa supportata sia da fonti ufficiali (quali i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – OMI, i principali portali immobiliari e i valori riportati da fonti statistiche settoriali), sia da indagini dirette effettuate sul territorio, attraverso l'osservazione di compravendite recenti e di annunci pubblicitari rinvenuti di alcuni operatori attivi nel settore.

<sup>1</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

<sup>2</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>3</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

Le indagini *in primis* si sono focalizzate, in via prioritaria, sulla ricerca di immobili comparabili, ovvero unità immobiliari aventi caratteristiche omogenee per tipologia, destinazione d'uso, ecc., oggetto di atti di compravendita intervenuti negli ultimi dodici mesi nell'area di immediato riferimento del bene in esame. Tuttavia, tale ricerca non ha restituito elementi utili e sufficientemente attendibili, in quanto non sono stati reperiti dati riferibili a transazioni effettive comparabili in termini di caratteristiche tecniche e localizzazione.

Successivamente, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2024 (cfr. *Allegato 05a*). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) da cinquecento euro per metro quadrato (500 €/m<sup>2</sup>) a settecentocinquanta euro per metro quadrato (750 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **seicentoventicinque euro per metro quadrato (625 €/m<sup>2</sup>)**, per le *Abitazioni di tipo economico*:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASAPULLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

|                              |         |     |     |
|------------------------------|---------|-----|-----|
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 500 | 750 |
|------------------------------|---------|-----|-----|

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 700                   | 1050 | L                | 2,1                            | 3,1 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 500                   | 750  | L                | 1,4                            | 2   | L                |

\_valori Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. – anno 2024 – semestre 2

Ancora, al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., si sono consultati i principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- Mercato-Immobiliare ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web [www.Caasa.it](http://www.Caasa.it), indica con riferimento all'intero Comune e per la tipologia degli *appartamenti* un valore unitario medio di **1.130 €/m<sup>2</sup>**, generalmente compreso tra 710 €/m<sup>2</sup> e 1.590 €/m<sup>2</sup>. Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Casapulla mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi

sono in aumento (+ 7,85%). È possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **case semindipendenti**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 17% negli ultimi 3 mesi (cfr. Allegato 05b);

- Immobiliare.it ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **milleduecentoquattordici euro per metro quadrato (1.214 €/m<sup>2</sup>)** (cfr. Allegato 05c);
- Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra seicentossessantadue euro per metro quadrato (662 €/m<sup>2</sup>) e millenovantadue euro per metro quadrato (1.092 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **ottocentosettantasette euro per metro quadrato (877 €/m<sup>2</sup>)**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* (cfr. Allegato 05d).

Dall'analisi delle diverse fonti consultate è emersa una certa eterogeneità nei valori riportati, con scostamenti talora significativi, in particolare rispetto ai dati rilevati tramite portali web specializzati nel settore immobiliare, i quali spesso presentano valori influenzati da dinamiche e/o logiche commerciali non sempre coerenti con le effettive condizioni di mercato. Certamente, tale variabilità è dovuta anche alla diversità dei beni presi in considerazione: differenze relative alla tipologia edilizia, categoria, allo stato manutentivo, ecc. che nei vari comparabili possono incidere in modo sostanziale sui valori riportati.

A fronte di ciò, però, si evidenzia un sostanziale allineamento tra i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – che fornisce indicazioni specifiche per zona di riferimento e categoria catastale – e quelli osservati e desunti dalle agenzie immobiliari operanti in zona.

Sulla base del confronto tra le fonti sopra richiamate e alla luce delle attuali dinamiche del mercato immobiliare locale, si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di attualizzazione, il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **seicentoventicinque euro a metro quadrato (625 €/m<sup>2</sup>)** con riferimento alle *abitazioni di tipo economico* in uno stato manutentivo *normale*; ricadenti nella medesima fascia territoriale in cui insiste l'immobile oggetto di attualizzazione.

#### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**



Come già dettagliatamente riportato nel calcolo svolto in sede di risposta al quesito n. 2 dell'elaborato peritale principale depositato agli atti del procedimento, la superficie commerciale del bene *de quo* è pari a **centoquarantaquattro metri quadrati (144 m<sup>2</sup>)**.

#### AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA

Tenuto conto dei valori aggiornati di mercato, del confronto tra le diverse fonti consultate, dell'incrocio dei dati acquisiti e delle risultanze delle indagini dirette condotte, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare locale, si ritiene congruo applicare, ai fini estimativi, il **valore unitario medio ( $V_{u.m.}$ ) di seicentoventicinque euro per metro quadrato (625 €/m<sup>2</sup>)** con riferimento a immobili in stato manutentivo ordinario e di tipologia assimilabile a quella dell'immobile oggetto della presente stima.

Al fine di adeguare il suddetto valore unitario alle specifiche caratteristiche del bene periziato e giustificare eventuali scostamenti rispetto alle quotazioni generali di zona, si procede all'applicazione di opportuni coefficienti di correzione. Questi ultimi tengono conto, tra l'altro, dello stato conservativo del bene, della vetustà, ecc., nonché del tempo intercorso dalla precedente valutazione e delle condizioni del mercato al momento della presente analisi.

Per quanto sopra esposto, si ritiene necessario procedere all'adeguamento del valore unitario medio indicato mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

**K<sub>1</sub> = 1,05** (*ubicazione*): rispetto alla zona OMI il bene è posto al confine della zona centrale/CENTRO STORICO in adiacenza con la zona periferica/CENTRO URBANO ED ESPANSIONE;

**K<sub>2</sub> = 0,90** (*stato manutentivo*): il bene si presenta non in perfette condizioni di manutenzione necessitando, quindi, di interventi di manutenzione ordinaria;

**K<sub>3</sub> = 0,80** (*dotazione impiantistica e di collegamento*): il bene è sprovvisto di servizi igienici e di collegamento tra i piani;

**K<sub>4</sub> = 0,90** (*qualità delle finiture*): il piano terra si mostra con finiture attuali e di recente realizzazione, mentre il piano primo mostra finiture datate e mediocri;

**K<sub>5</sub> = 1,00** (*vetustà*): nonostante il tempo trascorso lo stato manutentivo è stato preservato grazie all'attività di manutenzione ordinaria svolta regolarmente;

il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 0,90 * 0,80 * 0,90 * 1,00 = 0,6804 = \mathbf{0,68}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$625,00 \text{ €/mq} * 0,68 = \mathbf{425,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V'_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (425 \text{ €/mq} * 144 \text{ mq}) = 61.200,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{61.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene staggito, attualizzato, ipotizzato in condizioni ordinarie ( $V'_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **sessantunomila euro (€ 61.000,00)**.

Il valore di mercato precedentemente determinato deve essere opportunamente adeguato al fine di tenere conto di tutto quanto già evidenziato nell'elaborato peritale principale già depositato in atti.

Particolare rilevanza nella stima del bene assume lo stato di fatto rilevato, la cui configurazione e fruibilità risultano significativamente compromesse dalla realizzazione di un volume edilizio sul cortile comune. Tale intervento ha determinato l'**interclusione funzionale della porzione originaria** (piano terra e piano primo), che ha alterato la normale accessibilità al bene: in assenza di tale volume, infatti, il cespite oggetto di procedimento **risulta privo di accesso diretto, nonché del collegamento verticale tra i due livelli** (piano terra e primo oggetto di vendita), poiché l'attuale corpo scala è stato realizzato proprio all'interno del manufatto edificato sulla particella n. 57 – cortile comune – che, si ribadisce, non è oggetto di trasferimento nell'ambito della presente procedura. Dal punto di vista impiantistico, ugualmente, l'immobile risulta accorpato funzionalmente al fabbricato adiacente, con conseguenti criticità in merito all'autonomia tecnico-funzionale. Tale situazione impone la necessità di un completo intervento di ripristino. In definitiva, si rende necessario intervenire per rendere il cespite oggetto di stima autonomo e distinto rispetto alle porzioni realizzate sulla particella n. 57 (cortile comune) e sulla particella adiacente n. 72 del foglio 3, entrambe estranee alla presente procedura esecutiva. Tale complessiva condizione di irregolarità e criticità funzionale incide ovviamente negativamente sulla valutazione finale del bene.

Pertanto, in considerazione dell'impossibilità di determinare in questa sede, con sufficiente precisione, l'ammontare economico dei costi necessari per la regolarizzazione e il ripristino, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo in percentuale sul valore di mercato precedentemente stimato. Tale abbattimento percentuale consente di tenere conto, proprio, delle numerose carenze tecniche, urbanistiche, impiantistiche e funzionali sopra descritte, incidendo direttamente sulla determinazione del valore finale del bene oggetto di stima.

Per tutto quanto sopra esposto, in considerazione del significativo stato di difformità rilevato, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo del 70 % ( $K_{diff} = 0,30$ ) per cui si ottiene:

$$V_{m.s.f.} = (V'_{m.c.o.} - D) = 61.000,00 \text{ €} * 0,30 = 18.300,00 \text{ €} = \mathbf{20.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale del bene staggito, attualizzato, allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **ventimila euro (€ 20.000,00).**

#### **NUOVO PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto non rilevato, si può apportare una riduzione del 15% sul valore finale.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m = 20.000,00 \text{ €} * 0,85 = \mathbf{17.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto, il più probabile valore finale attualizzato del lotto di vendita è di **diciassettemila euro (17.000,00 €).**

\*\*\*\*\*



**LOTTO UNICO DI VENDITA**

**piena ed intera proprietà di una porzione di fabbricato INTERCLUSA** su due livelli (piano terra e primo) sita nel Comune di Casapulla (CE), alla via IV novembre (attuale n.55) costituita al *piano terra* da **due vani** (camere), da un **disimpegno, ripostiglio** e una **cabina armadio** (quest'ultimi realizzati mediante la chiusura del portico ad archi antistante l'u.i.); al *piano primo*, invece, da un **disimpegno, due vani e due ripostigli**; il tutto riportato nel **N.C.E.U.** del Comune di **Casapulla** (CE) al **foglio 5 particella 56, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani**; confina a **nord** con stradina (p.lla 5402), a **sud** con altro corpo di fabbrica edificato sul cortile comune (p.lla 57), a **est** con altra particella (72) del foglio 3 e a **ovest** con altra ditta (p.lla 54) con (...) *ogni altra attinenza, pertinenza, comprendimento e diritti* (...).

**Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze rispetto alle planimetrie catastali rinvenute**; in linea generale, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica, si rileva al *piano terra/rialzato* la diversa distribuzione degli spazi interni, la diversa destinazione d'uso dei vani indicati, la chiusura del portico ad archi e la diversa destinazione d'uso dello stesso, l'apertura di nuovi vani porta, finestra e accessi all'u.i. dal cortile comune (p.lla 57), il collegamento con altri vani adiacenti di altra proprietà (lato est), la fusione con uno di essi (attuale bagno) e con altri vani realizzati sul cortile comune, la diversa dimensione del vano finestra esistente nella segnalata cucina, l'apertura di nuovi vani finestra, la diversa altezza interna rilevata (3,56 ml. rilevati a fronte dei 4,00 ml. indicati per i soli vani indicati in planimetria); al *piano primo*, invece, la diversa distribuzione interna dei vani, la diversa destinazione d'uso dei vani indicati, l'apertura di nuovi vani porta, la chiusura del vano di collegamento tra la segnalata camera da pranzo e la camera da letto, la diversa dimensione/posizionamento del vano finestra esistente nella segnalata camera da pranzo e la camera da letto, la diversa altezza interna rilevata (3,15 ml. rilevati a fronte dei 3,50 ml. e 2,50 ml. indicati per i soli vani indicati in planimetria).

I beni oggetto di stima ricadono nel P.R.G. vigente in zona omogenea **"B" – Residenziale di Completamento**; in tali zone (...) *è consentito l'intervento edilizio diretto senza intervento urbanistico preventivo. In tali zone è consentita la sostituzione e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e la nuova edificazione sulle aree non ancora edificate* (...). Il fabbricato, per la sua parte originaria e corrispondente ai beni oggetto di vendita, **è risalente a data antecedente al 1 settembre 1967** contraddistinta con il numero di particella 56; agli atti dell'Ente comunale, e relativamente all'intero fabbricato, **non risultano presentati ulteriori provvedimenti autorizzativi** (Licenze Edilizie, Permessi di Costruire, Condoni, ecc), **neppure in sanatoria, né risultano presentate altre pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., ecc.). Al fine dell'individuazione di eventuali difformità/differenze assumono rilievo le informazioni catastali e i titoli di proprietà; dal confronto dello stato di fatto rilevato con gli elaborati catastali rinvenuti, al di là delle differenze

attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi, si differenzia, per linee generali, per le variazioni riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni, dei prospetti, per l'aumento della volumetria (e quindi della superficie interna calpestabile) e la variazione della superficie coperta.

***Lo stato di fatto del bene è stato alterato e limitato nella fruibilità e nella composizione dal volume adiacente con cui è posto in continuità, realizzato sul cortile comune e non oggetto di vendita. Escludendo la porzione ampliata, infatti, il bene de quo risulta privo di accesso diretto dal cortile comune e dalla strada, nonché del collegamento verticale tra i due piani dato che l'attuale corpo scala rientra proprio nel volume edificato sul cortile comune.***

Non vi è il certificato di abitabilità né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**PREZZO BASE € 17.000,00** (diciassettemila euro)

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

A conclusione del presente elaborato, si rappresenta che la relazione peritale ha carattere integrativo ed è stata redatta con finalità di **attualizzazione della stima precedentemente effettuata**, in atti del procedimento in data 20 maggio 2023, e nell'**aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e catastali**, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 04.07.2025.

Sulla base delle verifiche svolte, delle fonti consultate, nonché delle indagini dirette e dei riscontri ottenuti presso operatori del mercato immobiliare attivi nel contesto territoriale di riferimento, si evidenzia che **i valori di mercato attuali risultano sostanzialmente allineati a quelli già considerati nel precedente elaborato peritale**.

Per esigenze di completezza espositiva e al fine di offrire un quadro valutativo aggiornato e coerente con la realtà immobiliare attuale, è stata comunque riproposta la procedura estimativa, confermando il valore precedentemente attribuito al bene. In particolare, si ritiene congruo indicare in **diciassettemila euro** (€ 17.000,00) il valore da assumere quale **prezzo base d'asta**, che risulta, pertanto, invariato rispetto alla stima originaria. Si precisa, inoltre, che il tempo trascorso dalla precedente valutazione non ha prodotto effetti sostanziali sulla conservazione del bene, risultando pertanto ininfluenza ai fini della determinazione del valore. Il naturale deterioramento dovuto al decorso temporale è stato di fatto compensato dall'ordinaria manutenzione effettuata nel corso degli ultimi anni, anche grazie alla presenza continuativa di un occupante (occupato dalla vedova dell'esecutato.) Tale condizione abitativa ha contribuito, senza dubbio, al mantenimento di uno stato conservativo complessivamente ordinario e adeguato, tale da non giustificare alcun ulteriore abbattimento di valore.

\*\*\*\*\*



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di aggiornamento composta da n.20 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 – Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile e PLN del bene aggiornata;**
- **all.03 - Ispezione ipotecaria aggiornata;**
- **all.04 - Note delle formalità:**
  - a. n.t. *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* del 14.04.2022 rep. n.3168, trascritto il 17.05.2022 ai nn.18933/14999;
- **all.05 – Valori di mercato reperiti;**
  - a. valori immobiliari O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;
  - b. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercatoimmobiliare.info](http://www.mercatoimmobiliare.info);
  - c. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
  - d. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- **all.06 – Documentazione fotografica aggiornata.**

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver assolto in questa maniera l'incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS)**, 16.09.2025

l'esperto stimatore  
**OMISSIS OMISSIS**