

DOTT. ING. FRANCESCO ZINZI

SERVIZI DI INGEGNERIA CIVILE|AMBIENTALE|INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA AL N.2349 DAL 1999

ISCRITTO NELL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI S.MARIA C.V.CON IL N.1002 DAL 2000

ISCRITTO ALL'ALBO DEI COLLAUDATORI DELLA REGIONE CAMPANIA AL N. 3676 SEZ. 2 E SEZ. 6 DAL 2004

ISCRITTO NELL'ELENCO DEL MINISTERO DEGLI INTERNI QUALE TECNICO ANTINCENDIO CON IL N. CE02349/00479 DAL 2000

DOCENTE DI SCIENZE E TECNOLOGIE APPLICATE- ELETTRONICA ED ELETTRONICA-SISTEMI AUTOMATICI-ROBOTICA INDUSTRIALE-INFORMATICA

DOCENTE IN MATERIA DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E PREVENZIONE INCENDI CERTIFICATO INSVACECOP

I.P.E. INGEGNERE PER L'EMERGENZA-TECNICO RILEVATORE DANNI E AGIBILITATORE POST EVENTO CATASTROFICO

Studio in via San Giuliano, 282 (già 216) Marcianise (Ce)

tel/fax 0823 582032 cell personale 339 2164312 cell studio 3285596168

e-mail: ingfrancescozinzi@gmail.com pec: francesco.zinzi@ordingce.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

PROCEDIMENTO n. 89/2025 R.G.E

GIUDICE DOTT. EMILIANO VASSALLO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI
PROCEDIMENTO n. 89/2025
R.G.E

GIUDICE DOTT. EMILIANO VASSALLO

Il sottoscritto dott. ing. Francesco ZINZI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2349, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Santa Maria C.V. al n°1002, residente a Marcianise in Via San Giuliano, 282, ha ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico-Esperto Stimatore dal Giudice Dott. Emiliano Vassallo, nella procedura espropriativa di cui all'oggetto.

1. Premessa

L'oggetto del procedimento è una procedura espropriativa derivata da un pignoramento immobiliare a favore della **BCC NPLS 2022 SRL**, con sede legale in Conegliano (TV), con **C.F. 05316750263** (**Registro imprese Treviso-Belluno**) nei confronti dei sig.ri

Comune di Capodrise, Via Leonardo Da Vinci N.24:

Catasto Fabbricati:

- 1) **Foglio 2 particella 532 sub 1**; p. S1-T, cat. A/2, cl. 1, di vani 5,5, rendita di Euro 298,25;
- 2) **Foglio 2 particella 532 sub 2**; p. 1, cat. A/2, cl. 1, di vani 6, rendita di Euro 325,37;
- 3) **Foglio 2 particella 532 sub 3**; p. 2, cat. C/2, cl. 1, mq. 136, rendita di Euro 210,71.

Il pignoramento è stato notificato il 18/03/2025

con trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, del 21/05/2025, registro particolare 16116, generale 20452 ed istanza di vendita del 29/04/2025.

L'Ill.mo Giudice Dott. Emiliano Vassallo, ai fini dell'espletamento della procedura, ha disposto che il sottoscritto CTU risponda ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni*

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

QUESITO n. 14: *Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009*

Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

2. Accesso presso i luoghi di interesse

Il giorno 06/10/2025, è stato eseguito il sopralluogo congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Nicoletta Clemente, presso il fabbricato in via Leonardo da Vinci, civico 24 di Capodrise. Erano presenti entrambi gli esecutati.

Quanto riscontrato durante i sopralluoghi è stato al momento confrontato con la documentazione reperita presso gli uffici comunali e del catasto.

3. Risposta ai quesiti

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

Diritti reali

gli immobili di cui in premessa risultano in testa agli esecutati in forza del seguente atto:

atto di compravendita del 31/03/1976 per Notaio Giovannibattista Musto in Caserta, repertorio 16579 raccolta 2236 registrato a Caserta il 12/04/1976 al n. 2548

La p.lla ha preso il numero 532 con il tipo mappale del 04/11/1981 agli atti digitali del 29/05/2002 ed è passato ad "ente urbano".

Beni oggetto del pignoramento

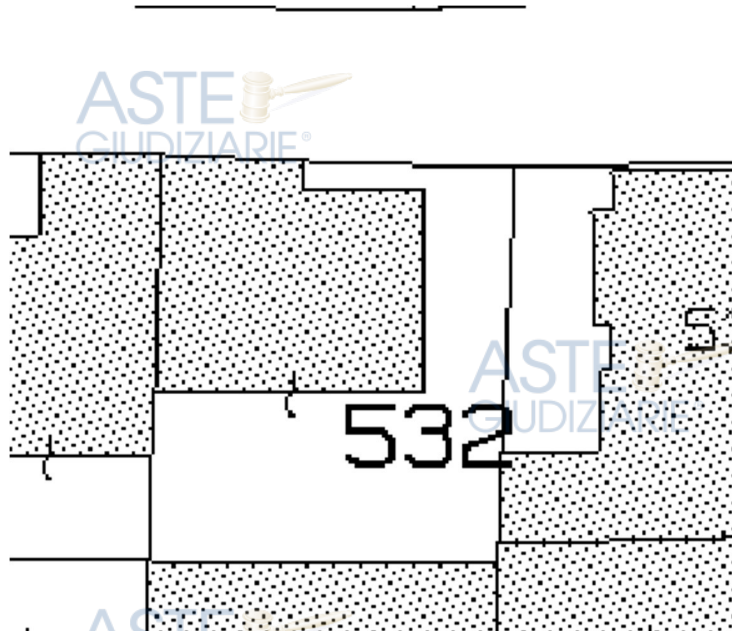
I beni oggetto del pignoramento costituiscono il piano interrato, il piano terra, primo e secondo dell'edificio sito a Capodrise in via Leonardo da Vinci n. 24.

I piani terra e primo sono civili abitazioni, il piano interrato è parte utilizzato come deposito ed in parte come tavernetta dotata di cucina e servizi igienici; il piano secondo (sottotetto) è anch'esso adibito a civile abitazione.

Non si riscontrano difformità per la sagoma dell'edificio interessato dal pignoramento, tuttavia sul sedime della particella 532, al confine con il lato sud, esiste un manufatto abusivo adoperato in parte a garage, in parte a deposito e per il resto ad ufficio privato, con dimensioni pari a 18,00 m x 4,50 m, non sanabile.



foto da google maps



stralcio mappa catastale

I beni **non** sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

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

Elencazione:

Lotto unico

Unità abitativa che si sviluppa su tre livelli con interrato, al civico 24 di Via Leonardo da Vinci di Capodrise in provincia di Caserta.

Descrizione :

L'edificio consta di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato.

Il **piano rialzato** è a quota 1,00 m dal piano campagna, vi si accede tramite una scala situata a nord, esclusiva e visibile dalla strada, oppure dalla scala posta a sud, comune ai quattro livelli (**foto 1**)

Tale livello è occupato per intero da una civile abitazione, identificata con il **sub 1**.

L'ingresso è costituito da un ampio salone accessibile direttamente dalla scala esclusiva o attraverso un corridoio-disimpegno posto all'ingresso dalla scala comune (**foto 2**).



foto 1- edificio oggetto di perizia



Foto 2 – salone - vista ingresso esclusivo -



Foto 2





Foto 2



Foto 2 Ingresso dalla scala comune – vista corridoio

Dal salone, ma anche dall'ingresso, si accede al corridoio che funge da disimpegno per la stanza cucina (**foto 3**), i servizi igienici (**foto 4**) e due camere da letto (**foto 5 e 6**). Dalla cucina è possibile accedere alla corte comune attraverso un balcone con scala d'accesso (**foto 7**).



Foto 3 cucina



Foto 4 servizi igienici



Foto 5



Foto 6





Foto 7 balcone cucina con scala

Al **piano primo** si accede tramite la scala comune posta sul lato sud (**foto 8**). Un corridoio disimpegno consente l'accesso al soggiorno (**foto 9 e 13**), ai servizi igienici (**foto 15**), alle camere da letto (**foto 10, 11 e 12**) ed al ripostiglio ed alla cucina (**foto 14**).



Foto 8 scala comune



Foto 9 corridoio



Foto 10 camera da letto



Foto 11 camera da letto





Foto 12 camera da letto



Foto 13 soggiorno

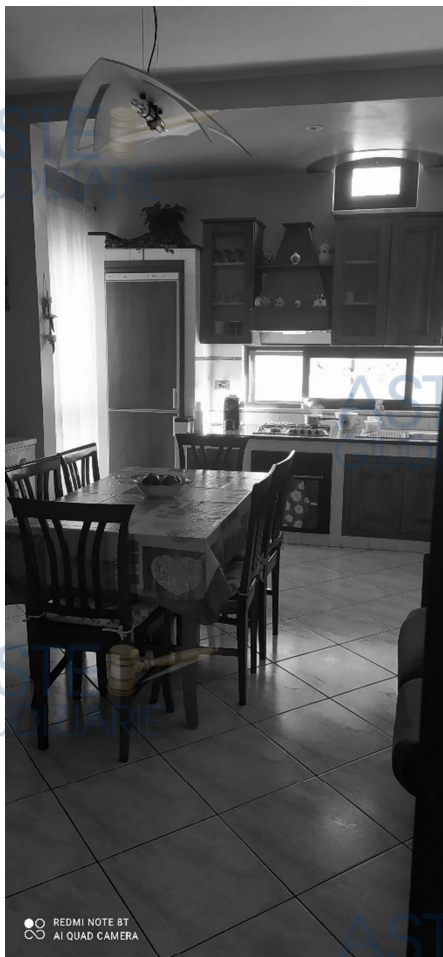


Foto 14 cucina



Foto 15 servizi igienici



Dalla cucina è possibile accedere al balcone che circonda il fabbricato (**foto 16**).



Foto 16 balcone piano primo

Il **piano secondo** è un sottotetto, con solaio sovrastante inclinato a due falde, utilizzato come civile abitazione. Raggiungibile anch'esso dalla scala comune, si presenta suddiviso allo stesso modo del piano sottostante con la differenza che il soggiorno (**foto 17**) è chiuso ed accede al corridoio centrale (**foto 18**) con una porta. Lungo lo stesso corridoio si presentano in successione la cucina (**foto 19**), i servizi igienici (**foto 20 e 21**), le camere da letto (**foto 22, 23 e 24**) ed un piccolo ripostiglio.

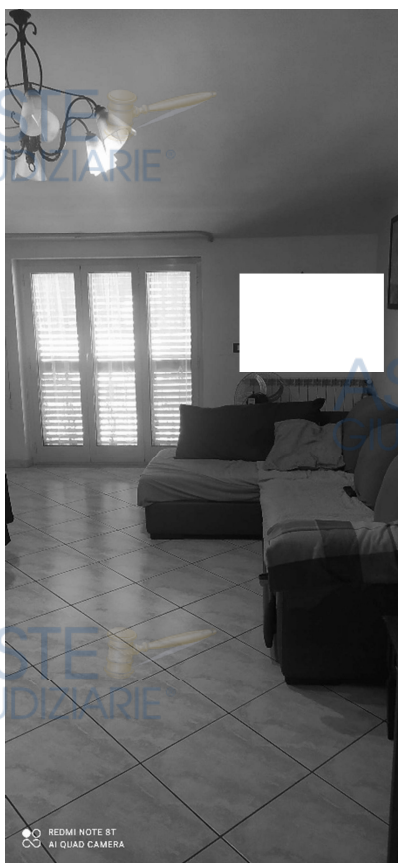


foto 17 soggiorno



foto 18 corridoio centrale



foto 19 cucina



foto 20 servizi igienici





foto 21 servizi igienici



foto 22 camera da letto



foto 23 camera da letto



foto 24 camera da letto

Al **piano seminterrato**, raggiungibile dalla scala comune, sono stati ricavati due ambienti, uno destinato a deposito (**foto 25**) e l'altro a tavernetta (**foto 26**) con servizi igienici.



foto 25 deposito



foto 26 cucina

Nella corte, sul lato sud, al confine con altrui proprietà è stato realizzato un manufatto abusivo con strutture miste in metallo, cemento armato e muratura. La costruzione è utilizzata in parte come autorimessa (**foto 28**), parte per deposito (**foto 29**) e per il resto ad ufficio privato (**foto 30**) con i relativi servizi igienici.



foto 28 autorimessa



foto 29 deposito

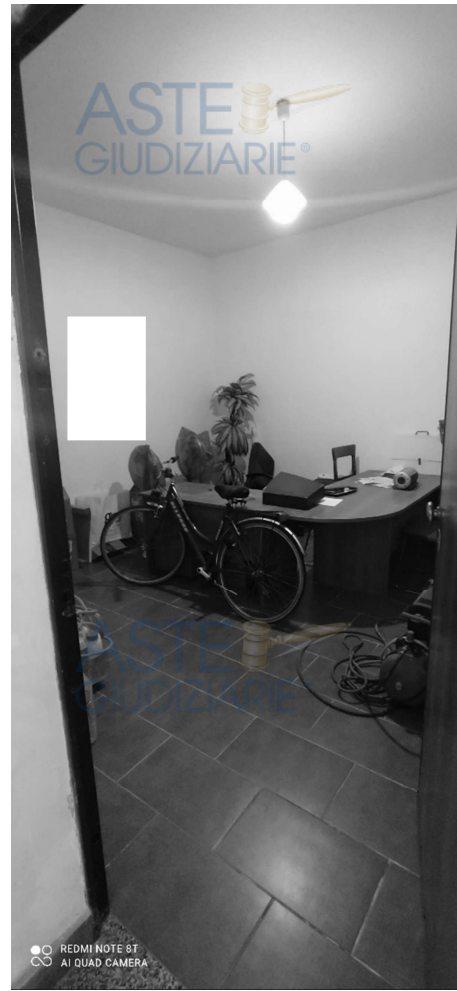


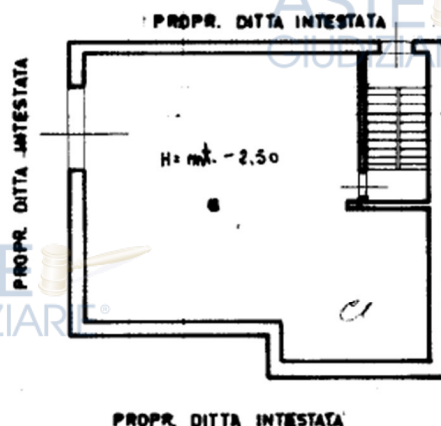
foto 30 ufficio privato

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

I cespiti sottoposti a procedura sono suddivisi tra i seguenti subalterni tutti registrati al catasto fabbricati del comune di Capodrise situati in via Leonardi da Vinci al n. 24:

- 1) **Foglio 2 Particella 532 Subalterno 1** Rendita Euro 298,25 Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Piano S1 – T Dati di superficie: Totale: 180 mq Totale escluse aree scoperte : 172 mq
- 2) **Foglio 2 Particella 532 Subalterno 2** Rendita: Euro 325,37 Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 6 vani, Piano 1, Dati di superficie: Totale: 153 mq Totale escluse aree scoperte: 143 mq
- 3) **Foglio 2 Particella 532 Subalterno 3** Rendita: Euro 210,71 Categoria C/2a), Classe 1, Piano 2, Consistenza 136 mq Dati di superficie Totale: 143 mq

piano seminterrato



piano rialzato



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Primo Piano

h= 3.00

ASTE
GIUDIZIARIE®

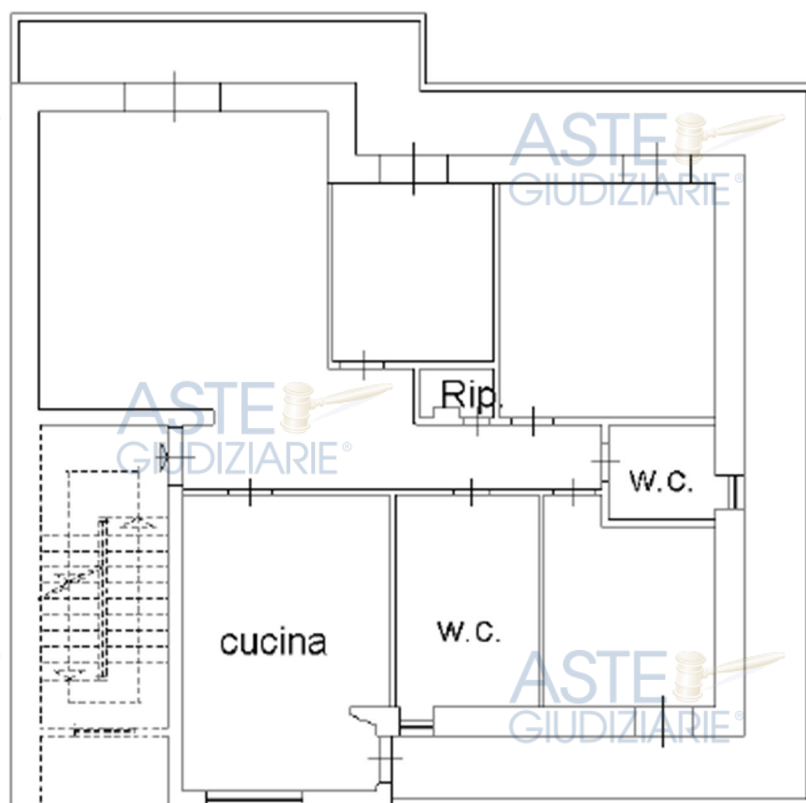
ASTE
GIUDIZIARIE®

Via L. Da Vinci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

P.Ila 5387



P.Ila 533

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

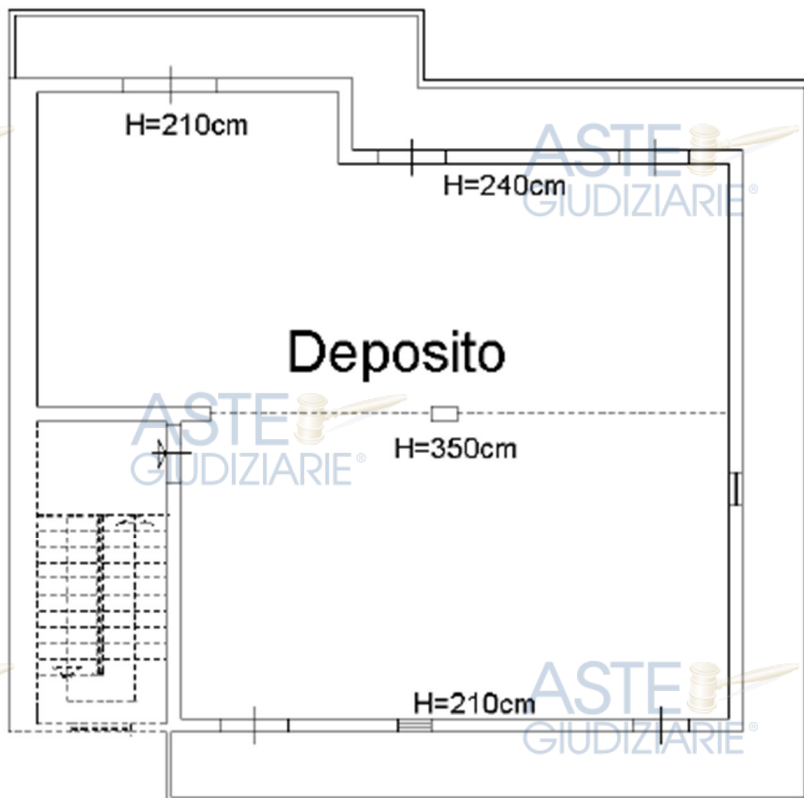
ASTE
GIUDIZIARIE®



pianta piano secondo - sottotetto

Via L. Da Vinci

P.lla 5387



P.lla 533

Storia catastale per gli immobili:

Comune di CAPODRISE (B667) (CE) Foglio 2 Particella 532

SUB 1

Indirizzo



Dati di classamento



SUB 2



Dati di classamento





Dati di superficie



Storia degli intestati dell'immobile



SUB 3



Indirizzo



Dati di classamento



Dati di superficie

dal 09/11/2015



Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAPODRISE (B667)(CE) Foglio 2 Particella 532 Sub. 3

Si precisa che:

- **Non esiste la corrispondenza formale** con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in quanto si rileva una difformità tra l'intestazione catastale, che riporta il bene intestato ad un solo soggetto, e la titolarità giuridica risultante dagli atti, che evidenzia la comproprietà dell'immobile in ragione di 1/2 ciascuno tra i coniugi;
 - **C'è difformità sostanziale** tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali:
 - a) per il **sub 1** -- al piano rialzato l'ingresso dalla scala posta a nord non accede ad un disimpegno ma consente di entrare direttamente nel salone; mentre il piano seminterrato si presenta diviso in due parti, una destinata a deposito, l'altra a tavernetta abitabile con servizi igienici, altresì è stato chiuso l'accesso carrabile trasformato in una finestra.
 - b) per il **sub 2 c'è conformità**;
 - c) per il **sub 3** -- è stato trasformato in civile abitazione senza che sia stata aggiornata la planimetria che ad oggi presenta uno spazio aperto senza le pareti divisorie tra i diversi ambienti.
 - d) esiste un manufatto abusivo nella corte usato come ufficio privato, deposito di attrezzatura edile ed autorimessa. Risulta realizzato senza alcun atto di assenso della pubblica amministrazione.
- Sono quindi da aggiornare le planimetrie del sub 1 e del sub 3.
Il costo per la variazione catastale, con procedura DOCFA, è pari a 140,00 euro per i versamenti all'Agenzia delle Entrate (due planimetrie) e 500,00 euro per le competenze professionali, per un totale di **640,00 euro**.

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

- 1) **intera quota** dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione e depositi che si sviluppa su quattro livelli (piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo). Il piano seminterrato ed il piano rialzato hanno gli stessi identificati catastali, **Foglio 2 Particella 532 Subalterno 1 Rendita Euro 298,25 Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Piano S1 – T Dati di superficie: Totale: 180 mq Totale escluse aree scoperte : 172 mq.** Il piano seminterrato è in parte adibito a
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



tavernetta ed in parte a deposito ed è raggiungibile dalla scala comune. Il piano rialzato è una civile abitazione con ambienti distribuiti tra un ampio salone, una cucina, servizi igienici e due camere da letto. Il piano primo è anch'esso utilizzato come civile abitazione con tre camere da letto, un soggiorno, una cucina e due servizi igienici, il tutto identificato con **Foglio 2 Particella 532 Subalterno 2 Rendita: Euro 325,37 Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 6 vani, Piano 1, Dati di superficie: Totale: 153 mq Totale escluse aree scoperte: 143 mq**

Il piano secondo è adibito a civile abitazione con la medesima distribuzione del piano primo, è un sottotetto, pertanto il solaio del soffitto ha doppia pendenza con altezza interna massima 3,34 m e minima 2,10 m. Il sottotetto è identificato **come Foglio 2 particella 532 sub 3; p. 2, cat. C/2, cl. 1, mq. 136, rendita di Euro 210,71.**

Nella corte insiste un manufatto abusivo utilizzato come autorimessa, deposito ed ufficio privato con servizi igienici.

- Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale (diversa distribuzione dei vani, uso differente alla destinazione catastale, esistenza di manufatto abusivo non censito);
- L'intero fabbricato è stato edificato grazie alla **Licenza Edilizia n. 50 del 1976** (piano interrato e piano rialzato) e sanato con **Concessione Edilizia in sanatoria n. 126 del 03/11/1994** (per il piano primo e sottotetto).
- **PREZZO BASE euro = € 400.000,00 (quattrocentomila/00 euro)**

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



LOTTO UNICO – ABITAZIONE E DEPOSITI



trascrizione pignoramento del 21/05/2025 -> intervallo d'interesse 2005-2025 (20 anni)



L'immobile è stato edificato su terreno acquistato con atto di compravendita del 31/03/1976 per Notaio Giovannibattista Musto in Caserta, repertorio 16579 raccolta 2236 registrato a Caserta il 12/04/1976 al n. 2548 ; **nell'intervallo d'interesse non ci sono passaggi di proprietà.**



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

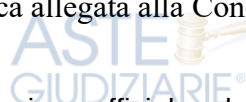


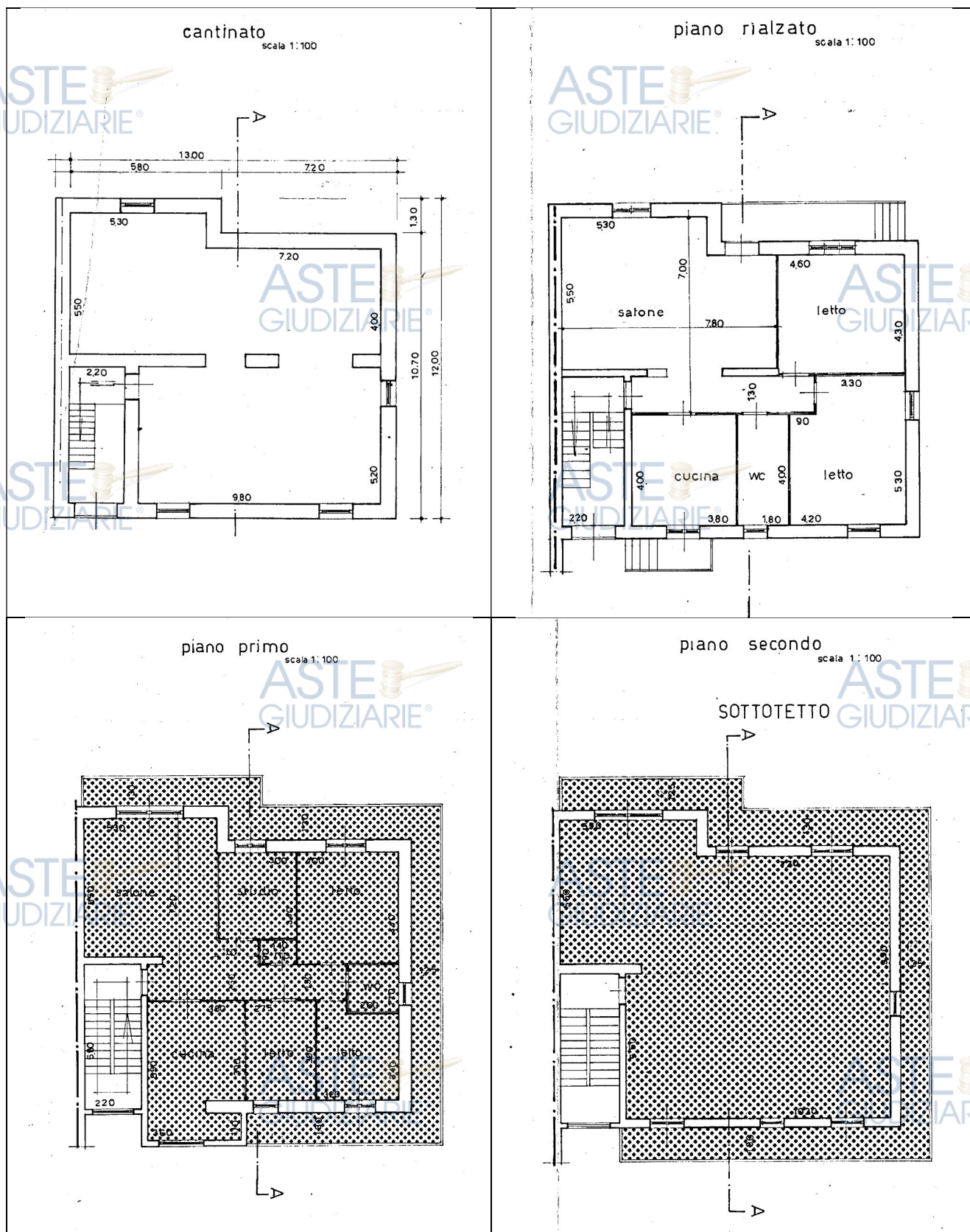
Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio sito in Capodrise (CE), in via Leonardo da Vinci, 24.

- L'immobile è stato edificato in forza alla **Licenza Edilizia n. 50 del 1976**, grazie alla quale sono stati realizzati il piano cantinato ed il piano rialzato;
- Presso gli archivi del comune di Capodrise è stata rinvenuta una **Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, con n. 126 del 03/11/1994**, con la quale il sig. sanava la costruzione del primo piano e del sottotetto (secondo piano).



Stralcio tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 126 del 03/11/1994





Lo stato dei luoghi **non è conforme** ai progetti approvati (LE 50/1976 e CE 126/1994), infatti presenta modifiche interne ed utilizzi diversi rispetto alle destinazioni d'uso. Nel piano interrato metà deposito è stato reso abitabile creando una tavernetta con angolo cottura e servizi igienici. Al piano secondo, sottotetto, è stata ricavata una civile abitazione con soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, due servizi igienici e tre camere da letto.

In entrambi i provvedimenti edilizi non si rileva la presenza del manufatto destinato a garage, deposito ed ufficio privato posto sul confine sud (vedi foto 28, 29 e 30).

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, per ripristinare la regolarità edilizia, è necessario:

- **Demolire il manufatto abusivo posto nella corte.** Il costo della demolizione è pari a € 4.111,03 + IVA al 22% = **€ 5.015,46**
- **Ripristinare la destinazione a deposito dell'interrato.** Il costo del ripristino è pari a: € 1.412,76 + IVA al 22% = **€ 1.723,57**
- **Presentare allo sportello unico dell'edilizia del comune di Capodrise, una SCIA in sanatoria ex artt. 36 e 37 del DPR 380/01, per il sottotetto.** Il costo della suddetta pratica edilizia è pari a **€ 16.675,42** (€ 100,00 diritti di istruttoria, € 80,00 per i primi 200 mc, € 12,26 per i rimanenti 122,60 mc, per diritti di segreteria, € 23,41 x 0.348 x 322,60 mc = € 2.628,12 per oneri di urbanizzazione, € 250,00 x 0.06 x 146,64 mq = € 2.199,60 per oneri di costruzione a cui si aggiunge la sanzione pari al doppio del contributo di costruzione € 9.655,44 e le competenze professionali pari € 2.000,00)

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

Gli immobili risultano nel seguente stato di possesso:

il **piano cantinato ed il piano rialzato** sono abitati dai coniugi (proprietari dell'intero edificio)
ai **piani primo e secondo** risiedono i figli degli esecutati con le loro famiglie.

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

- Non ci sono altre procedure esecutive;
- Non ci sono imposizioni di vincoli storico/artistici;
- Non ci sono atti impositivi di servitù

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Non risultano dalle ricerche eseguite che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico

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

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione; straordinarie già deliberate e non scadute; spese condominiali scadute non pagate.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Ai fini della richiesta determinazione del valore attuale di mercato, di cui al quesito in oggetto, pare evidente che il compito sia quello della individuazione del valore venale inteso come il più probabile valore attribuibile ai beni da proporre all'asta da ordinari compratori e da ordinari venditori.

Per quanto concerne il metodo di stima, si ritiene di poter escludere la possibilità di applicare il metodo analitico in quanto la situazione di mercato è tale da non lasciar sussistere, attualmente, una rispondenza

ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; si rileva, in altri termini, incertezza sull'effettivo reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso di altrettanto incerta individuazione. Il sottoscritto ha proceduto, quindi, alla valutazione dei beni mediante il cosiddetto metodo sintetico-comparativo (MARKET COMPARISON APPROACH) che si esplica, come è noto, in generale attraverso le seguenti fasi:

1. Individuazione della superficie commerciale del bene;
2. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi ubicati nella medesima zona del bene da stimare;
3. Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla appetibilità specifica dello stesso.

Nel merito del metodo di stima applicato, è opportuno precisare che, in conformità agli usi estimativi, la superficie commerciale è stata equiparata alla **superficie lorda** degli immobili (ovvero includendo anche le superfici impegnate dalle murature) cui i prezzi unitari di mercato fanno riferimento.

Inoltre, per quanto concerne gli spazi accessori (balconi, depositi, ecc.) per consuetudine estimativa, confortata dalla bibliografia esistente, sono stati adottati coefficienti di adeguamento delle superfici variabili in funzione delle caratteristiche specifiche della pertinenza immobiliare stessa.

Ciò posto, la Superficie Commerciale (S_c) della generica unità immobiliare è stata espressa come:

$$S_c = S_L + i_1 S_1 + i_2 S_2 + \dots + i_n S_n$$

in cui:

- S_L è la superficie lorda;
 $i_1, i_2, \dots, i_n$ sono i coefficienti di adeguamento delle superfici delle pertinenze;
 $S_1, S_2, \dots, S_n$ sono le superfici delle pertinenze.

L'attribuzione del giusto prezzo agli immobili *de quibus* è risultata da approfondite valutazioni in ordine alle specifiche appetibilità e caratteristiche degli stessi rispetto allo standard degli altri beni analoghi presenti nella zona, ovvero portando in conto i principali **coefficienti di merito**. Al riguardo il "**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard**" edito da **Tecnoborsa** costituisce un punto di riferimento univoco e largamente condiviso:

Civili abitazioni

- **piano seminterrato**: -25% senza ascensore -20% con ascensore;
- **piano terra o rialzato**: -10% con giardino e -20% senza giardino;
- **piano primo**: -10% con e senza ascensore;
- **piano secondo**: -3% con ascensore e -15% senza ascensore;
- **piano terzo**: 0% con ascensore e -20% senza ascensore;
- **piano superiore**: +5% con ascensore e -30% senza ascensore;
- **piano ultimo**: +10% con ascensore e -30% senza ascensore;
- **attico**: +20% con ascensore e -20% senza ascensore;
- **abitazioni libere**: coefficiente al 100%;
- **abitazioni locate** a canone libero: coefficiente al -20%.
- **riscaldamento autonomo**: +5%;
- **riscaldamento centralizzato**: 0%;
- **riscaldamento centralizzato con contabilizzatore**: +2%;
- **riscaldamento assente**: -5%.
- **esposizione a vista**: +10%;
- **esposizione esterna**: +5%;
- **esposizione mista**: 0%;
- **esposizione interna**: -5%;
- **esposizione completamente interna**: -10%.
- **da ristrutturare**: -10%;
- **in buono stato**: 0%;
- **ristrutturato**: +5%;
- **finemente ristrutturato**: +10%;
- **nuova costruzione**: +10%.
- **molto luminoso**: +10%;
- **luminoso**: +5%;

- mediamente luminoso: 0%;
- poco luminoso: -5%
- pertinenze +5%
- qualità distributiva degli interni: a + oppure - 4%, 5%
- pertinenze esclusive + oppure - 4%, 5%
- presenza parcheggio all'interno o intorno allo stabile + oppure - 5%, 10%
- affaccio e panoramicità + oppure - 15%, 20%
- dotazione impianti + oppure - 4%, 5%

Negozi

- Posizioni particolarmente favorevoli al commercio +50%
- Posizioni favorevoli al commercio +20%
- Posizioni ordinarie 0%
- Posizioni poco favorevoli al commercio -30%
- Altezza soffitti superiore a 4,5 m + 20%

Magazzini

- A piano terreno o rialzato con accesso carraio 0%
- A piano terreno o rialzato senza accesso carraio -10%
- A piano seminterrato con accesso carraio -15%
- A piano seminterrato accessibile solo da scale -30%

Il valore di mercato è scaturito dall'applicazione della seguente formula:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Piano rialzato con seminterrato, $S_{\text{commerciale}} = 166,02 \text{ mq}$

$$S_L = S_{\text{abitazione}} = (5,80 \text{ m} \times 12,00 \text{ m}) + (7,20 \text{ m} \times 10,70 \text{ m}) - 17,36 \text{ mq} = 69,60 \text{ mq} + 77,04 \text{ mq} - 17,36 \text{ mq} = 129,38 \text{ mq}$$

$$S_1 = S_{\text{seminterrato}} = 129,38 \text{ mq}$$

$$S_2 = S_{\text{balcone 1}} = 6,70 \text{ m} \times 1,40 \text{ m} = 9,38 \text{ mq}$$

$$S_3 = S_{\text{balcone 2}} = 3,20 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} = 3,84 \text{ mq}$$

$$S_4 = S_{\text{balcone 3}} = 1,80 \text{ m} \times 0,60 \text{ m} = 1,08 \text{ mq}$$

$$S_{\text{scala comune}} = 6,20 \text{ m} \times 2,80 \text{ m} = 17,36 \text{ mq}$$

$$S_c = S_L + i_1 S_1 + i_2 S_2 + i_3 S_3 + i_4 S_4 = 129,38 \text{ mq} + 0,25 \times 129,38 \text{ mq} + 0,30 \times 9,38 \text{ mq} + 0,30 \times 3,84 \text{ mq} + 0,30 \times 1,08 \text{ mq} = 166,02 \text{ mq} = \text{Superficie commerciale}$$

Piano primo $S_{\text{commerciale}} = 149,23 \text{ mq}$

$$S_L = S_{\text{abitazione}} = (5,80 \text{ m} \times 12,00 \text{ m}) + (7,20 \text{ m} \times 10,70 \text{ m}) + (3,80 \text{ m} \times 1,30 \text{ m}) - 17,36 \text{ mq} = 69,60 \text{ mq} + 77,04 \text{ mq} + 4,94 \text{ mq} - 17,36 \text{ mq} = 134,32 \text{ mq}$$

$$S_1 = S_{\text{balcone}} = 35,50 \text{ m} \times 1,40 \text{ m} = 49,70 \text{ mq}$$

$$S_{\text{scala comune}} = 6,20 \text{ m} \times 2,80 \text{ m} = 17,36 \text{ mq}$$

$$S_c = S_L + i_1 S_1 = 134,32 \text{ mq} + 0,30 \times 49,70 \text{ mq} = 149,23 \text{ mq} = \text{Superficie commerciale}$$

Piano secondo $S_{\text{commerciale}} = 81,36 \text{ mq}$

Il locale sottotetto, attualmente censito in categoria catastale C/2 con destinazione a deposito, pur presentando caratteristiche di potenziale sanabilità, viene computato con **coefficiente di ragguaglio pari a 0,50**, in quanto **non abitabile allo stato attuale**.

$$S_L = S_{\text{abitazione}} = 0,00 \text{ mq}$$

$$S_1 = S_{\text{sottotetto}} = (5,80 \text{ m} \times 12,00 \text{ m}) + (7,20 \text{ m} \times 10,70 \text{ m}) - 17,36 \text{ mq} = 69,60 \text{ mq} + 77,04 \text{ mq} - 17,36 \text{ mq} = 129,38 \text{ mq}$$

$$S_2 = S_{\text{balcone}} = 39,70 \text{ m} \times 1,40 \text{ m} = 55,58 \text{ mq}$$

$$S_{\text{scala comune}} = 6,20 \text{ m} \times 2,80 \text{ m} = 17,36 \text{ mq}$$

$$S_c = S_L + i_1 S_1 + i_2 S_2 = 0,00 \text{ mq} + 0,50 \times 129,38 \text{ mq} + 0,30 \times 55,58 \text{ mq} = 81,36 \text{ mq} = \text{Superficie commerciale}$$

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), facendo riferimento alle compravendite del **primo semestre 2025** nel comune di Capodrise, nella zona OMI B4, centrale, per una civile abitazione in stato conservativo normale prevede un valore al metro quadro con un range pari a € 800,00 (min) - € 1.200,00 (max).

Considerate la qualità delle finiture, della pavimentazione, degli infissi e degli impianti, si è considerato un valore di €/mq 1.200,00.

E' stato poi applicato il coefficiente di merito in relazione a:

- presenza parcheggio all'interno o intorno allo stabile + 10%
- piani senza ascensori -30% ;
- pertinenze +5%
- esposizione a vista: +10%;

quindi:
+10%-30%+5%+10% = - 5 %

➡moltiplicatore 0,95:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito} = (166,02 \text{ mq} + 149,23 \text{ mq} + 81,36 \text{ mq}) \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = \text{€ 452.101,20}$$

Al fine di rendere competitivo ed appetibile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto sul libero mercato, considerando i costi per la regolarizzazione catastale di € 640,00, per la regolarizzazione urbanistica di € 16.675,42, per il ripristino dello stato dei luoghi di € 6.739,03 , il sottoscritto propone **un prezzo a base d'asta, pari a € 400.000,00**

Euro 400.000,00
Quattrocentomila/00

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

Non esiste quota indivisa.

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.*

I signori _____ si sono uniti in matrimonio il _____ presso il
comune di _____ (registro degli atti di matrimonio numero _____ 2).

Risiedono nel comune di _____

Sono in comunione dei beni.

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi. Si resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni chiarimento o integrazione.

Marcianise li 22/01/2026

l'Esperto estimatore

Ing. Francesco Zinzi