

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 41/2022 R.G.E.

Promossa da: CATTOLICA ASSICURAZIONI S.P.A

Contro: sig. XXXXXXXX XXXXXXXX

AGGIORNAMENTO DI PERIZIA DI STIMA - **LOTTO 3**

NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

Piena ed esclusiva proprietà, in capo al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX dei seguenti cespiti, catastalmente identificati al:

- ✓ NCT Fg. 14 part. 5021 Località Piantoli, porzione AA SEMINATIVO 3, superficie ha 1 are 00 ca 93 RD Euro 39,09, RA Euro 26,06, porzione AB ULIVETO 1 superficie ha 4 are 85 ca 99 RD Euro 250,99 RA Euro 100,40, porzione AC FRUTTETO U superficie are 20 ca 01 RD Euro 37,20 RA Euro 20,67
- ✓ NCEU Fg. 14 part. 5022 Località Piantoli, categoria D10, R.C. Euro 5.332,00

La particella 5021 è costituita da terreno che presenta una conformazione abbastanza regolare planimetricamente e dal punto di vista altimetrico risulta pianeggiante. Esso è coltivato ad uliveto e a frutteto. La superficie commerciale del terreno è di 60693 mq, pari a 6 ha, 6 are, 93 ca.

La particella 5022 è costituita da un fabbricato e dall'area pertinenziale. La costruzione è in muratura e si sviluppa su tre livelli (Piano seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano secondo) con copertura a doppia falda. Nell'insieme il cespite ha una Superficie Commerciale Complessiva pari a mq **1364**. Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

Relativamente alla conformità urbanistica il fabbricato originario risale ad epoca remota. Negli ultimi vent'anni il fabbricato ha avuto un iter urbanistico che ha permesso la trasformazione e l'ampliamento dello stesso. Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato e delle pertinenze è ottimo.

Valore attualizzato LOTTO 3 - IMMOBILE 1 (Particella 5021) + IMMOBILE 2(particella 5022)

€ 1.167.000,00 (Euro unmilionecentosessantasettemila/00)

G.E.: Dott.ssa Giuseppina Vecchione

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Prossima Udienza: 04/12/2025

1. PREMESSA

Viste le disposizioni del G.E. dott.ssa Vecchione, comunicate in data 25/09/2025, e osservato che la perizia di stima risale all'anno 2023, viene redatta la seguente relazione per l'aggiornamento dei valori dei beni pignorati costituenti il solo LOTTO 3, considerato il Verbale dell'udienza del 16.11.2022 in cui il G.E.: *“ACCOGLIE l'istanza di riduzione del pignoramento, limitatamente ai beni di cui ai lotti 1, 2 e 4 e RINVIA in prosieguo, al fine di assumere determinazioni in ordine all'ulteriore corso della procedura rispetto al lotto 3”*.

Per maggior chiarezza si riporta, in calce al presente adeguamento, copia della perizia già depositata in data **04/08/2023**. Non si riconsegnano, viceversa, tutti gli allegati, ma ci si limita a presentare la documentazione catastale aggiornata e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi attuale.

La sottoscritta ha eseguito il necessario sopralluogo, in data 07/10/2025 alle ore 10.00 presso le unità immobiliari, oggetto del suddetto aggiornamento, unitamente al Custode Giudiziario avv. Giuseppe Posillipo, all'avv. Marianna Rinaldi che rappresenta l'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e alla moglie dell'esecutato; inoltre, la verifica dei suddetti immobili è stata effettuata anche con l'ausilio di foto satellitari per i terreni, in modo tale che la valutazione aggiornata proposta tenga in conto:

- ✓ La situazione di fatto dei beni fondiari con l'ubicazione geografica e altimetrica
- ✓ Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato
- ✓ L'attuale andamento del mercato immobiliare

Il **LOTTO 3** corrisponde a due unità immobiliari identificate catastalmente al Fg. 14 P.lle 5021 e 5022; le due particelle sono limitrofe e interdipendenti tra di loro e per tale motivo si è deciso di accorparle in un unico lotto di vendita.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta(CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

La particella 5021 corrisponde ad un terreno agricolo di totali 60693 mq; mentre la particella 5022 corrisponde ad un fabbricato rurale e relativa area pertinenziale (ente urbano), con fini strumentali per l'agricoltura ed è classificato come categoria catastale D/10.

Ciò premesso si sottolinea quanto segue:

- ✓ Il terreno è catastalmente identificato al NCT del comune di Conca della Campania al Fg. 14 part. 5021 Località Piantoli, porzione AA SEMINATIVO 3, superficie ha 1 are 00 ca 93 RD Euro 39,09, RA Euro 26,06, porzione AB ULIVETO 1 superficie ha 4 are 85 ca 99 RD Euro 250,99 RA Euro 100,40, porzione AC FRUTTETO U superficie are 20 ca 01 RD Euro 37,20 RA Euro 20.

Dalle verifiche catastali, dall'esame in loco e dalle foto satellitari la suddetta particella risulta avere le medesime superfici verificate nella perizia precedente e non si sono riscontrate modifiche, frazionamenti o altri tipi di colture. Per tale motivo il valore di stima viene **confermato** rispetto ai valori VAM della precedente perizia.

- ✓ Il fabbricato è catastalmente classificato NCEU Fg. 14 part. 5022 Località Piantoli, categoria D10, R.C. Euro 5.332,00; anch'esso dalle verifiche catastali e dalla osservazione in loco non risulta modificato; la struttura è immutata, e risulta tuttora in ottimo stato di manutenzione.

La stima proposta nel seguito, pertanto, manterrà la suddivisione per le due unità immobiliari dando un valore a ciascuna particella (terreno e fabbricato), ma il valore finale considerato sarà in caso di vendita di un unico lotto.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta(CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

LOTTO 3 - AGGIORNAMENTO VALORI AL 2025

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

IMMOBILE 1 (Particella 5021)

Sostanzialmente, come già definito in premessa, per il **terreno agricolo** oggetto di stima, suddiviso catastalmente in porzioni (Porz. AA SEMINATIVO 3 - ha 1 are 00 ca 93, Porz. AB ULIVETO 1- 1 ha 4 are 85 ca 99, Porz. AC FRUTTETO U - are 20 ca 01) non si modifica la valutazione effettuata nella perizia precedente, per cui i valori attribuiti alle tre porzioni restano invariati e sono:

- ✓ Porzione Seminativo valore € 30.000,00
- ✓ Porzione Uliveto valore € 95.000,00,
- ✓ Porzione frutteto € 7000,00

Nell'insieme il terreno è stato valutato per un valore complessivo pari a € **132.000,00**

IMMOBILE 2 (particella 5022)

Per quanto riguarda il **fabbricato** l'indagine esperita si fonda ancora sulla ricerca del prezzo "oggettivo" di mercato, per la zona omogenea, per immobili con caratteristiche tecnico – costruttive simili, qualitative e di conservazione affini al bene oggetto di valutazione. Si sono allora presi in considerazione i valori **al metro quadro** forniti:

a) dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare;

b) dal canale commerciale delle agenzie immobiliari professionali operanti sul territorio.

Per quanto riguarda i valori reperiti al punto a):

Si riportano di seguito i dati relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, con riferimento al Comune di Conca della Campania (CE) zona suburbana

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta(CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

VEZZARA/VALLECARDI/PIANTOLI/TUORI- Dati OMI - **Al primo semestre del 2025 per abitazioni civili oscilla tra €/mq 500,00 (min) ed €/mq 750,00 (max).** Tali valori non hanno subito aumenti rispetto al primo semestre 2022 a cui ci si è riferiti per la precedente perizia.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CONCA DELLA CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/VEZZARA, VALLECARDI, PIANOLI, TUORI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	500	750

Per quanto riguarda i dati del Borsino Immobiliare la quotazione residenziale si assesta su una media di **€ 744,00 a mq**; dunque, risulta maggiore del valore considerato nella perizia precedente.



Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro</i> 565	Valore medio <i>Euro</i> 744	Valore massimo <i>Euro</i> 924	Valuta subito questo immobile
---	--	--	-------------------------------

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

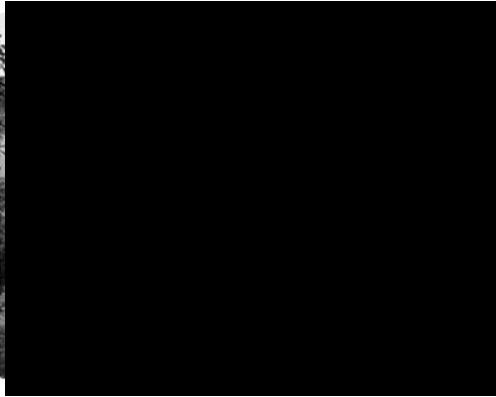
Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta(CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

al punto b):

La scrivente ha effettuato altresì un'indagine consultando agenzie immobiliari, che operano sul territorio locale, individuando dei prezzi medi per tipologia abitativa "assimilabile", ed i prezzi medi sono risultati più alti di quelli valutati nella precedente perizia di stima:

- ✓ valore minimo pari ad €/mq 750,00
- ✓ valore massimo pari a €/mq 1200,00

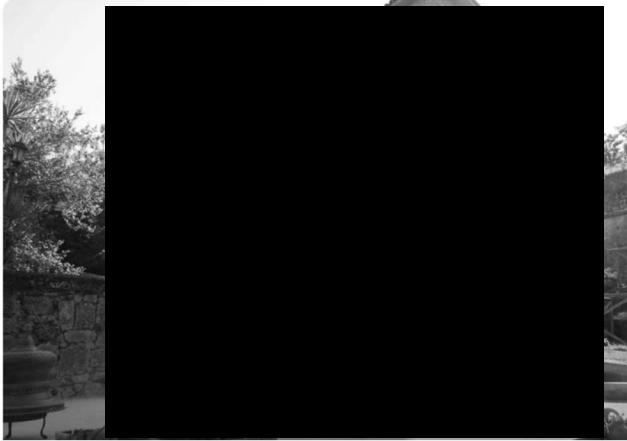


Villa in Via Giglioli
Centro · Roccamonfina

€ 420.000
550 m² 10 locali 5 bagni 11 🚗

Situata in una posizione strategica, è a soli 50 minuti da Napoli e dalle splendide località circostanti, come Capri e la Costiera Amalfitana, e a un'ora da Roma. Immersa in un castagneto ...

[Vedi dettagli](#)



 **Villa unifamiliare via Macchina snc, Centro, Conca della Campania**
Conca della Campania · Via Macchina

€ 149.000

 4 locali	 115 m ²	 2 bagni
 No Ascensore	 Terrazzo	 Arredato

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta(CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Azienda Agricola - Conca della Campania

Conca della Campania (CE) **1.100.000 €**

30000 mq 8 Locali Più di 3 Bagni

Considerati tali valori la stima attualizzata si discosta leggermente dalla precedente, fino ad arrivare a un prezzo unitario più congruo pari a **€/mq 1000,00**,

La superficie commerciale del fabbricato principale e delle pertinenze, già calcolata nel quesito 2) della precedente perizia, è pari a **mq 1364** e non ha subito variazioni negli ultimi due anni.

$$\text{Valore Immobile} = \text{mq } 1364 \times \text{€/mq } 1000,00 = 1.364.000,00$$

Tale valore deve essere ragguagliato con opportuni coefficienti correttivi:

- coeff. 0,85 Ubicazione-periferica
- coeff. 0,90 Stato manutentivo e finiture interne

$$\text{Valore Immobile} = \text{€ } 1.364.000,00 \times 0,85 \times 0,90 = \text{€ } \mathbf{1.043.460,00}$$

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta(CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Valore Immobile arrotondato = € 1.043.000,00

A questo punto rimangono da detrarre le spese occorrenti per la sanatoria urbanistica e catastale, così come indicate nella precedente stima: il bene necessita di una pratica in sanatoria comprensiva di spese fisse pari a circa € **5.000,00** (onorario professionale, spese comunali - istruttoria e segreteria urbanistica); l'immobile è mancante della Certificazione Energetica – APE - che si stima per una cifra pari a € **300,00** e la redazione dell'aggiornamento catastale per variazione planimetrica pari a circa € **2.500,00**.

Valore finale = Val.Imm. – Detr. = € 1.043.000,00 - € 7.800,00 = € 1.035.200,00

In conclusione, il valore attualizzato si discosta leggermente da quello presentato nella precedente perizia.

Valore LOTTO 3 - IMMOBILE 1 (Particella 5021) + IMMOBILE 2(particella 5022)

€ 1.035.200,00 + € 132.000,00 = 1.1672.000,00 arrotondato a € 1.167.000,00

(Euro unmilionecentosessantasettemila/00)

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Caserta, 23/10/2025

L'Esperto Estimatore

arch. Teresa Alois



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta(CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it