

---

**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**



*“B.N.L. S.p.A.*

*contro*

*OMISSIONIS”*



***n° 169/2009 del R.G.E.***

Giudice dell'esecuzione dott. Elmelinda Mercurio

**Relazione di Stima del compendio immobiliare  
– aggiornamento maggio 2022**

**LOTTO UNICO**



Tecnico incaricato dott. arch. Raffaella Campo

## Sommario



1.	Premessa .....	3
2.	Identificazione dei beni oggetto del pignoramento .....	5
3.	Dati identificativi catastali.....	5
4.	Vincoli ed oneri giuridici .....	6
5.	Valutazione complessiva del bene - aggiornamento .....	6
5.1.	Valutazione per deprezzamento .....	8
5.2.	Determinazione del valore di stima aggiornato.....	9
5.3.	Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE.....	9
	Conclusioni .....	11



## Aggiornamento della Relazione di stima del compendio immobiliare

Tribunale di S. Maria C.V. (CE)

Procedimento di esecuzione n° 169/09 del RGE

"B.N.L. S.p.A. contro OMISSIS"

G.E. dott. Elmelinda Mercurio

ESPERTO dott. arch. Raffaella Campo

### 1. Premessa

La sottoscritta dott. arch. CAMPO RAFFAELLA, con studio in Caserta al viale Abramo Lincoln n. 217, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n.1295, in data 28 settembre 2009 veniva incaricata Esperto dal G.E. dott. Pizzi dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C.V. nel procedimento di esecuzione promosso da *B.N.L. S.p.A. contro OMISSIS*, di cui al n° 169/09 del R.G.E. del Tribunale di S. Maria C.V. (CE).

Il 20 ottobre 2010 l'esperto depositava in atti della procedura la propria relazione di stima con allegati.

Il 10/02/2022 il G.E. dott. Elmelinda Mercurio *"DISPONE che l'esperto stimatore nominato nella corrente procedura, arch. Raffaella Campo, proceda ad una attualizzazione della perizia di stima, non solo in punto di prezzo base del compendio pignorato, ma anche aggiornando le ispezioni ipocatastali"*.

Da cui l'esperto, in data 7/3/2022, ha provveduto *"meramente ad aggiornare le ispezioni ipocatastali ed il prezzo base del compendio pignorato, basandosi astrattamente sull'assunto che non siano nelle more mutate le consistenze immobiliari così come individuate e di cui si è riferito nella relazione di stima in atti della procedura, cui integralmente si rimanda, facendo riferimento alle stesse condizioni manutentive e funzionali dei beni staggiti, al netto di una loro ordinaria obsolescenza"*, depositando il relativo elaborato peritale.

In data 14/04/22 il G.E. *"Letta la richiesta depositata nell'interesse dell'esperto stimatore; Rilevato che la attualizzazione della stima deve intendersi in senso ampio, ovvero come comprensiva di ogni attività necessaria alla elaborazione della descrizione del lotto da porre in vendita; PQM AUTORIZZA l'esperto ad effettuare il rilievo in aggiornamento dell'immobile, nonché ad accedere presso i pubblici uffici onde reperire eventuale documentazione urbanistico-edilizia abilitativa. Il tutto finalizzato alla stima*

*del valore corrente dell'immobile staggito".*

In ossequio al mandato ricevuto, la scrivente provvede di seguito ad aggiornare in maniera più ampia e compiuta la stima già in atti della procedura.

Di concerto con il custode giudiziario incaricato, avv. Giorgia Viola, si è effettuato un accesso al cespite staggito, sito in Vitulazio (CE) alla Strada Statale 7 Appia, Km 195 fabbricato nel NCEU al foglio 9, p.la 5042, cat D/2, il 22/03/2022, per una generale ricognizione dell'intero compendio staggito. In tale data, come da verbale in allegato, si è riscontrato - oltre ad un decadimento sostanziale per abbandono - che molte porzioni immobiliari sono state oggetto di modifiche delle partizioni interne e sono allo stato grezzo, evidenziandosi allora l'esigenza di un aggiornamento del rilievo metrico.

Un secondo accesso si è tenuto il 10/05/2022, durante il quale sono state effettuate le necessarie operazioni di rilievo metrico e fotografico di aggiornamento. Si riferisce, in questa sede, che in due degli ambienti posti al piano seminterrato sottostante la cucina del corpo di fabbrica principale, si sono rinvenute grosse quantità di materiale edile di risulta, con ogni probabilità di provenienza dei lavori di ristrutturazione a vani della stessa struttura, con relativo rilievo fotografico.

Del che è verbale. Ai verbali di sopralluogo si allegano le minute di rilievo, quali loro parte integrante (Allegato A).

L'esperto, in definitiva, ha effettuato rilievi metrici e fotografici di quanto accertato, assunto informazioni ed esaminato documenti. I dati ricavati sono riportati nella relazione che segue, integrata dalle planimetrie e dalla documentazione fotografica.

Per poter espletare il mandato ricevuto l'esperto si è recato:

- presso l'*Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto di Caserta*, per l'effettuazione di visure e ricerche, per visionare ed esaminare le planimetrie degli immobili ed i relativi dati, oltre che estrarne copia (Allegato B);
- presso l'*Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di S. Maria C.V.*, per effettuare ispezioni (Allegato C);
- presso gli immobili staggiti per effettuare rilievi metrici (Allegato D) e fotografici (Allegato E);
- presso l'*Ufficio Tecnico e lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Vitulazio (CE)*, per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato F).

## 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato l'11 marzo 2009 e il 21 marzo 2009 per compiuta giacenza, a OMISSIS, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 19 maggio 2009 ai nn. 24230/15168, su richiesta di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di S. Maria C.V. ha sottoposto a pignoramento *"il seguente immobile con annesse accessioni pertinenze e dipendenze di proprietà della società "OMISSIS" "quota 1/1 piena proprietà della società GRUPPO HCR S.P.A. Immobile sito in Vitulazio (CE) alla Strada Statale 7 Appia, Km 195 fabbricato nel NCEU: 1. foglio 9, p.la 5042, cat D/2"*.

## 3. Dati identificativi catastali

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Vitulazio (CE)**.

**Dati identificativi:** foglio **9**, particella **5042**;

**Dati di classamento:** categoria **D/2**, classe -, mq -, Rendita **34.808,00**;

**Indirizzo:** STRADA STATALE 7 APPIA n. SNC;

**piano:** S1-T-1-2-3;

**Intestatari:** OMISSIS, proprietà per 1/1;

Visura e planimetrie in Allegato B.

Non si è riscontrata diffidenza tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e quelli contenuti nel titolo di acquisto in capo al debitore.

Non si è riscontrata diffidenza tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

Non si è riscontrata diffidenza tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nella nota di trascrizione del pignoramento con le risultanze catastali attuali.

Dalla visura storica per immobile aggiornata non emergono variazioni nelle consistenze e/o nelle distribuzioni interne per il complesso immobiliare staggito. Talchè rimangono invariate le planimetrie catastali in atto dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Catasto, così come già in atti della procedura esecutiva allegate alla originaria relazione di

stima, cui si rimanda.

#### **4. Vincoli ed oneri giuridici**

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità per il bene pignorato (ispezioni ed elenco delle formalità aggiornate al 05/03/2022 in Allegato C):

1. **Trascrizione** contro del **04/12/2001** Reg. part. **28418** Reg. Gen. **34690**

**Costituzione di vincolo di destinazione**

Pubblico ufficiale: **Fiordiliso Giuseppe**  
repertorio **27471** del **21/11/2001**

2. **Iscrizione** contro del **11/08/2008** Reg. part. **6586** Reg. Gen. **38729**

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Pubblico ufficiale: **Tribunale civile di Roma**  
repertorio **2699/2008** del **01/04/2008**

3. **Iscrizione** contro del **24/12/2008** Reg. part. **9612** Reg. Gen. **58595**

**Ipoteca giudiziale** derivante da **Sentenza di Condanna**  
Pubblico ufficiale: **Tribunale di Milano**  
repertorio **7525/2008** del **10/06/2008**

4. **Trascrizione** contro del **19/05/2009** Reg. part. **15168** Reg. Gen. **24230**

**Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**  
Pubblico ufficiale: **Tribunale di S. Maria C.V.**  
repertorio **567** del **21/03/2009**

5. **Trascrizione** a favore e contro del **18/08/2009** Reg. part. **25084** Reg. Gen. **38509**

**Atto Giudiziario – sentenza di dichiarazione di fallimento**  
Pubblico ufficiale: **Tribunale**  
repertorio **276/2009** del **25/06/2009**

#### **5. Valutazione complessiva del bene - aggiornamento**

Nel corso dei sopralluoghi recentemente effettuati, come da verbale in Allegato A, come anzidetto, si è riscontrato - oltre ad un decadimento sostanziale per abbandono delle parti interne ed altresì degli esterni del complesso alberghiero - che molte porzioni

immobiliari sono state oggetto di modifiche delle partizioni interne, senza tuttavia esserne stati completati i lavori, che appaiono come sospesi, talché le suddette porzioni immobiliari sono ad oggi inutilizzabili. Ad oggi sono apparse funzionanti e non degradate solo una decina di camere d'albergo, ubicate al secondo piano del corpo di fabbrica principale.

Onde compiutamente riferire sulle attuali consistenze immobiliari che costituiscono il bene pignorato, sia dal punto di vista morfologico-funzionale, che catastale ed urbanistico edilizio, si è aggiornato il complessivo rilievo, in special modo per le porzioni edilizie modificate.

Si puntualizza in questa sede che le porzioni di immobile che sono state oggetto di lavori di ristrutturazione non completati al piano terra nel corpo di fabbrica principale (rilievo fotografico di aggiornamento in Allegato E) rimangono destinate – almeno da quanto si può leggere nelle caratteristiche morfologiche e dimensionali al grezzo – a camere, essendo state variate le partizioni interne e la distribuzione dei servizi igienici, mentre per le parti di immobile che sono state oggetto di lavori di ristrutturazione e non completate nel corpo di fabbrica secondario nella porzione retrostante, poste sul confine nord-ovest del lotto, in luogo dei locali di servizio (depositi, spogliatoi, bagni ed un locale di sgombero), sono stati realizzati ambienti che morfologicamente e dimensionalmente appaiono destinati a camere, con modifica delle partizioni interne e diversa distribuzione dei servizi igienici, con modesta riduzione di una volumetria preesistente (rilievi metrici aggiornati in Allegato D).

Si è quindi fatto accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vitulazio, ricevendo riscontro negativo sulla presenza di ulteriori pratiche edilizie abilitative per l'immobile pignorato.

Nella fattispecie, in esito all'istanza di accesso agli atti trasmessa a mezzo PEC dalla scrivente, il 27/05/2022 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha attestato che *"ESPERITE le opportune ricerche, in riscontro alla richiesta di cui innanzi, si comunica che nulla si è rinvenuto agli atti di questo Ente inerente il suddetto fabbricato successivamente alla data del rilascio del PdC n. 10 del 2006, rinvenendo la sola voltura per subentro Id. SUAP REV\_PROV\_CE/CE-SUPRO 28320/16-08-2019 – Detta comunicazione non è valida ai fini della legittimazione urbanistica dell'immobile"* (Attestato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vitulazio in Allegato F).

Da cui le modifiche planimetriche e volumetriche effettuate risultano non autorizzate e quindi abusive, astrattamente sanabili (vedasi il relativo paragrafo nella Relazione di Stima in atti della procedura, laddove non è nelle more cambiato lo strumento urbanistico

vigente). I costi relativi alla concessione del permesso in sanatoria che l'aggiudicatario dovrà sostenere, comprensivi della demolizione delle tettoie abusive, verranno forfettariamente decurtati dal valore di stima dell'immobile staggito.



### **5.1. Valutazione per deprezzamento**

Oggetto della presente relazione è l'aggiornamento del valore di mercato e, quindi, del prezzo base dei beni pignorati.

Alla luce dei rilievi metrici effettuati in aggiornamento, si è constatato che non sono sostanzialmente mutate le consistenze immobiliari così come individuate e di cui si è riferito nella relazione di stima in atti della procedura depositata il 20/10/2010, cui si rimanda. Viceversa, sono radicalmente mutate le condizioni manutentive e funzionali dei beni staggiti, ben oltre l'ordinaria obsolescenza, a causa di incuria, abbandono, degrado e lavori di ristrutturazione non portati a termine.

Si procederà dunque ad un deprezzamento per svalutazione. Per determinare il valore di un bene immobile, infatti, si cerca di individuarne la formazione in un momento statico attraverso le caratteristiche che contribuiscono alla composizione valoriale in quel preciso riferimento temporale. Il deprezzamento, in modo inverso, considera dinamicamente come quelle caratteristiche possano perdere valore nel tempo in base a una causa predeterminata quantificandone la sua entità in termini monetari. Quando la svalutazione è di carattere funzionale significa che il deprezzamento avviene a causa di uno scadimento della funzionalità (di qualsiasi tipo) complessiva dell'edificio. Il degrado, nel caso di specie, non è dovuto all'invecchiamento naturale del bene e dei suoi impianti o all'utilizzo nel tempo, bensì allo scadimento per abbandono ed inutilizzo, oltre a lavori edili incompiuti. Avremo allora un momento prima e uno dopo e, quindi, una data precisa di riferimento cui rapportare la modifica dello stato del bene.

Il compendio da stimare è un complesso ricettivo (hotel-ristorante), quindi una tipologia a destinazione particolare. Come tale non è suscettibile di comparazione nell'ambito di un mercato ordinario nel quale beni analoghi siano oggetto di frequenti transazioni.

In tale situazione, laddove, per la peculiare tipologia edilizia, non si riscontrano, nei mercati urbani, casistiche di prezzi che possano consentire il ricorso al procedimento diretto di stima per comparazione, il procedimento più idoneo per la quantificazione del più probabile valore di mercato è stato, in sede di prima stima, il metodo analitico a “*costo di ricostruzione deprezzato*”. Mediante tale procedimento, il più probabile valore



di mercato di un immobile è stato determinato attraverso la quantificazione del costo di riproduzione del bene allo stato attuale, costituente la somma dei costi necessari per la realizzazione di un bene uguale per quanto possibile a quello oggetto di stima.

In relazione al suddetto metodo di stima il valore del complesso fu determinato dalla somma del valore di ricostruzione/produzione del fabbricato, ricondotto allo stato in cui il bene si trovava, mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento.

In questa sede si provvederà ad attualizzare tale valore, facendo operare sul valore di stima sui beni staggiti un ulteriore deprezzamento, riferito non solo al lasso di tempo trascorso, ma anche alle mutate condizioni manutentive e d'uso, con porzioni immobiliari incomplete per lavori di ristrutturazione iniziati e non conclusi. Si specifica, infine, che il complesso delle cause di cui sopra ha reso inutilizzabili la maggior parte degli ambienti.

### **5.2. Determinazione del valore di stima aggiornato**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito sarà determinato moltiplicando il valore di stima per un coefficiente parametrico di deprezzamento ( $K_{dep}$ ) riferito al tempo trascorso ed altresì al degrado per abbandono, nonché all'essere ad oggi incompiuti i lavori di ristrutturazione abusivi, da cui vi saranno costi relativi alla concessione del permesso in sanatoria che l'aggiudicatario dovrà sostenere, comprensivi della demolizione delle tettoie abusive.

Nel caso di specie, considerando tutto quanto sopra, si utilizza un coefficiente di deprezzamento pari a 0,60, da cui si avrà:

$$V_{st} = V_{st\ storico} \times K_{dep}$$

ossia:

$$V_{st} = 5.676.000,00 \text{ €} \times 0,60 = 3.405.600,00 \text{ €}$$

### **5.3. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE**

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti

**architetto Raffaella Campo**

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295  
Proc. Es. Imm. n. 169/09 del R.G.E. - "B.N.L. S.p.A. contro OMISSIONIS"  
AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA maggio 2022 – LOTTO UNICO

dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} \times 10\% = € 3.405.600,00 - € 340.560,00 = 3.065.040 €$$

In definitiva, arrotondando si ha:

**PREZZO BASE = € 3.060.000,00 (Tremilionisessantamila/00)**



10

## Conclusioni

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico e dello Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Vitulazio;
- Aggiornamento del rilievo planimetrico e fotografico;
- Aggiornamento del valore di Stima del compendio staggito;

ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Con osservanza



## L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo



Formano parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

**Allegato A:** Verbale di sopralluogo e minute di rilievo

**Allegato B:** Visure dell'immobile pignorato, *Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto*;

**Allegato C:** Ispezioni ipotecarie aggiornate - *Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare*;

**Allegato D:** Rilievo metrico aggiornato a maggio 2022;

**Allegato E:** Rilievo fotografico di aggiornamento a maggio 2022;

**Allegato F:** Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale di Vitulazio;

**Allegato G:** Attestazione di invio di copia della relazione di stima aggiornata alle parti.

Caserta, 28 maggio 2022

