

**Tribunale di Santa Maria C.V. (CE)**

*Ufficio Espropriazioni Immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**



**"B.N.L. S.p.A.**

*Contro*



**n° 169/09 del R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione dott. Felice Angelo Pizzi

**Relazione di Stima del compendio immobiliare**



Depositato in Cancelleria  
oggi - 21 da /20  
IL COLLEGIO DI CANCELLERIA

erano  
26/27/20



Tecnico incaricato dott. arch. Raffaella Campo



---

**Tribunale di Santa Maria C.V. (CE)**

*Ufficio Espropriazioni Immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**



**"B.N.L. S.p.A.**

*Contro*



**n° 169/09 del R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione dott. Felice Angelo Pizzi

**Relazione di Stima del compendio immobiliare**



Tecnico incaricato dott. arch. Raffaella Campo





## Sommario

1.	Premessa.....	2
2.	Verifica della presenza della istanza di vendita e della completezza della documentazione depositata.....	3
3.	Identificazione dei beni oggetto del pignoramento .....	4
4.	Verifica di altri pignoramenti immobiliari, mobiliari, di sequestro preventivo o di confisca, ecc. .....	7
5.	Confini dell'immobile .....	9
6.	Descrizione della zona .....	9
7.	Descrizione del bene pignorato, distribuzione e stato di conservazione .....	9
8.	Dati metrici e consistenza dell'immobile .....	14
9.	Prospetto sintetico del Lotto .....	17
10.	Identificazione catastale dell'immobile.....	20
11.	Passaggi di proprietà .....	25
12.	Cronistoria catastale .....	27
13.	Notifica dell'avviso di pignoramento ex art. 599 c.p.c.....	30
14.	Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	31
15.	Possibilità di presentare domanda in sanatoria.....	37
16.	Stato di possesso degli immobili .....	39
17.	Vincoli ed oneri giuridici gravanti su ciascuno dei beni pignorati .....	41
18.	Verifica di appartenenza a suolo demaniale o al patrimonio indisponibile di ente pubblico.....	42
19.	Verifica di esistenza di gravami, beni culturali e/o paesaggistici vincolati .....	43
20.	Informazioni concernenti spese condominiali e cause .....	43
21.	Valutazione complessiva del bene .....	44
21.1	Determinazione del più probabile valore di mercato .....	48
22.	Diritti di proprietà espropriati.....	49
23.	Comproprietari .....	49
24.	Notifica dell'avviso di pignoramento ex art. 599 c.p.c.....	49
25.	Conclusioni .....	50
26.	Elenco allegati .....	50





## Relazione di stima del compendio immobiliare

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

Procedimento di esecuzione n° 169/09 del RGE

G.E. dott. Felice Angelo Pizzi

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.* [REDACTED] di cui al n° 169/09 del R.G.E. del Tribunale di S. Maria C.V. (CE).

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente, coll'esame dei documenti contenuti nel fascicolo, precedentemente estratti in copia, onde poter verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il primo sopralluogo al cespite staggito, sito in Vitulazio (CE) alla Strada Statale 7 Appia, Km 195 fabbricato nel NCEU al foglio 9, p.lla 5042, cat D/2, è avvenuto il 17 novembre 2009; in tale data ha consentito l'accesso il sig. [REDACTED] direttore dell'albergo "Hermitage Capua Hotel", e la scrivente ha effettuato una generale ricognizione del bene. Un secondo accesso si è tenuto il 20 luglio 2010, durante il quale hanno avuto inizio le operazioni di rilievo metrico e fotografico, che sono proseguiti il 22 luglio 2010, il 25 agosto 2010, il 26 agosto 2010, il 30 agosto 2010 ed il 31 agosto 2010, per complessivi sette sopralluoghi. 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 del Territorio di Caserta – Servizio Catasto, 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 del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di S. Maria C.V., per effettuare ispezioni (Allegato C);
  - presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caserta, per effettuare una visura storica società di capitale (Allegato D);
  - presso gli immobili staggiti per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
  - presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vitulazio (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G);

La scrivente, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito dinnanzi al Giudice, veniva a conoscenza dei quesiti appresso riportati, ai quali fa seguito la relativa risposta:

a ) Verificare, preliminarmente, la presenza della istanza di vendita nonché la tempestività del deposito e la completezza della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva allegate dal creditore precedente con riguardo a ciascuno degli immobili pignorati, segnalando non solo nella relazione ma pure immediatamente e per iscritto al Giudice, al fine della eventuale dichiarazione, ai sensi dell'art. 567 comma 3 c.p.c., di estinzione del processo esecutivo, i casi in cui non sia stato rispettato il termine di 120 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c. dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita per la produzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni e quelli in cui i documenti manchino o siano inidonei, attraverso la compilazione (ma non a penna o a matita), la stampa e la consegna nella stesura provvisoria nel termine di trenta giorni dal presente conferimento di incarico ed in quella definitiva all'atto del deposito della relazione scritta, del modulo reperibile sul sito internet dell'I.V.G. s.p.a., anche in evasione agli altri quesiti in esso contenuti, modulo meglio descritto al punto q.) e che dovrà essere riportato pure in allegato alla relazione ma separatamente da essa, COMPLETO DI TUTTI I DATI, perlomeno nella versione definitiva. Pertanto l'ausiliario avrà cura di precisare di volta in volta se quella da lui depositata costituisca la stesura provvisoria (che potrà essere anche incompleta) o definitiva (che dovrà invece essere sempre completa) del modulo per il controllo della documentazione. Nel caso in cui l'esperto dovesse riscontrare la mancanza totale all'interno del fascicolo di ufficio della istanza di vendita o della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva, accerterà se essi siano stati smarriti oppure sottratti e riferirà in proposito in risposta al presente quesito. A tal fine egli avrà cura di effettuare in via preventiva una verifica nei registri di Cancelleria nonché, attraverso la acquisizione ed allegazione di un certificato della Cancelleria medesima, di riferire, sempre in risposta al presente quesito, se la istanza e la documentazione di cui sopra risultino essere stati depositati o meno, e nel primo caso si farà carico di chiederne una copia al creditore precedente e di relazionare sul punto. In risposta al presente quesito l'esperto controllerà la tempestività e completezza della documentazione ipocatastale allegata dal creditore ex art. 567 comma 2 c.p.c. e specificherà nel corpo della sua relazione, senza limitarsi ad un rinvio alle indicazioni inserite nel modulo per il controllo documentazione e senza riportare l'intero contenuto di tale modulo, se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento). Le operazioni di stima dovranno comunque proseguire anche nella ipotesi in cui la istanza di vendita, la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva di quest'ultima manchino o siano carenti, fermo restando l'obbligo per l'esperto di segnalare la relativa circostanza oltre che nel modulo (sia in quello provvisorio che in quello definitivo) per il controllo della documentazione anche nella relazione in risposta al presente quesito ed a quello sub c).

## 2. Verifica della presenza della istanza di vendita e della completezza della documentazione depositata

E' stata preliminarmente verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c e si è compilato il modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. per l'esperto nella stesura provvisoria. Modulo, questo,





depositato l'8/10/2009 presso la Cancelleria dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C.V. Si allega alla presente relazione la sua versione definitiva (Allegato H).

Il procedente ha depositato l'istanza di vendita il 19 maggio 2009.



Il procedente non ha depositato certificazione delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile staggito certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, dott. Sabina Aponte, in premessa, specifica che le risultanze in essa riportate sono state dichiarate essendo stati "consultati i registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio competente", allegando ad essa solo uno stralcio di mappa catastale inerente l'immobile pignorato datato 12 giugno 2009.

Benché nel corpo della certificazione notarile sostitutiva il notaio non specifichi a quale periodo facciano riferimento le sue indagini, dalla lettura della stessa emerge che il più remoto dei titoli di provenienza del bene staggito in essa citati è senz'altro antecedente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e che la più remota delle iscrizioni risale al 13/10/2006.

**b ) Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento**, anche se ubicati nel territorio di un circondario diverso da quello del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e con evidenziazione di tale ultima circostanza meramente eventuale, previa valutazione della loro coincidenza con quelli effettivamente esistenti, con la indicazione per ciascun immobile (e non solo per ciascun lotto) di almeno tre confini (essendo tale indicazione necessaria ai sensi dell'art. 29 legge 27/2/1985 n. 52 nell'atto di cui si chiede la trascrizione e quindi nell'eventuale decreto di trasferimento successivo all'ordinanza autorizzativa della vendita) e dei dati catastali (vale a dire di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, di quelli attuali e di quelli preesistenti ad entrambi, secondo quanto precisato al punto e), con la indicazione di tutte le variazioni intervenute). L'ausiliario avrà cura di formare, ove opportuno alla luce delle indicazioni contenute nel presente verbale, più lotti per la vendita, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto in base al prospetto sintetico sub d) e provvedendo, solo ove sia indispensabile secondo i criteri di seguito specificati al punto i) e sempre previa apposita autorizzazione scritta del G.E., alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, ed allegherà altresì alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Eraliale. La suddivisione in lotti dovrà essere evitata laddove la individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. Più specificamente, laddove siano stati pignorati un appartamento ed una autorimessa o una cantinola ubicati nel medesimo fabbricato, o due appartamenti catastalmente distinti ma che di fatto costituiscono una sola unità immobiliare in quanto occorrono opere murarie ed impiantistiche per la loro separazione, oppure due o più appezzamenti di terreno tra loro contigui, anche se identificati in catasto come unità separate, oppure un fabbricato ed un terreno contigui, i beni in linea di massima dovranno essere individuati come un lotto unico dall'esperto e come tali dovranno essere venduti, ovviamente con la indicazione dei dati catastali completi e dei confini di ciascuno degli immobili compreso nel lotto, come precisato al punto d). Parimenti, laddove un bene non goda di un accesso autonomo ma sia necessario per raggiungerlo passare attraverso un altro dei beni pignorati, i beni medesimi dovranno essere individuati come un lotto unico al fine di evitare la necessità di costituire una servitù di passaggio (si pensi al caso in cui l'accesso ad un appartamento posto al primo piano si attua per forza di cose passando per una parte dell'appartamento posto al piano terra);

### 3. 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 Società [REDACTED] in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante [REDACTED] domiciliato in [REDACTED]  
[REDACTED] 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 [REDACTED] " quota 1/1 piena proprietà della società 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".

In esito al quesito b) del verbale di incarico, si è individuato, per la vendita, un unico lotto come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni della consistenza e destinazione d'uso, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo:

#### Lotto unico

**Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare** ubicato in Vitulazio (CE) alla Strada Statale n° 7 "Appia" km. 195+480, contrada "Pezzagrande"; è composto da: fabbricato a destinazione alberghiera, costituito da corpo di fabbrica principale con sviluppo su quattro livelli, corpo di fabbrica con sviluppo su due livelli per ristorazione, corpo di fabbrica secondario sviluppato su un livello soppalcato destinato a depositi e servizi, corpo di fabbrica secondario sviluppato al solo livello terra destinato a camere, aree scoperte pertinenziali attrezzate, oltre a locali terranei di servizio, magazzini, depositi e tettoie. Confina a sud-ovest con Strada Statale 7 "Appia", a sud-est con p.la 5046 del f. 9 del NCEU del Comune di Vitulazio (CE), a nord con p.lle 5029 e 5054.

**Dati catastali:** Comune di Vitulazio NCEU foglio 9 p.la 5042 categoria D/2, piano S1-T-1-2-3, rendita € 34.808,00 e al NCT f. 9 p.la 5042 qualità ENTE URBANO, superficie 80 are e 99 centiare.

#### **Relazione di Stima del Lotto unico**

c) Indicare i beni immobili per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione, quelli per i quali sia incompleta in tutto o in parte la documentazione ipocatastale di cui al punto a) e quelli per i quali a seguito di eventuale rinuncia agli atti ex art. 629 c.p.c. o per altro motivo siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo, la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione, utilizzando a tale ultimo fine anche il modulo per il controllo della documentazione di cui ai punti a) e q), e quindi effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle indicate dal creditore, o anche visure presso la Camera di Commercio laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza del bene pignorato ma pure la esistenza di ALTRI PIGNORAMENTI IMMOBILIARI trascritti, in epoca antecedente, contemporanea o successiva (con la specificazione della circostanza), eventualmente in rettifica di quello oggetto della presente procedura, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, anche solo per una quota, e quindi di diversi procedimenti esecutivi, anche pendenti presso Tribunali diversi da quello di Santa Maria Capua Vetere ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa, nonchè i presupposti per la eventuale riunione, totale o parziale, (o per la dichiarazione di improcedibilità laddove uno o più beni oggetto della attuale procedura siano stati già oggetto di decreto di trasferimento reso ex art. 586 c.p.c. per effetto di un precedente pignoramento) indicando contestualmente il numero di registro generale e particolare di tali pignoramenti, la data della relativa richiesta di trascrizione ed il soggetto in cui favore e contro il quale essa è stata presentata quali risultanti dalle visure effettuate dall'ausiliario presso la ex Conservatoria, ora Agenzia del Territorio ( dette



informazioni dovranno essere fornite pure alla Cancelleria allo scopo di consentirle di reperire materialmente i corrispondenti fascicoli di ufficio in ufficio o in archivio), **IL NUMERO DI RUOLO DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE IMMOBILIARI CORRISPONDENTI AD ESSI** (anche ove comprendano ulteriori immobili), i dati identificativi di ciascuno dei beni espropriati in comune, tra quali parti dette procedure siano state incardinate e quale sia la situazione **ATTUALE** di **OGNUNA** delle procedure in questione, vale a dire **SE ESSE SIANO IN TUTTO O IN PARTE SOSPESE, DEFINITE** (per estinzione o riduzione ex art. 496 c.p.c. od improcedibilità, parziali o totali, o per emissione e trascrizione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., con la precisazione della data e dell'esatto contenuto del relativo provvedimento emesso dal G.E., anche se si tratti di procedure di molto risalenti nel tempo o archiviate) **O TUTTORA PENDENTI**, ed in quest'ultimo caso di fronte a quale Giudice persona fisica o professionista delegato per la vendita e per quale data. Nella particolare ipotesi in cui nell'ambito di diversa procedura espropriativa sia stata pignorata una quota indivisa dello stesso bene espropriato nella presente sede, anche se di tale quota sia titolare un soggetto diverso, la circostanza dovrà sempre essere segnalata in risposta al presente quesito e la risposta dovrà essere completa di tutte le indicazioni sopra riportate.

In linea generale la informazione sulle diverse procedure espropriative riguardanti gli stessi beni pignorati nella presente sede dovrà essere acquisita dall'ausiliario in tempi brevissimi rispetto al momento della accettazione del presente incarico ed **in via preliminare RISPETTO A TUTTE LE ALTRE**. Una volta acquisita e verificata in Cancelleria ed eventualmente presso il professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. per le operazioni di vendita, l'informazione di cui sopra non solo sarà inserita nel modulo per il controllo della documentazione meglio descritto ai punti *a)* e *q)*, pure nella stesura provvisoria, ma sarà anche riferita **immediatamente e per iscritto** al G.E. con una apposita comunicazione cartacea distinta rispetto al predetto modulo o alla relazione conclusiva, al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti **urgenti** di esclusiva competenza del magistrato (vale a dire per la eventuale riunione o per la dichiarazione di improcedibilità), e nel caso sarà descritta per maggiore chiarezza da quest'ultimo pure attraverso un quadro sinottico. Essa, indipendentemente dalla circostanza che venga riferita nel corpo della relazione finale o con il modulo controllo documentazione provvisorio o definitivo o con una comunicazione a parte, dovrà riportare sempre e necessariamente **tutti i dati sopra richiesti**, senza rinvii *per relationem* ad altri atti (ivi compresi la documentazione ipocatastale o la relazione notarile sostitutiva), non potrà essere omessa o sostituita da mere ipotesi o supposizioni operate in merito dall'ausiliario ed andrà effettuata anche nei casi in cui il diverso pignoramento sugli stessi beni espropriati nell'ambito della attuale procedura sia stato effettuato dal medesimo creditore che procede nella attuale sede o contro un soggetto diverso da quello esegutato nel presente procedimento, a prescindere dalla opponibilità o meno del suo titolo di acquisto alla presente procedura, ed in quelle in cui da un qualunque documento risulti esservi stata rinuncia al credito azionato nel corso di tale diversa procedura espropriativa. L'esperto non potrà dunque limitarsi a dare atto genericamente nella relazione, o meglio ancora nella comunicazione che dovrà inviare al G.E. in tempi brevissimi, della esistenza della trascrizione di pignoramenti precedenti, contemporanei o successivi a quello che ha dato inizio alla presente procedura, ad indicare le formalità che li identificano nei pubblici registri immobiliari e ad affermare che i relativi fascicoli di ufficio sono stati trasmessi in archivio o si trovano temporaneamente presso il professionista delegato, ma dovrà prendere visione dei fascicoli e dei provvedimenti adottati nel loro ambito, con la necessaria collaborazione della Cancelleria, del professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. o della struttura di servizio da questi utilizzata, anche attraverso una certificazione resa dalla Cancelleria, per rispondere compiutamente e specificamente al presente quesito.

La riunione o al contrario la dichiarazione di improcedibilità a causa della emissione di un decreto di trasferimento reso ex art. 586 c.p.c. nell'ambito di una espropriazione precedente, contemporanea o successiva, da valutarsi a cura del G.E. della presente procedura, sono da intendersi comunque escluse, anche solo in via eventuale, in tutti i casi di connessione meramente soggettiva, vale a dire nelle ipotesi in cui tra le diverse procedure l'unico elemento in comune sia costituito dalla persona del debitore o del creditore o di entrambi tali soggetti, ed in tutti i casi l'unico elemento comune sia dato dal titolo azionato esecutivamente. Nel caso di precedenti pignoramenti immobiliari esattoriali eseguiti da Equitalia Polis s.p.a. (ex Gest Line s.p.a.) l'esperto dovrà recarsi presso la Cancelleria della Esecuzione Mobiliare della sede centrale del Tribunale di S.M.C.V. o della Sezione distaccata nel cui territorio è situato l'immobile oggetto di espropriazione, posto che occorrerà verificare se vi siano stati la formazione di un fascicolo di ufficio della relativa procedura dopo la fissazione e la effettuazione degli incanti ad opera del concessionario della riscossione e nel caso anche la emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. ad opera del G.E. Nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, dovrà anche essere precisata la eventuale circostanza, in sé meramente negativa, della inesistenza di pignoramenti precedenti o contemporanei o successivi. Sarà cura dell'ausiliario pure accertare e dunque menzionare espressamente sempre nel corpo della relazione in risposta al presente quesito prima che a quello sub *i)* e sempre previo esame dei pubblici registri immobiliari al fine di verificare se vi sia stata anche trascrizione (pure contro terzi, in particolar modo contro il dante causa del debitore, e non solo contro l'esegutato) sugli stessi immobili pignorati, la eventuale proposizione di domande giudiziali o la pronuncia di sentenze o altri provvedimenti giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, o l'emissione di ordinanze di assegnazione della casa coniugale o di provvedimenti penali di sequestro preventivo o di confisca, oppure la costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c., o la presenza di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti (pure contro terzi, in particolar modo il dante causa del debitore, e non solo contro l'esegutato), con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede (circostanza quest'ultima rilevante ai sensi dell'art. 2914 n. 1 c.c.), con la precisazione degli immobili cui si riferiscono, nonché se la data della loro trascrizione sia successiva o meno con riguardo non solo al pignoramento di cui si tratta in questa sede ma anche alla iscrizione di una eventuale ipoteca in favore del creditore procedente o dei creditori intervenuti nell'ambito della presente procedura espropriativa immobiliare (circostanza quest'ultima rilevante, come di seguito spiegato anche al punto *j)*, ai sensi dell'art. 2808 comma 1 c.c.). L'esperto dovrà anche verificare se sia stato dichiarato il fallimento dell'esegutato e se nell'ambito della procedura concorsuale sia già stata emessa ad opera del G.D. l'ordinanza autorizzativa della vendita ex art. 569 c.p.c. nonché se vi sia stata aggiudicazione ed emissione del decreto di trasferimento. A tale scopo l'ausiliario avrà cura di contattare il Curatore fallimentare e di riferire nella relazione l'esito, anche negativo, dell'accertamento, in risposta al presente quesito, previa allegazione di copia della ordinanza autorizzativa predetta eventualmente emessa dal G.D. Tale accertamento dovrà essere reiterato dall'esperto stimatore anche in un momento immediatamente successivo alla



emissione della ordinanza autorizzativa emessa dal G.E. nell'ambito della presente procedura espropriativa (il cui sviluppo dovrà dunque in questa particolare ipotesi essere seguito dall'ausiliario), allo scopo di verificare quale dei due magistrati per primo abbia disposto la vendita forzata, e dovrà essere segnalato al G.E. ed al custode nominato ex art. 559 comma 1 c.p.c. in sostituzione dell'esecutato con apposita comunicazione scritta distinta rispetto alla relazione di stima. In particolare, l'esperto dovrà segnalare immediatamente con apposita comunicazione scritta al G.E., prima ancora del deposito della relazione, i casi in cui per tutti i beni pignorati o per alcuni soli di essi sia già stata emessa ordinanza autorizzativa della vendita ad opera del G.D.;

#### 4. Verifica di altri pignoramenti immobiliari, mobiliari, di sequestro preventivo o di confisca, ecc.

Dalla lettura del fascicolo del procedimento espropriativo immobiliare è risultato che:  
1) per il bene è avvenuta la notifica del pignoramento; 2) la documentazione ipocatastale risulta completa; 3) non vi è rinuncia agli atti ex art. 629 c.p.c; 4) non vi è dichiarazione espressamente ad opera del G.E., nell'ambito del presente procedimento espropriativo, dell'estinzione o dell'improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Dalle visure effettuate dall'ausiliario presso la Conservatoria, per il bene immobile oggetto della presente relazione, si è acclarato che per esso è avvenuta la trascrizione, che non vi è rinuncia agli atti ex art. 629 c.p.c. e che non sono state dichiarate l'estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione. Altresì, dalle ispezioni ipotecarie non sono emersi ulteriori precedenti o successivi pignoramenti oltre quello inherente la presente procedura espropriativa. Null'altro è emerso rispetto a proposizioni di domande di simulazione, risoluzioni, nullità, annullamenti, revocatorie ordinarie o fallimentari, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., divisioni, emissioni di provvedimenti penali di sequestro preventivo o confisca (elenco delle formalità in Allegato C).

Dalla visura storica società di capitale effettuata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma per la società esecutata [REDACTED] (visura camerale in Allegato D) è emerso che è stato dichiarato il fallimento dell'esecutato dal G.D. dott. Antonino La Malfa del Tribunale di Roma, procedura fallimentare n. 275/09, in data 25/06/09, in data successiva al pignoramento immobiliare del 21/03/09.

In data 16 ottobre 2009 e nuovamente il 3 agosto 2010 l'esperto ha provveduto ad inoltrare specifica istanza al Curatore fallimentare incaricato, avv. Fabrizio Luigi Conti, con studio in Roma, onde accertare *"se nell'ambito della procedura concorsuale sia già stata emessa ad opera del G.D. l'ordinanza autorizzativa della vendita ex art. 569 c.p.c. nonché se vi sia stata aggiudicazione ed emissione del decreto di trasferimento."*, ricevendo conferma del fatto che *"allo stato il GD non ha ancora emesso alcuna*



*ordinanza autorizzativa di vendita dell'immobile oggetto della Proc Esecutiva 169/09 del Trib. di Santa Maria Capua Vetere*" (copia delle istanze dell'esperto e delle risposte del curatore fallimentare in Allegato I).

d) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie indicate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti), specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. In linea di massima sarà esclusa l'applicazione dell'art. 2912 c.c. e quindi l'automatica estensione del pignoramento del bene principale alle pertinenze ed agli accessori laddove questi ultimi consistano in beni identificati catastalmente in via autonoma da un proprio mappale o subalterno già al momento dell'inizio dell'esecuzione (per es. trascrizione del pignoramento su di un fabbricato senza menzionare l'identificativo catastale, pure esistente, del cortile interno, dell'androne o della scala o del giardino, indipendentemente dalla circostanza che questi ultimi costituiscano beni censibili o meno, oppure su di un appartamento senza indicare l'identificativo della autorimessa (garage) o della cantinola, oppure su di un terreno accatastato nel N.C.T. quando il fabbricato realizzato su di esso era già accatastato al N.C.E.U.) e ciononostante non abbiano costituito espressamente oggetto della espropriazione con la indicazione dei dati catastali aggiornati, anche nell'ipotesi in cui si tratti di immobili non censibili, e la circostanza dovrà essere riferita al G.E. nel corpo della relazione in risposta al presente quesito.

Con riguardo al singolo bene, verranno menzionate eventuali dotazioni condominiali (per es. posti auto comuni, giardini, etc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Dovrà ovviamente essere esclusa, ma solo nei casi di seguito subito riportati ed in quello specificamente indicato nel corpo del presente verbale al punto e), la descrizione dei singoli beni in relazione ai quali sia già stata pronunciata ad opera del G.E. una espressa dichiarazione di estinzione o di improcedibilità parziale della presente esecuzione, secondo quanto già chiarito nella prima parte del punto c), fermo restando che allo scopo della effettuazione di tale verifica non sarà sufficiente la mera dichiarazione unilaterale della parte (o delle parti) ma occorrerà un esame del contenuto del fascicolo di ufficio al fine di riscontrare l'effettiva esistenza di un provvedimento del magistrato, oppure di quegli immobili per i quali l'esperto abbia verificato la loro appartenenza al demanio di un ente pubblico. Di regola l'auxiliario dovrà comunque proseguire nella valutazione e descrizione di tutti i beni, salve le ipotesi previste nel presente verbale e salva sempre diversa apposita disposizione scritta del G.E. che dovrà essere sollecitata dall'esperto stimatore. Così, nella ipotesi in cui sul bene risulti un titolo di proprietà in capo ad un terzo, e salvo il caso in cui il bene appartenga al demanio pubblico, l'esperto dovrà proseguire nelle operazioni di accesso e di stima, mentre sarà onore del terzo interessato proporre una opposizione nelle forme di cui all'art. 619 c.p.c. per consentire al G.E. di verificare nel contraddittorio delle parti se il suo titolo sia opponibile o meno alla procedura espropriativa;

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto tassativamente (vale a dire senza ulteriori adattamenti) nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico (e quindi anche con gli stessi caratteri maiuscoli e minuscoli ivi indicati, con il colore nero, senza riquadri di contorno e con la specificazione della tipologia del diritto reale espropriato nonché della misura della eventuale quota indivisa), prospetto riportato pure nei modelli di ordinanza di vendita e di decreto di trasferimento che saranno compilati dall'esperto in formato digitale : **LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)** : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc., come specificato anche al punto p)) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est, è riportato nel N.C.E.U. (o N.C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lia \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ (or.d \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_ del \_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno). PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_; **LOTTO n. 2 : ecc.**

Nel caso in cui ad un lotto o ad un bene in esso compreso debba essere attribuita una porzione di spazio esterno o interno comune (per es. un cortile o un androne) ma individuata in catasto in via autonoma, anche se non censibile, ove essa debba essere considerata una pertinenza secondo i criteri già descritti, e sempre che pure tale spazio sia stato espressamente pignorato con la menzione del suo identificativo catastale (v. quanto stabilito sopra per l'appunto con riferimento alle pertinenze oltre che agli accessori), nella descrizione del singolo lotto dovrà essere compresa quella della quota di comproprietà secondo il seguente riepilogo sintetico: piena ed intera proprietà dell'appartamento (o del terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ individuato in catasto al \_\_\_\_\_ (occorre seguire lo schema già descritto) con annessa quota di 1/2, di 1/3, ecc. della proprietà (o di altro diritto reale) del bene ubicato in \_\_\_\_\_ ed individuato in catasto al \_\_\_\_\_ con consistenza \_\_\_\_\_ (occorre seguire sempre lo schema di cui sopra). Nel caso non sussista un identificativo catastale autonomo per



tal<sup>e</sup> porzione di spazio esterno o interno comune, ove essa debba essere considerata una pertinenza secondo i criteri già indicati, nella descrizione del lotto secondo lo schema sintetico sopra riportato sarà sufficiente in aggiunta alla descrizione del bene principale fare menzione generica della annessione dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ma sempre con la precisazione delle loro caratteristiche oggettive (per es. la superficie). Nella descrizione del lotto dovranno essere seguite anche le indicazioni di seguito meglio specificate nel punto *i*), ove ne ricorrono i presupposti, e l'esperto avrà cura di verificare pure la corrispondenza tra il diritto oggetto di pignoramento e quello oggetto della vendita da autorizzarsi. Così, per es., ove sia stata pignorata la nuda proprietà, dovrà essere specificato nello schema sintetico sopra descritto che viene messo in vendita tale diritto e non la piena proprietà, a meno che prima o dopo la trascrizione del pignoramento risulti essere intervenuto il decesso dell'usufruttuario, circostanza questa che sarà verificata dall'esperto e riportata nel corpo della relazione in risposta al presente quesito;

## 5. Confini dell'immobile

A sud-ovest con Strada Statale 7 "Appia", a sud-est con p.la 5046 del f. 9 del NCEU del Comune di Vitulazio (CE), a nord con p.lle 5029 e 5054 di aliena proprietà.

## 6. Descrizione della zona

L'immobile è sito in un'area a vocazione produttiva e commerciale del territorio del Comune di Vitulazio, zona tutt'ora in via di espansione, con numerose attività in esercizio, fra cui un centro commerciale al di là della strada rispetto al bene staggito.

Il lotto gode di una buona ubicazione, giacché è posto lungo l'importante arteria di traffico rappresentata dalla Strada Statale 7 "Appia", poco distante (2 km. circa) dal casello di Capua dell'autostrada A1, infrastruttura strategica per la rete viaria della Campania.

L'area è connotata da edilizia a carattere commerciale ed industriale di intervento privato, di media qualità architettonica.

L'uso di mezzi di trasporto privati, per svolgere commissioni di qualunque genere e per raggiungere in tempi brevi anche il non vicino centro cittadino di Vitulazio, posto a 6 km, appare indispensabile.

**Centri urbani di riferimento:** CAPUA a km. 5; CASERTA a km 21,1; NAPOLI a km 48,5; ROMA a km 186,0.

## 7. Descrizione del bene pignorato, distribuzione e stato di conservazione

Il bene pignorato, compendio immobiliare a destinazione alberghiera, è costituito da più corpi di fabbrica e dalle aree scoperte attrezzate pertinenziali.

Il suolo (arie di sedime ed aree scoperte), di adeguata estensione, è nella zona "D2", per insediamenti produttivi con integrazioni (industriale, artigianale, commerciale e ricettivo), del Piano Regolatore Generale Comunale. Ha superficie catastale di 8099 mq, con conformazione grossomodo ad "L". L'andamento è pianeggiante.





Il lotto di terreno è delimitato sulla strada statale da una recinzione di buon pregio architettonico, consistente in muretti bassi rivestiti in pietra con sovrastanti inferriate dal profilo ad arco fra pilastri in muratura a tutt'altezza sormontati, alternatamente, da lampioncini sferici e vasi con piante ornamentali, con antistante fascia a verde di filtro con la sede stradale, mentre sui restanti lati è cinto da muri in blocchi di lapil-cemento.

La proprietà pignorata ha l'accesso principale sulla Strada Statale Appia, attraverso un varco promiscuo, carrabile e pedonale, delimitato da pilastri con sovrastanti lampioncini sferici, con cancello basso.

La destinazione dei vari corpi di fabbrica del complesso immobiliare, tutti di buon pregio architettonico, non è limitata all'esclusiva funzione ricettiva, ricomprensivo al suo interno attività a supporto, servizio o integrazione di quella della ricettività vera e propria.

Nella fattispecie, sono parte dell'articolato compendio staggito:

- 1) corpo di fabbrica principale** su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, a destinazione alberghiera, con hall, reception, bar, office di bar, cucina, ristorante, uffici, corridoi, servizi igienici e locali tecnici e di servizio, camere tutte con bagno, terrazzi-solarium, un solo corpo scale e ascensore, depositi e spogliatoi, con antistante area parcheggio ed aiuole e retrostante area a verde con giochi per bambini (Allegato E – planimetria generale – numero 1);
- 2) corpo di fabbrica secondario** su due livelli, uno fuori terra ed uno interrato, destinato a ricevimenti e a convegni, collegato al corpo di fabbrica principale da una passerella coperta sopraelevata, terrazzi di copertura pavimentati accessibili da una scala esterna in ferro, antistante area attrezzata con piscina scoperta (non utilizzabile per la balneazione ma solo come scenografia, con passerelle perimetrali e ponticello in ferro e vetro), bordo piscina pavimentato, fontana architettonica con giochi d'acqua, gazebo e vialetti pavimentati fra aiuole con alberi, oltre a ulteriori due cucine, una al livello terra ed una al piano interrato, magazzini e depositi, sala meeting, un disimpegno, servizi igienici e locali tecnici di servizio, vano scale di collegamento alla passerella (Allegato E - planimetria generale – numero 2);
- 3) corpo di fabbrica secondario** a livello terra, parzialmente soppalcato, accessibile dall'area parcheggio posteriore al corpo di fabbrica principale, destinato a servizi igienici, spogliatoi, depositi e locali di sgombero



(Allegato E – planimetria generale – numero 3);

- 4) **corpo di fabbrica secondario al solo livello terra**, destinato a sole camere, accessibile dall'area parcheggio posteriore al corpo di fabbrica principale  
(Allegato E – planimetria generale – numero 4).

Dalla Strada Statale Appia, mediante il passaggio pedonale e carrabile, si ha accesso all'area scoperta pavimentata con aiuole, destinata a parcheggio.

Su quest'area prospetta il **corpo di fabbrica di cui al punto 1**, che è così costituito:

- al piano interrato, nella zona sottostante la cucina, depositi, spogliatoi e servizi igienici e locale tecnico;
- al piano terra, dopo un'area pavimentata con aiuole, ci sono la hall, la reception, il bar, l'office di bar<sup>1</sup>, la cucina, tettoie esterne alla cucina, il ristorante, gli uffici, corridoi, servizi igienici e locali di servizio, corpo scale e ascensore, n° 9 camere, oltre ad un secondo accesso dal prospetto principale, attualmente non utilizzato essendo adibito a piccolo salottino;
- al primo piano ci sono n° 29 stanze, di cui quattro su due livelli, un locale per meeting, depositi, corridoi, spogliatoio con servizi igienici, corpo scale e ascensore, terrazzo a livello (attualmente non fruibile ordinariamente per mancanza di pavimentazione al di sopra della guaina impermeabilizzante) collegato con il pianoterra da una scala antincendio, una seconda scala antincendio, un terrazzino scoperto pavimentato, un balcone perimetrale e l'accesso alla passerella scoperta di collegamento col corpo di fabbrica di cui al punto 2);
- al piano secondo ci sono n° 10 camere, di cui 8 con accesso a terrazzi-solarium raggiungibili, da ciascuna di queste camere, attraverso la porta-finestra, scendendo una scaletta in ferro, una sala meeting, corridoi, un deposito, corpo scale e ascensore, un ampio terrazzo-solarium a livello con un volume tecnico e servizi igienici, oltre ad una scala esterna che dall'anzidetto terrazzo-solarium conduce a ulteriori terrazzi-solarium al piano terzo;
- al piano terzo, raggiungibile con l'ascensore oppure utilizzando la scala esterna dal solarium al secondo piano, vi sono quattro ulteriori terrazzi-solarium a livelli sfalsati fra loro, collegati da scale esterne, di cui il quarto

<sup>1</sup> L'office di bar è una zona di lavoro dove avviene la pulizia del materiale e la preparazione di alcuni snack e bevande. Funge quindi da area di lavaggio, preparazione e come piccolo deposito di materiale e cibi.



è attualmente non fruibile, in quanto allo stato grezzo e privo di scala.

Dall'area attrezzata con piscina e fontana architettonica, in parte pavimentata e in parte con aiuole, sopraelevata rispetto al parcheggio principale e ad esso in parte retrostante, raggiungibile superata una scalinata frontale o una piccola scala laterale, si ha accesso al **corpo di fabbrica di cui al punto 2**), che è così costituito:

- al piano interrato, una cucina, depositi, spogliatoio, una sala meeting, un disimpegno, servizi igienici e una rampa carrabile esterna che conduce alla soprastante area a parcheggio;
- al piano terra, ampia sala ricevimenti con doppio accesso, con ampie finestre con affaccio sulla piscina, divisibile in due sale attraverso una parete mobile posta nella zona centrale, servizio igienico, ingresso/disimpegno a doppia altezza con scala che conduce alla passerella coperta di collegamento col corpo di fabbrica principale, office di cucina<sup>2</sup>, ulteriore cucina, vano lavaggio stoviglie.

Emerge, quindi, che in questo immobile è possibile, stante la configurazione e le attrezzature a servizio, gestire due distinti ricevimenti in contemporanea, senza alcun intralcio fra loro.

Dall'area parcheggio posteriore al corpo di fabbrica principale, si accede al **corpo di fabbrica di cui al punto 3**), che è così composto:

- al piano terra, attraversando il cancello carrabile di una piccola zona di servizio chiusa con un muro perimetrale, appoggiato al quale è stato ricavato anche un vano deposito, si può accedere a una serie di vani non comunicanti fra loro, ovvero a due servizi igienici, uno spogliatoio con bagno, un vano deposito con scala in ferro a servizio del soppalco, un vano di sgombero con porta carrabile e un vano deposito con accesso da esso;
- sul soppalco, realizzato con solaio in putrelle di acciaio e pannelli prefabbricati metallici grecati, qui utilizzati come piano di calpestio e copertura, vi è ulteriore spazio deposito.

Dal fondo dell'area parcheggio posteriore al corpo di fabbrica principale, si accede

<sup>2</sup> L'office di cucina è l'area che collega la sala con la cucina. Qui opera il personale di sala sia per le lavorazioni di preparazione sia durante il servizio, per tutte quelle operazioni che non possono essere svolte in sala in presenza degli ospiti.



al corpo di fabbrica di cui al punto 4), che è così composto:

- al piano terra, con accesso direttamente dall'esterno, ci sono n° 6 camere ed un piccolo locale deposito biancheria.



Quanto alle strutture, in esito a numerosi interventi edili di ampliamento ed ammodernamento effettuati a partire dagli anni '60, il complesso immobiliare ha le parti originarie in struttura portante in muratura di tufo, mentre le più recenti in struttura intelaiata in c.a., mentre i solai sono in latero-cemento.

Le coperture sono tutte a terrazza piana, al netto di parte della copertura della sala ricevimenti, che è a tetto a doppia falda con tegole in laterizio.

Tutte le componenti edilizie hanno un grado di finitura elevato, con le facciate intonacate tranne due prospetti laterali del corpo di fabbrica principale, che hanno rivestimento in laterizi a facciavista.

*Recinzioni.* Sul confine lungo la Strada Statale Appia consiste in muretti bassi rivestiti in pietra con sovrastanti inferriate dal profilo ad arco fra pilastri in muratura a tutt'altezza sormontati, alternatamente, da lampioncini sferici e vasi con piante ornamentali, con antistante fascia a verde di filtro, mentre sui restanti lati è cinto da muri in blocchi di lapilcemento.

*Pavimenti e rivestimenti.* Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica, o battuto di cemento per alcuni magazzini e depositi, quelle esterne carrabili sono asfaltate, quelle pedonali in piastrelle ceramiche, tozzetti di pietra o blocchi in laterizio, disposti a formare disegni geometrici decorativi. I rivestimenti dei bagni, delle cucine e degli office di bar e di cucina sono in mattonelle ceramiche. Le finiture sono di buona qualità, con una normale usura. Lo stato di conservazione di tutte le pavimentazioni è adeguato agli scopi d'uso.

*Porte di accesso.* Le porte esterne sono in alluminio preverniciato e vetrocamera, in buono stato di conservazione.

*Infissi interni ed esterni.* Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno tamburato, in buono stato di conservazione, o metalliche tamburate, del tipo "tagliafuoco", secondo le vigenti normative in materia di antincendio e di sicurezza.

*Murature e soffitti.* Le pareti ed i cieli sono intonacati o controsoffittati con rivestimento in intonaco civile, di buon livello di finitura e buona conservazione.

*Apparecchi sanitari.* I sanitari sono in buone condizioni.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:





- *elettrico sottotraccia;*
- *idrico-sanitario;*
- *telefonico;*
- *collegamento ad internet;*
- *riscaldamento;*
- *condizionamento;*
- *antincendio.*

In merito alla conformità alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, si riferisce che il complesso alberghiero è in attività, quindi dotato delle certificazioni delle autorità preposte.

Nel complesso, in ragione delle diverse destinazioni d'uso, lo stato di conservazione è buono.

#### 8. Dati metrici e consistenza dell'immobile

Indicazioni valide sia per la determinazione della superficie commerciale che per quella netta.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

La *superficie netta*, è costituita dalla somma delle superfici di pavimento misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Le singole superfici nette sono riportate nei grafici di rilievo in allegato.

La *superficie commerciale* è pari alla somma:

- della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- della quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).



La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, se la parte decimale è, rispettivamente, inferiore o uguale oppure superiore al mezzo metro quadro (D.P.R. 138/98).

#### *Superficie commerciale*

Si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne ed interne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### *Superficie delle pertinenze accessorie*

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale è stato adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C, per quanto riguarda il gruppo T.

#### *Locali accessori*

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;

La superficie scoperta attrezzata (terrazzamenti a livello e piscina) va computata nella misura del 30%.

La superficie dell'area scoperta, o a questa assimilabile, di pertinenza esclusiva, (parcheggi, aiuole e aree verdi) va computata nella misura del 10%.

La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità, è computata nella misura del 10%.

I collegamenti verticali interno sono stati computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale.

(Fonte: Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2)

Nella fattispecie:



#### *Computo superficie commerciale*

#### *Corpo di fabbrica 1*





Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
interrato	servizi igienici, locali tecnici e di servizio, depositi, spogliatoi, connettivo	162,24	0,5	81
terra	hall, reception, bar, ristorante, uffici, servizi igienici, camere.	666,38	1	666
	office di bar, cucina, locali tecnici e di servizio, depositi e spogliatoi, connettivo	275,43	0,5	138
primo	camere, sala meeting	596,42	1	596
	depositi e spogliatoi, connettivo e passerella	208,89	0,5	104
	terrazzi e balconi	160,84	0,1	16
secondo	camere	282,35	1	282
	depositi e connettivo	177,49	0,5	89
	terrazzi-solarium	371,23	0,1	37
terzo	terrazzi-solarium	436,55	0,1	44
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>				<b>2054</b>

Corpo di fabbrica 2

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
interrato	disimpegno, sala convegno, bagni	152,47	1	152
	cucina, depositi, guardaroba, connettivo	164,57	0,5	82
	intercapedine ventilata	44,74	0,25	11
terra	sale ricevimento, bagno	667,31	1	667
	office di cucina, cucina, vano lavaggio stoviglie, deposito, connettivo	275,23	0,5	138
primo	terrazzo-solarium	304,18	0,1	30
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>				<b>1081</b>



**Corpo di fabbrica 3**

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
terra	depositi, locale di sgombero, connettivo, bagni, spogliatoio	168,39	0,25	42
soppalco	deposito	132,51	0,25	33
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>				<b>75</b>

**Corpo di fabbrica 4**

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
terra	camere, bagni	194,35	1	194
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>				<b>194</b>

**Arearie scoperte**

Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
Piscina e terrazze a livello	470,00	0,3	141
Aree a verde e parcheggio	5922,86	0,1	592
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>733</b>

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE** **4138**

**9. Prospetto sintetico del Lotto**

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare ubicato in Vitulazio (CE) alla Strada Statale n° 7 "Appia" km. 195+480, contrada "Pezzagrande"; è composto da: fabbricato a destinazione alberghiera, costituito da corpo di fabbrica principale con sviluppo su quattro livelli, corpo di fabbrica con sviluppo su due livelli per ristorazione, corpo di fabbrica secondario sviluppato su un livello soppalcato destinato a depositi e servizi, corpo di fabbrica secondario sviluppato al solo livello terra destinato a camere, aree scoperte pertinenziali attrezzate, oltre a locali terranei di servizio, magazzini, depositi e tettoie; confina a sud-ovest con Strada Statale 7 "Appia", a sud-est con p.la 5046 del f. 9 del N.C.E.U. del Comune di Vitulazio (CE), a nord con p.lle 5029 e 5054; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vitulazio, foglio 9, p.lla 5042, categoria D/2, piano S1-T-1-2-3, rendita € 34.808,00, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla



consistenza catastale in ordine alla presenza di porzioni di manufatti edilizi non censiti, diversa distribuzione interna; vi è Permesso di Costruire n. 10 del 2/3/2006, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a presenza di porzioni di manufatti edilizi abusivi, e può ottersi sanatoria, tranne per alcune tettoie, da demolirsi; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona omogenea "D2" - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON INTEGRAZIONI (industriale, artigianale, commerciale e ricettivo). PREZZO BASE euro 5.676.000,00 €;

**e) Alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto *i)* e quindi previa apposita autorizzazione del G.E., tramite l'acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovviare agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visura per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia.

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E. per l'adozione degli opportuni provvedimenti laddove dovesse riscontrare che i dati identificativi del bene (non quelli riguardanti la sua mera superficie) contenuti nell'atto di pignoramento (e magari anche quelli menzionati nell'atto di concessione della ipoteca volontaria che lo ha preceduto) corrispondono a quelli dell'**atto di acquisto** ma che gli uni e gli altri NON corrispondono ai dati della **scheda catastale**. Si tratta infatti di una situazione che potrebbe ingenerare confusione con l'immobile di proprietà di un terzo. Per fare un esempio concreto, può accadere che il titolo di acquisto del debitore contenga l'indicazione dell'immobile nei seguenti termini: appartamento al piano terreno composto da tre camere etc. , distinto nella pianta del piano inserita nella planimetria generale allegata al verbale di deposito di regolamento di condominio con la sigla B/T e posto ai confini: lotto A/T, etc. ; al piano cantinato la cantina distinta in pianta con il n. 11 etc. ; al catasto f. 87 part. 975 SUB 2. Può accadere inoltre che il pignoramento (e prima ancora l'atto di concessione dell'ipoteca volontaria) ripeta pedissequamente il dato catastale del titolo di acquisto, ma che tale identificativo catastale sia incoerente con la descrizione dell'immobile, nel senso che rinvia ad una scheda che NON è quella dell'appartamento pignorato (che nell'esempio fatto dovrebbe essere il SUB. 3) ma di un appartamento affianco (quello A/T) che è il vero SUB 2 ma che - naturalmente - ha finito per trovarsi identificato e nel titolo e nella scheda come SUB. 3. In una simile ipotesi NON sarebbe possibile indicare l'appartamento pignorato come SUB 2 nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento perché questa trascrizione verrebbe a riguardare un immobile diverso. Non sarebbe nemmeno possibile indicare l'appartamento pignorato come SUB 3 perché in tal modo - in mancanza di una rettifica degli atti - si verrebbero a creare nei registri immobiliari ed al catasto due catene di acquisti indipendenti apparentemente relativi al medesimo immobile. Nell'ipotesi prospettata sarebbe anche inammissibile una rettifica dell'atto di acquisto o uno scambio delle schede catastali ad opera dell'ausiliario o del G.E. In una simile ipotesi il bene NON dovrà essere ricompreso nella descrizione del lotto secondo lo schema sub *d)* e quindi nella stima.

Parimenti l'esperto riferirà nel corpo della relazione ma anche prima per iscritto al G.E. con una apposita e separata comunicazione, senza però interrompere in alcun modo le operazioni di accesso e di stima per gli altri beni, il caso in cui il creditore precedente abbia errato nell'indicare nell'atto di pignoramento notificato al debitore e nella eventualità anche nella conseguente nota di trascrizione (che essendo informatizzata ai sensi della legge 27/2/1985 n. 52 e non più descrittiva identifica l'immobile solo per il tramite della sua natura, del Comune in cui è ubicato e dei dati di individuazione catastale di cui agli artt. 2659 n. 4 e 2826 c.c., mentre questi ultimi dati a loro volta rinviano - per gli immobili censiti al catasto fabbricati - ad una determinata scheda depositata) il numero del FOGLIO o della PARTICELLA o del SUBALTERNO o il COMUNE di ubicazione o la NATURA dell'immobile con conseguente inesatta individuazione catastale del bene (per es. trascrizione del pignoramento, magari sulla scorta delle indicazioni di un contratto di mutuo o di una nota di iscrizione ipotecaria risalenti nel tempo o di un vecchio atto di acquisto, su di un terreno accatastato nel N.C.T. quando il fabbricato realizzato su di esso risultava essere già accatastato al N.C.E.U., oppure su di una particella catastale soppressa in precedenza per una variazione che aveva generato una nuova particella con numero diverso) o il NOMINATIVO O LE ALTRE GENERALITÀ DEL DEBITORE, o non abbia affatto trascritto l'atto di pignoramento con riguardo a tutti i beni o anche soltanto ad alcuni di essi. In particolare l'ausiliario dovrà verificare se vi sia corrispondenza tra l'eventuale errore contenuto nell'atto di pignoramento notificato all'esecutato e quello contenuto nella nota di trascrizione, e sarà suo compito riferire su questa specifica circostanza in risposta al presente quesito oltre che provvedere alla scrittura della relazione secondo quanto di seguito indicato.

Nel caso, sopra descritto, in cui l'atto di pignoramento notificato al debitore e/o la conseguente nota di trascrizione abbiano identificato uno o più beni con dati catastali che risultavano essere stati già soppressi e quindi non più disponibili AL MOMENTO DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO MEDESIMO o comunque errati con riferimento al FOGLIO o alla PARTICELLA o al SUBALTERNO o alla NATURA (fabbricato o terreno) del bene o al COMUNE di ubicazione, come anche nella ipotesi in cui alla notifica dell'atto iniziale della espropriazione immobiliare non abbia fatto seguito la sua trascrizione, detti beni non dovranno essere valutati e descritti nella relazione di stima dell'esperto, anche se contigui dal punto di vista fisico rispetto a tutti gli altri, fatti salvi l'obbligo di accesso su questi ultimi ad opera dell'ausiliario per il compiuto espletamento dell'incarico ed ogni successiva decisione del G.E. in merito alla prosecuibilità o meno dell'espropriazione. Al contrario, sarà IRRILEVANTE sotto questo profilo ed ai fini della prosecuzione della espropriazione l'errore riguardante la consistenza del bene (vale a dire la superficie o il numero di vani catastali) o la sua intestazione al catasto (intestazione in ipotesi derivante da una semplice mancata



esecuzione della vultura) o la categoria o la classe o la rendita. Per l'ipotesi in cui sul terreno insistano un fabbricato urbano non accatastato o un fabbricato rurale l'esperto dovrà proseguire nelle operazioni ed effettuare sia la stima che la descrizione del bene nel corpo della relazione, come meglio specificato al punto *i*). Allo stesso modo non assumerà rilievo sotto il profilo sopra indicato ed ai fini della prosecuzione dell'esecuzione la variazione dei dati catastali effettuata **IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO** (ovviamente quando il pignoramento abbia riportato fin dall'inizio i dati catastali corretti e quindi vigenti all'epoca della sua trascrizione), salvi gli adempimenti di seguito indicati.

Inoltre l'esperto indicherà le variazioni catastali richieste dal debitore o disposte di ufficio dal Comune o dalla Agenzia delle Entrate ed intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento (o anche in un momento successivo rispetto alla mera notifica del pignoramento), sia quelle rispetto alle quali corrisponde una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel senso della alterazione della corrispondenza tra la descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento e la sua rappresentazione catastale nella relativa scheda (per es. lo scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpatis ad un'altra, magari neppure pignorata, oppure la fusione di più subalterni), sia quelle in cui ciò non accade (per es. un mero riallineamento delle mappe). Trattasi di due casi in cui, a differenza di quelli prima descritti, evidentemente il creditore precedente non ha errato nella indicazione dei dati catastali all'interno dell'atto di pignoramento, per avere riportato quelli vigenti all'epoca della trascrizione dell'atto iniziale della procedura espropriativa. Nella prima ipotesi, posto che l'indicazione di un identificativo catastale soppresso a seguito della variazione non può essere recepita dal catasto né dar luogo alla vultura della intestazione in favore dell'aggiudicatario, l'ausiliario, dopo aver verificato se ciò sia possibile, richiederà l'annullamento della variazione medesima con la presentazione di un foglio di osservazioni o chiederà una nuova variazione di segno contrario, dopo aver riferito la situazione al G.E. sia verbalmente che per iscritto, al fine di ottenere la sua autorizzazione, mentre nel secondo caso all'atto della descrizione dell'immobile secondo lo schema sintetico di cui al punto *d*) menzionerà e i dati catastali originari e quelli nuovi. Parimenti nel primo caso, ove risultino assolutamente impossibili l'annullamento della variazione o la nuova variazione di segno contrario, egli menzionerà l'identificativo definitivamente attribuito all'immobile accanto a quello originario, sempre secondo lo schema di cui al punto *d*), e nella relazione specificherà se il pignoramento si estenda anche alla unità immobiliare individuata *ex novo* in catasto, per es. per accessione o comunque ai sensi dell'art. 2912 c.c. Allo stesso modo ove la intera particella originariamente pignorata ed intestata al debitore sia stata accorpata ad un'altra, magari di proprietà di terzi, l'ausiliario conferirà con il G.E. per ottenere una specifica autorizzazione scritta, sempre necessaria, al frazionamento ed alla conseguente vulturazione catastale, in modo da consentire la corretta identificazione e quindi la vendita solo del bene dell'esecutato che era stato oggetto di pignoramento.

Sarà quindi compito dell'esperto specificare sempre, in risposta al presente quesito, in che data sia intervenuta la variazione catastale, o meglio a partire da quale data risultasse effettivamente disponibile in atti nel relativo registro (senza fare riferimento alla sola richiesta), e con quali nuovi dati, rispetto a quella della trascrizione dell'atto di pignoramento, eventualmente anche attraverso la produzione dell'estratto storico del catasto, e quindi chiarire pure se la medesima sia anteriore rispetto alla trascrizione dell'atto iniziale della procedura espropriativa, ed in tale ipotesi se abbia comportato una modifica della consistenza dell'immobile e se il bene sia stato o meno correttamente individuato e descritto nel pignoramento attraverso l'indicazione dei dati aggiornati alla data di trascrizione di tale atto iniziale della procedura espropriativa.

Nel caso in cui per tutti o alcuni dei beni pignorati, eventualmente costituiti in concreto da singoli vani abitativi di vecchia costruzione (ante 1942), non siano state rinvenute le schede catastali (planimetrie), e i soli elementi a disposizione dell'ausiliario predetto siano rappresentati dai titoli traslativi in favore dell'esecutato (titoli contenenti una sommaria descrizione dei beni), o dal modello 5 catastale (indirizzo e confini, dati che dal 1942 ad oggi sono prevedibilmente mutati) o dall'estratto di mappa che identifica la particella catastale (eventualmente costituita da più unità abitative), posto che prima del 1942 il catasto era puramente descrittivo e non geometrico particellare come alla attualità, che l'esatta individuazione dei beni non può prescindere da un accurato rilievo planimetrico di tutte le unità abitative le quali compongono le particelle catastali, che uno o più degli immobili pignorati potrebbero non essere ubicati esattamente in mappa e che quindi l'ubicazione reale dei beni potrebbe non coincidere con quella riportata nella mappa catastale, con il conseguente rischio di coinvolgere beni di proprietà di terzi data la mancanza in catasto di grafici (planimetrie) per l'esatta individuazione dei beni, l'esperto dovrà individuare esattamente i beni pignorati per i quali sorge la difficoltà sopra descritta effettuando rilievi planimetrici degli interi fabbricati in cui sono presumibilmente ubicati anche i beni del debitore per confrontarli con i dati in suo possesso (mappa catastale e titoli traslativi di acquisto in capo all'esecutato) e successivamente avrà cura di riportare i rilievi metrici effettuati (planimetrie) in catasto mediante procedura doc.fa, descrivendo tutti i beni secondo lo schema già indicato nel punto *d*), sempre previa specifica autorizzazione scritta del G.E. che dovrà essere sollecitata tramite una richiesta contenente l'indicazione, anche approssimativa, dei relativi costi, senza interrompere le operazioni di stima per gli altri beni espropriati.

Infine sarà compito dell'ausiliario specificare se nell'atto di pignoramento notificato al debitore e/o nella conseguente nota di trascrizione siano stati indicati correttamente o meno i dati identificativi della persona dell'esecutato (vale a dire nome e cognome nonché giorno, mese, anno e luogo di nascita e codice fiscale se si tratta di persone fisiche, denominazione o ragione sociale, sede e codice fiscale se si tratta di persone giuridiche, società personali o associazioni non riconosciute), previa acquisizione dei dati medesimi presso l'anagrafe o gli altri registri previsti dalla legge, a seconda dei casi, e di una certificazione, che dovrebbe risultare negativa in caso di errore contenuto nella nota in ordine alla indicazione delle generalità, sull'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a suo carico nei registri immobiliari della ex Conservatoria (ora Agenzia del Territorio). A tal fine l'esperto stimatore dovrà considerare che l'esatta indicazione dei dati anzidetti è necessaria per la validità della trascrizione e quindi del pignoramento, e che laddove l'esecutato sia una ditta individuale, non costituendo essa un centro di imputazione di rapporti giuridici autonomo rispetto al suo titolare (ma descrivendo soltanto l'attività di impresa da costui esercitata), la trascrizione dovrà essere stata eseguita attraverso la indicazione delle generalità della persona fisica titolare;



## 10. Identificazione catastale dell'immobile

Vi è piena rispondenza tra i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nel titolo di provenienza dei beni pignorati e nei dati in atti dell'Agenzia del Territorio – Sezione Catasto. Segue schema riepilogativo:

### -Dati identificativi catastali in atti dell'Agenzia del Territorio:

NCEU del Comune di Vitulazio (CE), foglio 9, p.la 5042, categoria D/2, Rendita € 34.808,00, piano: S1-T-1-2-3, in ditta [REDACTED] con sede in Roma C.F.

### -Dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento notificato il 21 marzo 2009:

“N.C.E.U. del Comune di Vitulazio (CE), foglio 9, p.la 5042, cat D/2”

### -Dati identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione del pignoramento del 19 aprile 2009 nn. 24230/15168:

N.C.E.U. del Comune di Vitulazio (CE), foglio 9, p.la 5042, natura D2 – alberghi e pensioni.

### -Dati identificativi catastali riportati nell'atto di compravendita del 29 novembre 2006 per notar Pasquale Liotti trascritto il 06/12/2006 ai nn. 73466/36206, a favore di [REDACTED] con sede in Roma alla via Giuseppe Vitali n.43, C.F.

N.C.E.U. del Comune di Vitulazio (CE), fol. 9, p.11a 5042, categ. D/2, Rendita € 34.808,00.

Non è allegata planimetria al titolo di provenienza.

Non vi è piena rispondenza tra le planimetrie catastali (Allegato B) in atti del catasto e quanto rilevato in sede di sopralluogo per le seguenti difformità:

1) corpo di fabbrica principale su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, a destinazione alberghiera (Allegato E – planimetria generale - numero 1) - al piano interrato

- diversa distribuzione interna, per diversa ubicazione di alcune pareti divisorie;

al piano terra

- diversa distribuzione interna, per diversa ubicazione di alcune pareti





divisorie;

- mancata rappresentazione grafica di due tettoie sul retro, adiacenti la zona cucina;
- maggiore superficie occupata da una scala antincendio esterna;  
*al piano primo*
- diversa distribuzione interna, per diversa ubicazione di alcune pareti divisorie;
- mancata rappresentazione della passerella coperta sopraelevata che unisce il corpo di fabbrica principale a quello secondario adibito a ricevimenti e convegni;  
diversa geometria di un vano adibito a spogliatoio, nella planimetria catastale denominato "wc";
- mancata rappresentazione delle tre superfici eccedenti la sagoma del fabbricato, ampliamenti dei bagni di quattro camere;  
*al piano secondo*
- mancata rappresentazione di un vano tecnico sul terrazzo-solarium;
- mancata rappresentazione di due vani, servizi igienici sul terrazzo-solarium;
- mancata rappresentazione di un vano deposito sotto una scala di collegamento fra il terrazzo-solarium al secondo piano e i terrazzi ai livelli superiori sfalsati;
- rappresentazione di una scala non realizzata, di collegamento fra un terrazzo al primo piano ed il terrazzo solarium al secondo piano;

**2) corpo di fabbrica secondario su due livelli, uno fuori terra ed uno interrato, destinato a ricevimenti e a convegni (Allegato E - planimetria generale - numero 2)**

*al piano interrato*

- diversa destinazione d'uso di un vano assentito come deposito ed attrezzato ed utilizzato come cucina;  
*al piano terra*
- mancata rappresentazione di una superficie eccedente la sagoma del fabbricato, consistente in due vani, destinati rispettivamente a servizio igienico per le sale ricevimento e locale di lavaggio stoviglie comunicante con l'office di cucina;
- mancata rappresentazione di una superficie eccedente la sagoma del





fabbricato, destinata a vano deposito della cucina;

- 3) corpo di fabbrica secondario a livello terra, parzialmente soppalcato, destinato a depositi e spogliatoi (Allegato E – planimetria generale – numero 3)**

al piano terra

- diversa distribuzione interna, per diversa ubicazione di alcune pareti divisorie e mancata rappresentazione di un servizio igienico a servizio dello spogliatoio, sotto la scala che conduce al soppalco;
- mancata rappresentazione di una superficie eccedente la sagoma del fabbricato, destinata a deposito biancheria;

- 4) corpo di fabbrica secondario al solo livello terra, destinato a sole camere (Allegato E – planimetria generale – numero 4)**

al piano terra

- diversa distribuzione interna, per mancata realizzazione di alcune pareti divisorie.

Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia del Territorio dei cambiamenti verificatisi nello stato degli immobili per effetto delle avvenute edificazioni, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario con la presentazione di una pratica Pregeo e di una pratica Docfa. I relativi costi verranno computati e defalcati dal valore di stima.

Non vi sono variazioni catastali richieste dal debitore o disposte d'ufficio dal Comune o dall'Agenzia delle Entrate, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento la persona giuridica esecutata è identificata con i seguenti



Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento la persona giuridica esecutata è identificata con i seguenti dati:



f ) Alla ricostruzione ed indicazione di **TUTTI** i passaggi di proprietà (compreso l'ultimo ed anzi a partire da questo) susseguitisi nel tempo (e quindi pure alla verifica se siano stati trascritti **in favore di terzi** atti di disposizione della proprietà in data anteriore o posteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento originario oggetto della presente procedura o del pignoramento eventualmente effettuato in rettifica, anche contro i danti causa dell'esecutato, o rispetto alla eventuale iscrizione di ipoteca in favore del procedente, salva ogni valutazione del G.E. sulla prevalenza o meno degli stessi sull'atto iniziale della procedura espropriativa) CON RIGUARDO A **CIASCUNO DEI BENI PIGNORATI**, **CONSIDERATI SINGOLARMENTE**, acquisendo gli atti necessari presso la ex Conservatoria e l'ex





Catasto (ora Agenzia del Territorio) nonché presso gli archivi notarili, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già risultanti dalla documentazione ipocatastale o dalla certificazione sostitutiva depositata dal creditore precedente, che potrebbero essere lacunose o imprecise, ma anche senza riportare nella relazione il testo integrale di ogni singolo atto dispositivo ma solo gli elementi rilevanti indicati nei quesiti di cui al presente verbale. L'esperto verificherà e descriverà **sempre**, vale a dire senza eccezioni, anche nel caso di sopravvenuto decesso del debitore, nel corpo della relazione ed in risposta al presente quesito, lo stato civile dell'esecutato persona fisica, previa acquisizione in ogni caso presso il Comune di celebrazione del matrimonio (che potrebbe non coincidere con quello di residenza del marito o della moglie) dell'estratto per riassunto dell'eventuale atto di matrimonio completo dell'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi ex art. 162 ult. comma c.c. nonché del certificato di stato di famiglia relativo ai medesimi (al fine di consentire al magistrato di riscontrare quale fosse tale regime al momento dell'acquisto del bene oggetto della presente procedura espropriativa ma anche successivamente, e se uno dei due coniugi fosse già deceduto in quel momento), senza limitarsi ad un semplice richiamo alla certificazione ipocatastale prodotta dal creditore oppure al contenuto del titolo di acquisto o della nota di trascrizione alla ex Conservatoria (che potrebbero non corrispondere alla realtà giuridica e fattuale) e alle risultanze del catasto (che ha un valore prevalentemente fiscale), documenti questi che andranno comunque verificati ed allegati dal stimatore alla propria relazione. Più precisamente, l'ausiliario ricostruirà tutti i trasferimenti relativi a ciascuno dei beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio (anche se di molto risalente nel tempo) che precede la trascrizione medesima, segnalando pure tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti (anche con riferimento all'eventuale passaggio del bene dal catasto terreni a quello urbano), e riscontrerà la continuità delle trascrizioni nonché, attraverso le risultanze dei registri comunali, lo stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto, specificando sempre se all'epoca questi fosse celibe / nubile, vedovo oppure coniugato, ed in quest'ultimo caso se in regime di separazione convenzionale o di comunione legale dei beni. Sarà cura dell'esperto riferire analiticamente in proposito in risposta al presente quesito se qualcuno dei danti causa dell'esecutato non era legittimato, in tutto o in parte, a trasferirgli il diritto poi espropriato (si pensi all'ipotesi in cui il dante causa abbia alienato l'intera proprietà del bene quando invece era titolare solo di una quota) e specificare altresì con esattezza su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati nonché, in caso di beni pervenuti *mortis causa* all'esecutato, se si trattò di acquisto per legato oppure per successione ereditaria legittima o testamentaria. In queste ultime ipotesi dovrà essere verificato se sia stata dichiarata da parte dell'esecutato e trascritta contro il *de cuius* una accettazione espressa della eredità o semplicemente sia stata presentata una denuncia di successione (con la precisazione se tale ultimo atto, che ha valenza meramente fiscale, sia stato solo registrato o anche trascritto e con quali estremi) o risultato trascritto tra i chiamati all'eredità ed in favore dell'esecutato un atto di divisione oppure se vi sia stata voltura catastale in favore dell'esecutato (con la precisazione del soggetto che l'ha chiesta), o se sia stata iscritta una ipoteca volontaria da parte sua, al fine di consentire al G.E. di verificare se vi sia stata o meno da parte del chiamato alla successione universale accettazione tacita dell'eredità devoluta e se tale accettazione risultò trascritta contro il *de cuius*. In particolare dovrà essere verificato se, una volta iscritta volontariamente da parte del chiamato alla eredità ipoteca su tutti o su alcuni soli dei beni lasciati in successione, la stessa ipoteca sia stata trascritta, eventualmente su iniziativa del creditore precedente, in via diretta contro il *de cuius* specificamente quale accettazione tacita della eredità, e l'esito di tale accertamento dovrà essere riportato nel corpo della relazione in risposta al presente quesito anche in caso di esito negativo. Parimenti l'ausiliario dovrà specificare se il pignoramento sia stato trascritto direttamente contro il *de cuius* dopo la nomina da parte del Tribunale di un curatore dell'eredità giacente ex artt. 528 c.c. e 781 c.p.c. su iniziativa del creditore precedente. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti, ovviamente nella sola ipotesi della comunione ordinaria, posto che la comunione legale tra coniugi integra una situazione di contitolarità senza quote (cosiddetta comunione a mani unite). Infine l'ausiliario dovrà controllare quale fosse al momento della trascrizione del pignoramento e quale sia alla attualità la esatta situazione proprietaria dei beni medesimi, portando a termine l'incarico con la risposta a tutti i quesiti proposti in questa sede a prescindere dalla circostanza della opponibilità o meno alla procedura degli eventuali atti di disposizione compiuti dal debitore in favore di terzi (verificando tuttavia la loro esistenza anche in risposta al quesito sub c). Tale controllo avverrà dunque alla luce delle eventuali ipoteche iscritte, in favore del creditore precedente o dei creditori intervenuti, in data antecedente rispetto alla trascrizione sia di atti dispositivi di qualsiasi tipo compiuti dall'esecutato, rilevanti agli effetti di cui agli artt. 2808 comma 1 e 2914 n. 1 c.c. (si pensi al caso, rilevante ai sensi di cui all'art. 2808 comma 1 c.c. come già spiegato al punto c), in cui il debitore abbia alienato il bene con atto trascritto in data anteriore al pignoramento ma successivamente alla iscrizione di ipoteca in favore del creditore), sia di domande giudiziali o di sentenze in materia di revocatoria, simulazione, nullità, etc., rilevanti queste ultime ai sensi dell'art. 2652 c.c., sia di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Più specificamente, l'esperto dovrà effettuare una dichiarazione esplicita nel corpo della relazione in ordine alla verifica da lui effettuata sulla appartenenza al debitore del compendio pignorato, sia pure in termini meramente descrittivi, essendo ogni valutazione in merito riservata al magistrato. Parimenti dovranno essere menzionati e spiegati, eventualmente ai sensi dell'ultima parte della lettera e), i casi in cui solo al catasto risultò la proprietà del bene in capo ad un terzo. Resta fermo che spetta solo al G.E. decidere sulla opponibilità o meno alla procedura espropriativa di eventuali atti di disposizione del bene pignorato in favore di terzi o sulla impignorabilità del compendio espropriato o sulla sua appartenenza a terzi, su ricorso in opposizione da depositare in Cancelleria ex art. 486 c.p.c. a cura dell'interessato, e non dell'ausiliario, il quale dovrà invece proseguire nel compimento di tutte le operazioni affidategli, ivi compreso l'accesso forzoso, come di seguito specificato anche al termine del presente verbale. In ogni caso l'esperto specificherà la tipologia del titolo di acquisto in favore dell'esecutato (per es. vendita, donazione, legato, permuta, etc.) con riferimento ad ognuno dei beni espropriati. Per quanto riguarda in particolare la verifica dell'acquisto della proprietà in regime di comunione legale dei beni o meno, sarà cura dell'ausiliario, previa acquisizione e descrizione nel corpo della relazione dell'esatto contenuto dell'estratto per riassunto dell'eventuale atto di matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi ex art. 162 ult. comma c.c. (senza limitarsi ad allegare il certificato), riscontrare e riportare sempre nel corpo della relazione in risposta al presente quesito non solo la data di stipula del negozio di acquisto del bene (la legge 151/1975 di riforma del diritto di famiglia che ha introdotto il regime della comunione legale tra i coniugi è entrata in vigore il 20/9/1975), lo stato civile dell'acquirente nel momento della stipula medesima (anche nella ipotesi in cui successivamente a tale momento egli sia deceduto) e i suoi mutamenti in un periodo successivo, l'eventuale decesso o la emissione e trascrizione della sentenza dichiarativa di



fallimento di uno dei due coniugi intervenuto prima o dopo tale momento e le annotazioni risultanti a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (che dovrà sempre essere acquisito ed allegato alla relazione in originale e non in fotocopia) con riguardo alla modifica convenzionale del regime patrimoniale ed intervenute anche in un'epoca successiva rispetto alla celebrazione del matrimonio medesimo (circostanza quest'ultima rilevante ai sensi dell'art. 191 c.c. e che dovrà essere specificata nel corpo della relazione), ma pure la tipologia ed il contenuto dell'atto di provenienza del bene, posto che quest'ultimo potrebbe rientrare tra quelli di cui all'art. 179 c.c. ma potrebbe anche menzionare la dichiarazione di cui all'art. 179 lett. f.c.c. oppure l'esclusione di cui all'ultimo comma del medesimo art. 179 c.c., e della relativa nota di trascrizione, che potrebbe essere discordante rispetto all'atto da trascrivere, nel senso che alcune clausole del contratto potrebbero non essere state trascritte nell'apposito quadro D. Allo stesso modo l'esperto avrà SEMPRE cura di verificare se il coniuge dell'esecutato, indipendentemente dal risultato del controllo che il G.E. opererà in ordine alla circostanza se il bene fosse stato acquistato in regime di comunione legale o meno, abbia successivamente all'acquisto stipulato, da solo, e quindi, in ipotesi in violazione dell'art. 180 comma 2 c.c., separatamente dal debitore (e quindi se siano stati trascritti oppure iscritti contro il coniuge dell'esecutato nei pubblici registri immobiliari) atti di disposizione di qualsiasi tipo (per es. alienazioni, ipoteche) sul medesimo cespite per l'intero o per una quota (trattandosi di atti che sono annullabili ex art. 184 c.c. entro un anno dalla trascrizione su iniziativa dell'altro coniuge ma che sono sempre possibili), e il risultato di tale accertamento dovrà essere riportato nel corpo della relazione in risposta al presente quesito, anche in caso di esito negativo dello stesso. In linea generale dovranno sempre essere riferite nella relazione, ove verificate, le circostanze previste dall'art. 191 c.p.c. quali cause di scioglimento della comunione legale dei beni (vale a dire la dichiarazione di morte presunta di uno dei coniugi, l'annullamento del matrimonio, il divorzio, la separazione personale, la separazione giudiziale o convenzionale dei beni, il fallimento). In particolare, ai fini della verifica della opponibilità ai terzi degli effetti dello scioglimento della comunione legale dei beni tra coniugi derivante dalla fattispecie della eventuale separazione personale dei coniugi stessi, sarà sempre accertato a cura dell'esperto se l'atto di acquisto in favore del debitore esecutato coniugato contenga la dichiarazione dello stato di separazione personale intervenuto in via giudiziale tramite sentenza o in via consensuale per mezzo di decreto di omologa e se nei registri immobiliari risulti la trascrizione di detta dichiarazione contenuta nell'atto di acquisto e quindi nella relativa nota, indipendentemente dalla circostanza della annotazione o meno del provvedimento di separazione personale a margine dell'atto di matrimonio, il cui estratto dovrà sempre essere acquisito.

Dovranno essere evidenziate pure tutte le ipotesi in cui il contenuto dell'atto di acquisto a vantaggio dell'esecutato non corrisponda a quello della nota di trascrizione e quindi alla sua pubblicità, per es. a causa della mancata trascrizione di una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo prevista nel contratto oppure in generale di qualsiasi patto limitativo dell'oggetto della proprietà. Si pensi alla ipotesi in cui nel quadro D della nota di trascrizione non sia stata riportata la clausola che esclude l'acquisto di una parte del bene o che preveda tale acquisto in capo ad un terzo, senza che fra l'altro si sia proceduto al necessario frazionamento contestualmente alla stipula del contratto di acquisto. In una simile ipotesi l'esperto dovrà comunque proseguire nelle operazioni di accesso e di stima dell'intero bene, senza interromperle, ferma restando ogni diversa decisione del G.E. sulla opponibilità o meno della clausola alla procedura sulla opposizione ex art. 619 c.p.c. proposta eventualmente dal terzo. Inoltre, ove il contratto di acquisto risulti stipulato in favore sia dell'esecutato che del coniuge di quest'ultimo, l'esperto dovrà acquisirne una copia, allegarla alla relazione e verificare non solo se l'acquisto avvenne espressamente in regime di comunione legale oppure no ma anche quale fosse effettivamente il regime patrimoniale dei beni tra i coniugi, secondo quanto già precisato.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo al debitore contenga una riserva di usufrutto in favore di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo, e nel primo caso specificherà pure la età dell'usufruttuario in risposta al presente quesito, trattandosi di un dato necessario ai potenziali offerenti al fine di valutare la convenienza dell'acquisto all'asta. Parimenti l'ausiliario verificherà se l'atto di acquisto in favore dell'esecutato contenga un patto di riservato dominio o una clausola risolutiva espressa in favore del dante causa e se tali pattuizioni siano state trascritte. In ogni caso sarà indicata nella relazione la data dell'eventuale decesso dell'esecutato e del coniuge di quest'ultimo, con la precisazione se tale evento abbia preceduto o meno il pignoramento e con l'allegazione del relativo certificato di morte. Ovviamente sarà specificato se al momento dell'acquisto del bene il debitore fosse coniugato o meno e nel primo caso se l'acquisto fu effettuato o meno in regime di comunione legale, secondo quanto già indicato nel corpo del presente quesito, posto che la comunione legale dei beni tra i coniugi è una comunione senza quote.

In aggiunta, ai fini della verifica della preesistenza di ipoteche sull'immobile pignorato, anche in favore di soggetti diversi dal creditore precedente, l'esperto controllerà se ve ne siano di iscritte o rinnovate direttamente contro uno o più dei danti causa dell'esecutato, in virtù dell'art. 20 R.D. 646/1905 e di un contratto di mutuo fondiario stipulato prima della entrata in vigore del D.lgs. 385/1993. Infine, ove il titolo di acquisto in capo all'esecutato sia costituito da una sentenza dichiarativa dell'usucapione, sarà cura dell'esperto acquisire copia integrale della relativa pronuncia, e non della sola nota di trascrizione, e verificare se contro di essa sia stata proposta impugnazione.

Nell'ipotesi in cui siano state pignorate una o più quote indivise dovrà essere verificato in primo luogo se la loro misura è stata esattamente indicata nell'atto di pignoramento e quindi dovranno essere menzionati in risposta al presente quesito anche i nominativi degli altri contitolari del diritto e la effettiva ed esatta misura delle loro quote, previa verifica del loro titolo di proprietà, risalendo la catena delle iscrizioni e trascrizioni fino all'ultimo atto di acquisto che precede il ventennio anteriore al pignoramento, verificando anche lo stato civile dei comproprietari e se l'acquisto sia stato effettuato da ciascuno di essi in regime di separazione o di comunione legale dei beni, al pari di quanto previsto in questa sede per l'esecutato, nonché se sia stata effettuata a cura del creditore precedente la notifica dell'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. nei loro confronti. Dovranno pure essere riportate compiutamente, con tutti gli estremi richiesti per la loro esatta individuazione, anche dal punto di vista soggettivo, le domande, gli atti di alienazione ed i pignoramenti trascritti nonché le ipoteche, volontarie o giudiziali, iscritte, sempre sulle loro quote, con la indicazione di tutti gli elementi di tali formalità pregiudizievoli, al pari di quanto previsto per il debitore esecutato, sempre risalendo fino all'ultimo atto precedente il ventennio anteriore al pignoramento;



## 11. Passaggi di proprietà

Al momento della trascrizione del pignoramento il bene pignorato di cui alla presente relazione, distinto al NCEU del Comune di Vitulazio (CE) al foglio 9, p.la 5042, era in piena proprietà alla persona giuridica esecutata [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 29 novembre 2006 per notar Pasquale Liotti trascritto il 06/12/2006 ai nn. 73466/36206.

In senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione pignoramento:

- **atto di compravendita** del 29/11/2006 per notar Pasquale Liotti trascritto il 06/12/2006 ai nn. 73466/36206, [REDACTED] con sede in Roma [REDACTED] beni: "piena ed esclusiva proprietà dell'intero complesso ad uso alberghiero denominato «HERMITAGE CAPUA HOTEL» sito in Comune di VITULAZIO (CE), Contrada «Pezzagrande», con accesso dalla Strada Statale n 7 (Appia), all'altezza del Km 195+480, composto da un corpo principale costituito da quattro livelli (seminterrato, piano terra, primo e secondo piano), roof garden con annessa piscina, nonché da un corpo di fabbrica ubicato posteriormente al corpo centrale, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parco e piscina antistante il ristorante. Il tutto - che, tra coperto e scoperto, occupa una superficie catastale di m<sup>2</sup> 8.099 - confina nel sub insieme con detta Strada Statale n.7 (Appia), con beni della [REDACTED] alvo se altri) da due lati, e con proprietà [REDACTED]. La intera struttura sopra descritta risulta così censita al Catasto dei Fabbricati: Foglio 9, mappale numero 5042, categoria D/2, Rendita: Euro 34.808,00. Tale intera struttura è stata realizzata su parte della p.la 5042 del Foglio 9, di are 80.99, ottenuta accorpando le originarie p.lle 35, di are 50.73, e 104 (già 104/a), di are 30.26, del medesimo Foglio 9" (copia dell'atto nella produzione del precedente).

- **atto di compravendita** del 13/06/2003 per notar Giuseppe Fiordiliso rep. 28748, trascritto il 14/06/2003 ai nn. 17090/12909 - a favore di [REDACTED] sede Napoli e contro: [REDACTED] sede Napoli - beni: Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 5042 Natura D-2 – alberghi e pensioni Indirizzo Strada Statale 7 Appia, km 195 48 piano S1T1 Ulteriori informazioni "La [REDACTED], con l'atto oggetto della presente nota ha venduto alla società [REDACTED]" la piena proprietà delle seguenti entità



immobiliari: in Vitulazio (CE), al km 195,480 della Strada Statale Appia e precisamente: - intero complesso alberghiero denominato "Hermitage Capua Hotel", composto da un corpo principale costituito da quattro livelli (seminterrato, piano terra, primo e secondo piano), roof garden con annessa piscina, nonché un corpo di fabbrica ubicato posteriormente al corpo centrale, il tutto una alle circostanti aree adibite a parco della estensione di circa mq. 8.000 (ottomila) e piscina antistante la sala ristorante. La vendita segue una a tutti gli accessori, accessioni, annessioni, diritti, comunioni, pertinenze e dipendenze e niente escluso od eccettuato ed il tutto anche se qui non è stato dettagliatamente descritto e riportato, intendendo la società venditrice trasferire tutto l'intero complesso e nulla riservare per sé".

- **atto di compravendita** del 01/07/1991 per notar Fortunata Maria Barbarisi rep. 74975, trascritto il 24/07/1991 ai nn. 18667/16238 - a favore di: [REDACTED]

*edificio adibito a motel composto di sedici vani più accessori a piano terra e sedici vani ed accessori al primo piano, collaudato il 14.5.1963 e dichiarato abitabile dal Comune di Vitulazio. che a seguito di concessione edilizia N.3526 rilasciata dal Comune di Vitulazio il 22.2.1979 il detto fabbricato fu ampliato e ristrutturato (OMISSIS) intero complesso immobiliare sito in Vitulazio (Caserta) al km. 195,480 Strada Statale Appia, adibito a Park Motel, compresi tutti i suoli circostanti e limitrofi alla costruzione consistenti nel fabbricato sopra descritto e di una area circostante di circa are ottomila (OMISSIS) In Catasto il terreno risulta alla Partita 1964 F.9 partic. 35 are 50.73 (OMISSIS) e partic.104/a di are 30,26 (OMISSIS) così come risulta Il detto fabbricato non risulta censito, ma è stato accatastato con scheda registrata il 9.10.1978 al N.8573" (Copia dell'atto in Allegato L).*

- successivo **atto di rettifica** del 18/04/1994 per notar Fortunata Maria Barbarisi rep. 109794, trascritto il 20/04/1994 ai nn. 10954/9256 per errata indicazione della denominazione della società acquirente.

Alla [REDACTED] i terreni su cui è stato edificato l'intero complesso alberghiero sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- **atto di incorporazione** della Società [REDACTED] con sede Napoli, per Notaio Manlio Cascini del 10/02/1971, trascritto il 01/04/1971 ai nn. 11760/10511, a favore di: [REDACTED] sede Benevento e contro: Società [REDACTED] con sede Napoli - beni: "zona di terreno in Vitulazio Caserta) alla contrada Pezzagrande, estesa mq. 11.251,50, confinante con Strada Roma-



Napoli,

[REDACTED] nonché con strada comune. Detta zona di terreno fu acquistata per atto per me Notaio del 17.5.1962 registrato a Ischia il 26.5.1962 al n. 1312 e trascritto a S. Maria Capua Vetere il 7.6.1962 al n. 19361. (Omissis) il terreno in Vitulazio (art. 3 n. 1) è riportato alla partita 1965 Soc. [REDACTED] fol. 9 n. 104 seminativo ettari 1,12,52 redditi L. 1.097,07 e L. 208,16 (cert. U.T.E. Caserta n. 2308 del 17.2.1971)" (trattasi della ex p.lla 35/b N.d.R.).

- **atto di compravendita** per Notaio Manlio Cascini del 17/05/1962, trascritto il 07/06/1962 ai n. 19360/17929 a favore di: [REDACTED]

Amm. unico [REDACTED] (Reggio Calabria, 2/1/23) e contro: [REDACTED] (Vitulazio, 26/06/1903) - beni: "Zona di terreno in Vitulazio (Caserta) alla contrada Pezzagrande, estesa mq. 5.073,50 (metri quadrati cinquemilasettantatré e centimetri cinquanta). Essa confina con la strada Roma-Napoli, con proprietà [REDACTED] e con rimanente proprietà [REDACTED] dagli alti due lati. Detta zona viene distaccata da un fondo di maggiore estensione di proprietà del venditore confinante con la via Napoli-Roma, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] distinta in catasto rustico di Vitulazio alla partita 1083 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 9 particella 35 di ettari 4.84.85 (Omissis). La zona distaccata e venduta viene distinta nel tipo di frazionamento con la particella 35/a (Ancona) del foglio 9, are 50,73 redditi lire 494,62 e lire 93,86. Essa è tratteggiata nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera A".

- **atto di compravendita** per Notaio Manlio Cascini del 17/05/1962, rep. n. 43637 e racc. n. 2977 registrato a Ischia il 26/05/62 al n. 1312, trascritto il 07/06/1962 ai n. 19361/17930 a favore di: Società [REDACTED]

(Reggio Calabria, 2/1/23) e contro: [REDACTED] (Vitulazio, 26/06/1903) - beni: "zona di terreno in Vitulazio (Caserta) alla contrada Pezzagrande, (omissis) La zona distaccata e venduta viene distinta nel tipo di frazionamento con la particella 35/b (Bologna) del foglio 9 ettari 1.12.52 redditi £ 1097,07 e £ 208,16; essa è attintata in rosso nella planimetria che si alliga a questo atto sotto la lettera "A" (Copia dell'atto e planimetria in Allegato L).

## 12. Cronistoria catastale

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi dei dati





identificativi catastali sino a quelli antecedenti l'impianto meccanografico del 26/03/1985, intesi a tracciare la continuità e corrispondenza con i titoli di proprietà:

Al N.C.E.U.



**Catasto Fabbricati f. 9 p.la 5042**

La particella 5042, di categoria D/2, ha tale identificativo catastale sin dalla costituzione del 02/05/2003.

***Situazione degli intestati dal 29/11/2006***

*La p.la 5042, categoria D/2, risulta intestata a [REDACTED] con sede in Roma (C.F. [REDACTED]) dal 29/11/2006, in virtù di atto pubblico del notaio Pasquale Liotti di Caserta, rep. n. 66801.*

***Situazione degli intestati dal 13/06/2003***

*La p.la 5042, categoria D/2, risultava intestata [REDACTED] con sede in Napoli (C.F. [REDACTED], dal 13/06/2003, in virtù di atto pubblico del notaio Giuseppe Fiordiliso di Napoli, rep. n. 28748.*

***Situazione degli intestati dal 02/05/2003***

*La p.la 5042, categoria D/2, risultava intestata [REDACTED] [REDACTED] dal 02/05/2003, per costituzione del 02/05/2003 n. 1359.1/2003 in atti dal 02/05/2003 (protocollo n. 144201).*

Il fabbricato, censito oggi in catasto con la p.la 5042, era stato già denunciato all'UTE di Caserta il 09/10/1978 con scheda registrata al n. 8573, con diversa e minore consistenza.

AL N.C.T.

**Catasto Terreni f. 9 p.la 5042**

La particella 5042, di qualità ente urbano di superficie 8099 mq, ha tale identificativo catastale sin dalla costituzione del 17/04/2003.

***Situazione dell'immobile dal 17/04/2003***

*L'attuale p.la 5042 di are 80 e ca 99, con qualità Ente Urbano, deriva dalla variazione e del 17/04/2003 n. 1434.1/2003, agli atti meccanografici del catasto dal 17/04/2003 (protocollo n. 114775), con la quale sono state soppresse e fuse la ex*





p.la 104 di are 30 e ca 26 e la ex p.la 35 di are 50 e ca 73, ed è stato presentato un Tipo Mappale con il quale la p.la 5042 al catasto terreni ha perso le caratteristiche di ruralità.



### Catasto Terreni f. 9 p.la 104

#### **Situazione dell'immobile dal 17/04/2003**

Con tabella di variazione del 17/04/2003 n. 1434.1/2003, in atti dal 17/04/2003 (protocollo n. 114775), la p.la 104 di are 30 e ca 26 è stata soppressa e fusa alla p.la 35 di are 50 e ca 73 e entrambi sono state sostituite dalla particella 5042.

#### **Situazione dell'immobile dal 02/01/2002**

Con il frazionamento del 28/07/1981 n. 21.1/1981, in atti dal 02/01/2002 (protocollo n. 48), la ex particella 104 di maggiore consistenza, di ha 1 are 12 e ca. 52, è stata divisa in due particelle, la p.la 104 di minore consistenza, di are 30 e ca 26, qualità seminativo di prima classe, e la 5029.

#### **Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico**

La p.la 104 di ha 1 are 12 e ca 52, qualità seminativo di prima classe, partita 1964, proviene da prima dall'impianto meccanografico del 26/03/1985. La suddetta particella è così censita già nell'atto di incorporazione della [REDACTED] Spa con sede Napoli, per Notaio Manlio Cascini del 10/02/1971, trascritto il 01/04/1971 ai nn. 11760/10511.

#### **Situazione degli intestati dal 01/07/1991 fino al 17/04/2003**

La p.la 104 di are 30 e ca 26, qualità seminativo di prima classe, risultava intestata a [REDACTED] con sede in Napoli (C.F. [REDACTED] dal 25/03/2003, in virtù di atto pubblico del notaio Barbarisi Fortunata, rep. n. 74975, registrato all'ufficio del registro di Napoli al n. 15882 del 17/07/1991.

#### **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico fino al 01/07/1991**

La p.la 104 di ha 1 are 12 e ca 52, qualità seminativo di prima classe, partita 1964, risultava intestata a [REDACTED] con sede in Napoli dall'impianto meccanografico del 26/03/1985.

### Catasto Terreni f. 9 p.la 35

#### **Situazione dell'immobile dal 17/04/2003**

Con tabella di variazione del 17/04/2003 n. 1434.1/2003, in atti dal 17/04/2003





(protocollo n. 114775), la p.la 35 di are 50 e ca 73 è stata soppressa e fusa alla p.la 104 di are 30 e ca 26 e entrambi sono state sostituite dalla particella 5042.

**Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico**

La p.la 35 di are 50 e ca 73, qualità seminativo di prima classe, partita 1964, proviene da prima dall'impianto meccanografico del 26/03/1985. La suddetta particella è così censita già nell'atto di compravendita per Notaio Manlio Cascini del 17/05/1962, trascritto il 07/06/1962 al n. 19360.

**Situazione degli intestati dal 01/07/1991 fino al 17/04/2003**

La p.la 35 di are 50 e ca 73, qualità seminativo di prima classe, risultava intestata a [REDACTED] con sede in Napoli (C.F. [REDACTED]) dal 01/07/1991, in virtù di atto pubblico del notaio Barbarisi

Fortunata, rep. n. 74975, registrato all'ufficio del registro di Napoli al n. 15882 del 17/07/1991.

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico fino al 01/07/1991**

La p.la 35 di are 50 e ca 73, qualità seminativo di prima classe, partita 1964, risultava intestata a [REDACTED] con sede in Napoli dall'impianto meccanografico del 26/03/1985.

**13. Notifica dell'avviso di pignoramento ex art. 599 c.p.c.**

Non vi sono comproprietari per il bene staggito di cui alla presente relazione.

g) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche apportate e gli estremi dei relativi atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Specificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatore potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in copia; controllerà, infine, l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica e della dichiarazione di agibilità, allegandole in copia. L'esperto conferirà con il G.E., eventualmente anche per iscritto, per chiedergli se sia necessario o meno in concreto l'accatastamento dell'immobile abusivo, ma solo laddove non sia già possibile ricavare la risposta in base ai criteri indicati al punto i). L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche sulla circostanza della eventuale costruzione del fabbricato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a insediamenti produttivi ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. zona PIIP), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti. Tutte le informazioni di cui sopra dovranno essere chieste dall'esperto stimatore ai competenti uffici pubblici in tempi brevissimi rispetto alla accettazione dell'incarico, al fine di assicurare la completa redazione della stima. La omessa o carente risposta da parte degli uffici pubblici competenti alle richieste indirizzate loro dall'ausiliario sulle circostanze di cui al presente quesito o comunque la loro mancata collaborazione o assistenza sarà sempre evidenziata nel corpo della relazione, che dovrà comunque essere depositata nel termine di 60 (SESSANTA) giorni anteriori all'udienza ex art. 569 c.p.c. stabilito dal G.E. nel presente

verbale. Più in particolare, in tali ipotesi l'esperto specificherà nella relazione che non è stato possibile effettuare l'accertamento sul punto perché il Comune (o altro ente pubblico), più volte sollecitato, non ha fornito risposta, e nella documentazione allegata (ma non nella relazione) l'ausiliario dovrà riportare anche il nominativo e la qualifica del responsabile del relativo procedimento amministrativo, al fine dell'esercizio nelle competenti sedi civili, penali e disciplinari delle opportune azioni giudiziarie in suo danno. Ove in un momento successivo all'espletamento della perizia l'ausiliario dovesse finalmente ricevere una risposta dall'ente pubblico sul presente quesito o su altri ancora, depositerà in Cancelleria su supporto cartaceo ed informatico un supplemento alla relazione;



#### 14. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

A fronte della richiesta di accesso agli atti presentata dalla scrivente in data 17 novembre 2009 prot. n. 13329, l'Amministrazione Comunale ha reso consultabile e fornito copia della documentazione che si allega alla presente relazione (Allegato G), oltre ad aver certificato ciò che di seguito si trascrive:

#### "IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

-VISTA la richiesta del 17.11.2009 prot. n. 133290 dell'arch. Raffaella Campo nominata C.T.U. dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - ufficio esecuzioni immobiliari, con verbale proc. 169/09 R.G.E.;

-VISTI gli atti d'ufficio;

#### CERTIFICA

CHE la struttura Alberghiera censita in catasto al F.9 particella 5042 ricade nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale in zona omogenea "D2"-INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON INTEGRAZIONI (industriale, artigianale, commerciale e ricettivo);

CHE non sono state adottate, da quest'Amministrazione, varianti al Piano Regolatore Generale;

CHE la tipologia edilizia, la possibile disciplina d'intervento sull'immobile di che trattasi è riportata nell'art. 28 della Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G. che si allega al presente certificato;

CHE l'area su cui insiste la struttura alberghiera non è sottoposta a vincoli, fatta salva la fascia di m.30 dalla S.S. APPIA;

CHE l'immobile non è un bene demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione comunale.

ART. 28 -ZONA "D2"





**Insediamenti Produttivi con integrazioni (industriali ,artigianali, commerciali e ricettivi).**

*Territorio esteso tra la Nazionale Appia e l'Autostrada Napoli - Roma, già destinato a zona produttiva dal vigente Programma di Fabbricazione.*

*La conferma della destinazione è mirata al consolidamento della vocazione produttiva, con interventi nei settori industriale, commerciale e turistico alberghiero.*

**Parametri d'intervento:**

$U_{MI}$ = mq	intera zona
$I_t$ = mc./mq.	*****
$I_f$ = mc./mq.	3,00 (*)
$L_m$ = mq.	4000
$R_c$ = mq./mq.	0,50
$H$ = ml.	15,00(**)
$N_p$ = n°	*****
$D_c$ = ml.	$H/2$ (mm 7,50) (**)
$D_f$ = ml.	$H$
$D_s$ = ml	vedi artt. 14 e 36 delle presenti Norme

(\*) significativo solo nei casi di insediamenti nel settore terziario come definiti ai punti 2), 3), 4) e 5) del paragrafo che segue.

(\*\*) elevabile a ml 20,00 e con la riduzione ad  $H/2$  nel caso di interventi nel settore turistico alberghiero.

**Destinazioni d'uso:**

Sono consentiti:

1) impianti definiti dall'art.2 della legge regionale 6 maggio 1975 n° 26 e cioè laboratori od officine di carattere industriale o artigianale; aziende di trasformazione di prodotti agricoli; costruzioni destinate all'installazione o deposito di attrezzature e macchinari in genere; alla conservazione di materie prime, semilavorate o di scorta; al magazzinaggio e all'imballaggio di merci; etc.

Gli edifici dovranno avere una delle predette destinazioni d'uso, per almeno i quattro quinti del loro volume occupato; la rimanente volumetria potrà essere destinata ad uffici amministrativi e commerciali, nonché, limitatamente ad una quota pari a 450 mc, ad abitazione al servizio esclusivo del personale di custodia o di servizio.





Vanno, comunque, escluse quelle attività i cui impianti possono determinare interferenze di qualsiasi tipo sulle apparecchiature e sugli impianti del C.I. R.A. spa.



- 2) mercati all'ingrosso;
- 3) commercio;
- 4) uffici pubblici e privati;
- 5) Impianti ricettivi e di ristoro.

#### **Attrezzature pubbliche:**

Nel rispetto del Titolo II punto 1.6 L.R. 14/82 e del D.M. 1444/68, sono necessari i seguenti standards urbanistici:

1) Aree destinate a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi (escluse le sedi viarie):

- in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento produttivo o artigianale previsto; se nello stesso non viene svolta attività commerciale;
- nel caso di insediamento direzionale o di servizi deve essere assicurata una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie linda di pavimento di edificio avente tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/78
- se trattasi di insediamenti ricettivi, ai sensi del punto 1.9 del Titolo II della legge regionale n.14/982, almeno il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde, mentre ad ogni posto letto devono corrispondere minimo 8 mq di parcheggio.

Ed inoltre vanno preciseate:

- 2) Le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- 3) Le fasce di protezione antinquinamento;

#### **Modalità d'attuazione:**

- a) P.P.E. o P.I.P. di iniziativa comunale, per l'intera zona; ovvero, sulla base di documentata, immediata ed elevata potenzialità occupazionale, il Consiglio comunale può individuare ambiti di intervento di più limitate dimensioni da inquadrare, comunque, in un disegno organico infrastrutturale esteso all'intera zona.
- b) In deroga alla predetta modalità di attuazione, sarà possibile intervenire mediante Concessione Edilizia diretta nel caso di ristrutturazione o ampliamento di impianto





esistente, per motivate esigenze di sviluppo dell'Azienda, anche in presenza di acquisizione di nuova area confinante; nel rispetto dei parametri di intervento, delle aree destinate a standards urbanistici di cui al precedente punto 1) delle attrezzature pubbliche e delle precisazioni ai punti 2) e 3).

c) Nelle more della approvazione dei piani attuativi, previa autorizzazione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dello specifico schema di convenzione, possono essere assentiti con Concessione Edilizia Convenzionata, insediamenti produttivi che abbiano particolare valenza occupazionale, realizzati mediante interventi unitari estesi ad ambiti aventi una superficie non inferiore a 30.000 mq., nel rispetto dei parametri di zona ed a condizione che nell'ambito venga assicurato il rispetto degli standards indicati al punto che precede e ricorrono le condizioni di cui al 5°c. dell'art.31 della L. 1150/42;

**Prescrizioni attuative:**

Oltre agli spazi per attrezzature pubbliche, nell'ambito di ogni lotto, dovranno essere previsti spazi per parcheggio interno nella misura di almeno 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione (art. 18 L. 765/67, come modificato dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89); inoltre lungo i confini di norma dovranno essere previste fasce attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto.

Nelle more della attuazione degli interventi produttivi, previsti dal PRG, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli".

L'Amministrazione Comunale ha reso disponibile la seguente documentazione urbanistica inerente l'immobile staggito (copia di detta documentazione in Allegato G):

- 1) **Autorizzazione a costruire rilasciata il 07/06/1962** al sig. [REDACTED] amm.re unico della " [REDACTED] per costruzione di "un fabbricato composto di trenta vani per uso di motel";
- 2) **Concessione edilizia n. 1/1979** rilasciata a [REDACTED] prot. n. 3526 del 22/02/1979 per lavori di ampliamento e ristrutturazione del "Park Motel" SS Appia km 195,450;
- 3) **Concessione di costruzione n. 22 del 31/08/1985**, prot. n. 4257/84, per risanamento igienico all'interno del Park Motel rilasciata [REDACTED] amm.re unico [REDACTED] gestore Park Motel;
- 4) **C.E. n. 2/v/c/89 del 04/04/1989**, prot. n. 4089, rilasciata a [REDACTED] (amm.re unico [REDACTED] per ristrutturazione e ampliamento "Park Hotel")

architetto Raffaella Campo

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1285

Proc. Es. Imm. n. 169/09 del R.G.E. - "B.N.L. S.p.A. contro [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO



albergo via Nazionale Appia Km. 195+480;

- 5) **C.E. n. 37 del 15/09/2000**, prot. n. 2949 prat. N. 4/vc14/2000, rilasciata a [REDACTED]

[REDACTED] amm.re unico [REDACTED] per *sopraelevazione albergo "Hermitage Capua Hotel" (ex Park Hotel Piscina)*;

- 6) **Concessione di costruzione n. 31 del 27/06/2002**, prot. n. 1520 prat. n.

1/vc.8/02, rilascia a [REDACTED] amm.re unico della [REDACTED] per "progetto *sopraelevazione Hermitage Capua Hotel – variante in c.o. alla concessione edilizia n. 37 del 15/09/2000*";

- 7) **Permesso di Costruire n. 10 del 2/3/2006**, prot. n. 2571 prat. n. 2/bis/2005,

rilasciata a rilascia a [REDACTED] amm.re unico della [REDACTED] per "permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici relativo all'Hermitage Capua Hotel ai sensi dell'art. 14 d.p.r. n. 380/2001 – variante in c.o. alla concessione edilizia n. 37 del 15/09/2000";

- 8) **Certificato di Agibilità**, prot. n. 274/risc. del 29/05/2008/U.T.C., rilasciato a

[REDACTED] rappresentante legale della società [REDACTED], per la "struttura alberghiera sita in Vitulazio alla S.S. Appia km. 195,480, censita in catasto al F.9 particella 5042, Cat. D2.

Alla luce di quanto certificato e rilasciato in copia dall'Amministrazione Comunale:

- 1) **corpo di fabbrica principale** su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, a destinazione alberghiera (Allegato E – planimetria generale - numero 1) - Risulta conforme al Permesso di Costruire n. 10 del 2/3/2006 al netto di quanto segue:

al piano interrato

- diversa distribuzione interna, per diversa ubicazione di alcune pareti divisorie;

al piano terra

- diversa distribuzione interna, per diversa ubicazione di alcune pareti divisorie;

- mancato computo nella volumetria del progetto assentito del volume di una veranda chiusa in ferro e sulla facciata principale, ex accesso al ristorante, pur riportata sui grafici di progetto, oggi chiusa e adibita a salottino;

- realizzazione abusiva di due tettoie sul retro, adiacenti la zona cucina;

- maggiore superficie occupata da una scala antincendio esterna;





al piano primo

- diversa distribuzione interna, per diversa ubicazione di alcune pareti divisorie;
- diversa geometria e ubicazione planimetrica (oltre a minore volumetria e superficie realizzata) della passerella coperta sopraelevata che unisce il corpo di fabbrica principale a quello secondario adibito a ricevimenti e convegni;
- diversa geometria di un vano adibito a spogliatoio;
- realizzazione abusiva di tre volumi eccedenti la sagoma del fabbricato, quali ampliamenti dei bagni di quattro camere, con conseguente modifica del prospetto;

al piano secondo

- realizzazione abusiva di un vano tecnico sul terrazzo-solarium, con conseguente modifica dei prospetti;
- realizzazione abusiva di un volume per servizi igienici sul terrazzo-solarium, con conseguente modifica dei prospetti;
- realizzazione di un vano deposito sotto una scala di collegamento fra il terrazzo-solarium al secondo piano e i terrazzi ai livelli superiori sfalsati, non computato nella volumetria del progetto assentito;
- mancata realizzazione di una scala di collegamento fra un terrazzo al primo piano ed il terrazzo solarium al secondo piano, scala presente nei grafici di progetto assentiti, con conseguente modifica del prospetto;

2) **corpo di fabbrica secondario su due livelli, uno fuori terra ed uno interrato,** destinato a ricevimenti e a convegni (Allegato E - planimetria generale – numero 2) - Risulta conforme al Permesso di Costruire n. 10 del 2/3/2006 al netto di quanto segue:

al piano interrato

- diversa destinazione d'uso di un vano assentito come deposito ed attrezzato ed utilizzato come cucina;

al piano terra

- realizzazione abusiva di un volume eccedente la sagoma del fabbricato, consistente in due vani, destinati rispettivamente a servizio igienico per le sale ricevimento e locale di lavaggio stoviglie comunicante con l'office di cucina, con conseguente modifica dei prospetti;



- realizzazione abusiva di un volume eccedente la sagoma del fabbricato, destinato a vano deposito della cucina, con conseguente modifica del prospetto;

**3) corpo di fabbrica secondario** a livello terra, parzialmente soppalcato, destinato a depositi e spogliatoi (Allegato E – planimetria generale – numero 3) - Risulta conforme al Permesso di Costruire n. 10 del 2/3/2006 al netto di quanto segue:

*al piano terra*

- diversa distribuzione interna, per diversa ubicazione di alcune pareti divisorie e realizzazione di un servizio igienico a servizio dello spogliatoio, sotto la scala che conduce al soppalco;

- realizzazione abusiva di un volume eccedente la sagoma del fabbricato, destinato a vano deposito biancheria;

*al livello soppalco*

- realizzazione abusiva di un volume eccedente la sagoma del fabbricato, per maggiore altezza fra il piano di calpestio del soppalco e la copertura, con conseguente modifica dei prospetti;

**4) corpo di fabbrica secondario al solo livello terra**, destinato a sole camere (Allegato E – planimetria generale – numero 4) - Risulta conforme al Permesso di Costruire n. 10 del 2/3/2006 al netto di quanto segue:

*al piano terra*

- diversa distribuzione interna, per mancata realizzazione di alcune pareti divisorie.

Planimetria delle difformità in Allegato E.

## 15. Possibilità di presentare domanda in sanatoria

Si esclude la possibilità di presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985 e successive modifiche. Infatti, il comma permette la presentazione di domanda in sanatoria purché la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge.

L'ultimo condono, di cui al decreto legge n. 269/2003, è entrato in vigore il 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione del decreto nella *Gazzetta Ufficiale* n. 229 - Supplemento



Ordinario n. 157<sup>3)</sup>). Nel caso di specie, la persona giuridica esecutata ha sottoscritto il contratto di finanziamento, che ha poi dato luogo alla procedura esecutiva, il 12/10/2006 (contratto registrato a Caserta il 13/10/2006 al n° 4640).

In conclusione, le ragioni del credito sono ascrivibili al 13/10/2006, data di registrazione del contratto di finanziamento, quindi a data successiva all'entrata in vigore del decreto legge dell'ultimo condono (2 ottobre 2003), e dunque l'aggiudicatario non potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata legge.

Tuttavia l'articolo 36 (Accertamento di conformità) del D.P.R. n. 380 del 2001, al comma 1, recita: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".*

Dal punto di vista urbanistico gli interventi di nuova edificazione di aumento di volumetria, di superficie utile, di modifica dei prospetti e di ristrutturazione, per essere realizzati necessitano, in via ordinaria, di permessi di costruire.

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, come da citato art. 36, sarebbe possibile ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, sussistendo, ossia, la c.d. doppia conformità.

Da documentazione acquisita (Allegato G), risulta che gli interventi trasformativi abusivi sono stati realizzati ragionevolmente dopo il 13/02/2008, data di richiesta del certificato di agibilità, poi rilasciato il 29/05/2008 dall'Ufficio Tecnico Comunale di Vitulazio. Da informazioni assunte presso lo stesso ufficio tecnico, si è avuta notizia che il P.R.G. in vigore all'epoca non ha subito, fino ad oggi, varianti, giacché si è in vigenza della medesima disciplina urbanistico-edilizia.

Si è allora potuta operare la verificare la conformità delle trasformazioni edilizie abusive alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (sia ora che all'epoca dell'abuso),

<sup>3</sup> fonte: <http://www.parlamento.it/parlam/leggi/decreti/03269d.htm>



laddove, confrontando i rilievi personalmente effettuati con i grafici di progetto assentiti, è emerso che dette trasformazioni risultano comunque rientrare nei parametri e nelle prescrizioni previste, al netto delle tettoie al piano terra del corpo di fabbrica principale, che non rispettano la distanza dai confini, e quindi non sono sanabili.

Per quanto sopra esposto si ribadisce che l'aggiudicatario potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Per assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, per ottenere il permesso in sanatoria, previa presentazione di relativa pratica da parte di tecnico abilitato, si dovranno versare il doppio degli oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione, stabiliti, rispettivamente, nella misura del doppio di 1,825 €/mc per zona omogenea D (come da Allegato B alla delibera consiliare n. 19 del Comune di Vitulazio del 15/07/2008) e del doppio di 470,15 €/mq da moltiplicarsi per il coefficiente 0,08 (come da delibera consiliare n. 27 del Comune di Vitulazio del 21/07/2009), da computarsi opportunamente per i volumi e le superfici abusive realizzate. Alle somme da calcolarsi in base ai suddetti parametri andranno sommati € 300,00 per diritti di segreteria, nonché n° 2 marche da bollo da 14,62 €.

Pertanto i costi relativi alla concessione del permesso in sanatoria che l'aggiudicatario dovrà sostenere, in via approssimativa e forfettaria, comprensivi della demolizione delle tettoie abusive, vengono stimati in complessivi € 30.000 (trentamila/00) e verranno decurtati dal valore di stima dell'immobile staggito.

**b)** Alla indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso la Agenzia delle Entrate) ed eventualmente di trascrizione (presso la Agenzia del Territorio) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio. La data di registrazione dovrà essere riscontrata anche con riguardo all'eventuale contratto di comodato. L'esperto dovrà verificare anche se il bene pignorato sia costituito da un immobile da costruire, vale a dire da un immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità, e se il bene sia stato consegnato ad alcuno il quale lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado. A tale scopo l'ausiliario verificherà il *dies a quo* della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas, alla luce dei relativi contratti, che avrà cura di acquisire, sia pure solo in copia;

## 16. Stato di possesso degli immobili

Il complesso alberghiero, alla data dell'ultimo sopralluogo, è occupato dalla società [REDACTED] con sede in Napoli, C.F. 06519461211, terzo occupante, in forza di "Contratto d'affitto di rami d'azienda ex art. 104/bis R.D. 267/1942" sottoscritto con l'avv. Fabrizio Luigi Conti, nella sua qualità di curatore del fallimento persona giuridica esecutata società [REDACTED] registrato presso l'ufficio territoriale di Roma 2 in data 30/06/10 serie IT, laddove "[REDACTED] R.L., infine, ha dichiarato d'esser



consapevole che la finalità della procedura concorsuale cui è, attualmente, sottoposta la [REDACTED] è quella della liquidazione dei beni acquisiti all'attivo il più rapidamente possibile". All'art. 4 – durata è specificato che "la durata del presente contratto, considerate le finalità della procedura concorsuale cui è sottoposta la [REDACTED] è indeterminata e dovrà intendersi risolto relativamente all'azienda nello stesso momento nel quale sarà emesso il decreto di trasferimento a favore dell'acquirente d'una o di entrambe le aziende, e limitatamente all'azienda oggetto del trasferimento" (copia di contratto d'affitto di rami d'azienda in Allegato M).

i) Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti su ciascuno dei beni pignorati, anche successivi rispetto alla trascrizione del pignoramento che ha dato luogo alla presente esecuzione, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, evidenziando con chiarezza a quale immobile si riferisca ciascuna iscrizione o trascrizione.

In particolare restano a carico e spese dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali ( in proposito l'esperto dovrà precisare se la relativa controversia sia ancora in corso ed in che stato ) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso ( per es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di servitù, uso, usufrutto, abitazione, ecc. ), anche di natura condominiale, con la specificazione se risultino trascritti o meno;
- 5) Diffornità urbanistico – edilizie;
- 6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 7) Iscrizioni pregiudizievoli ( per es. ipoteche ).

A tale proposito dovranno essere in particolare modo evidenziati il numero e la tipologia delle formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri immobiliari al momento della redazione della perizia, con l'indicazione del loro oggetto, allo scopo di consentire ai potenziali offerenti, anche se solo in via approssimativa, la valutazione del peso economico della loro cancellazione ex art. 586 comma 1 c.p.c. ( pari orientativamente al 3% del valore del compendio pignorato, percentuale che va dedotta dal prezzo base della stima secondo quanto precisato al punto o ), cancellazione che di regola viene posta da questo G.E. a cura del professionista delegato ma a spese dell'acquirente con l'ordinanza autorizzativa della vendita ( fermo restando che tanto viene disposto per l'accordo della relativa spesa anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima e quindi non risultanti dalla sua lettura ). Tali formalità pregiudizievoli ( che consistono in iscrizioni di ipoteche nonché in trascrizioni di pignoramenti, di sequestri conservativi, di fondi patrimoniali, di privilegi immobiliari e di sentenze dichiarative di fallimento ) saranno menzionate dall'esperto anche nel modulo di decreto di trasferimento di cui al punto q ), da redigere a sua cura su supporto digitale. Parimenti dovranno essere menzionati in risposta al presente quesito, previo attento esame della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva e previa effettuazione di ulteriori visure, i casi in cui manchi la prova all'interno del fascicolo di ufficio e/o di quelli di parte della notifica ad opera del creditore precedente dell'avviso di cui agli artt. 498 c.p.c. o 158 disp. att. c.p.c. ai creditori che sui beni espropriati alla data di trascrizione del pignoramento avevano un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari o avevano attuato un sequestro conservativo, con la specificazione se questi ultimi soggetti abbiano spiegato o meno intervento all'interno della presente procedura espropriativa. Nel caso in cui manchi agli atti la prova della notifica dell'avviso di cui agli artt 498 c.p.c. o 158 disp. att. c.p.c. in favore di qualcuno dei creditori muniti di ipoteca o che abbiano attuato un sequestro conservativo sugli stessi immobili espropriati nella presente sede, anche se le relative iscrizioni e trascrizioni siano avvenute contro soggetti diversi dall'esecutato ( si pensi ai danti causa del debitore ), l'esperto avrà cura, senza interrompere o rinviare le operazioni di stima che dovranno comunque proseguire, di informarne tempestivamente, ma informalmente ( per es. tramite fax, e-mail o lettera semplice ), dando atto di ciò nella relazione in risposta al presente quesito, il difensore del creditore precedente ( e non il G.E. ), oppure, nel caso in cui quest'ultimo abbia rinunciato agli atti della procedura esecutiva ex art. 629 c.p.c., i creditori intervenuti.

Saranno, invece, regolarizzate a cura e spese della procedura e dunque con l'aiuto dell'esperto:

Diffornità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, previa disposizione specifica in tal senso del G.E.

In linea generale l'esperto dovrà procedere alla regolarizzazione catastale del bene o alla voltura catastale in favore di altro soggetto solo su espresa autorizzazione scritta del G.E., autorizzazione che sarà eventualmente concessa a seguito di richiesta di chiarimenti dell'ausiliario medesimo accompagnata dalla quantificazione dei relativi costi, secondo il criterio che segue. Più specificamente, se su un fondo è stato realizzato un edificio, abusivo o meno, e questo non risulta accatastato, l'oggetto della vendita sarà individuato ex art. 2826 ultima parte c.c. nel terreno con sovrastante edificio come beni facenti parte di un lotto unico ed in base allo schema sintetico sub d ) saranno riportati unicamente i dati catastali relativi al terreno con la descrizione completa delle caratteristiche oggettive non solo del terreno ma anche del fabbricato costruito sul fondo in esatta corrispondenza della sua superficie appartenente all'esecutato ( e non a terzi ). Lo stesso avverrà se il fabbricato è censito, correttamente o meno, come fabbricato rurale, fermo restando che in una simile ipotesi in linea di massima non vi è una diffornità catastale da sanare. Se ad un edificio di un piano è stato aggiunto un ulteriore piano, abusivo o meno, ma questo non è stato affatto accatastato ( e il G.E. non intende disporre la vendita



separata del piano aggiunto), dovrà essere posto in vendita l'intero edificio come lotto unico e saranno riportati dall'esperto nella descrizione del medesimo lotto secondo lo schema sintetico sub d) solo i dati catastali che si riferiscono alla configurazione originaria del bene con l'aggiunta della descrizione completa delle caratteristiche oggettive pure del piano sovrastante in esatta corrispondenza con la superficie di quello originariamente pignorato appartenente all'esecutato (e non a terzi). In entrambi i casi sarà cura dell'aggiudicatario (e non dell'esperto) procedere a sue spese, se possibile, alla regolarizzazione catastale delle porzioni dell'immobile non censite. In definitiva, sulla base del criterio sopra indicato, che viene fatto proprio da questo G.E., la regolarizzazione catastale è indispensabile e viene posta a cura e spese della procedura solo nella ipotesi in cui il magistrato intenda disporre la vendita separata di un bene o di una porzione non accatastati, il che di regola è da intendersi escluso.

Parimenti, ove sia stato espropriato un fabbricato censito regolarmente al catasto urbano, ma l'esperto stimatore verifichi che già al momento della trascrizione del pignoramento o successivamente il bene era stato completamente demolito e che al suo posto era stato ricostruito *ex novo*, senza concessione edilizia e soprattutto senza accatastamento, un nuovo fabbricato, l'ausiliario dovrà procedere come segue. Egli indicherà i dati catastali del vecchio fabbricato con la menzione della circostanza che la consistenza reale è diversa da quella catastale e darà conto della esistenza dell'immobile abusivo costruito *ex novo* con la descrizione completa delle caratteristiche oggettive del medesimo, secondo quanto sopra specificato.

Allo stesso modo ed in linea generale, il frazionamento sarà escluso laddove consegua alla mera suddivisione in lotti. In altri termini, ove il bene pignorato sia identificato in catasto come una sola unità e l'esperto stimatore intenda valutare la eventualità di una suddivisione in lotti dell'immobile al solo fine di una più agevole vendita dello stesso, non si dovrà procedere a frazionamento, ma al contrario il bene dovrà essere individuato come lotto unico e come tale dovrà essere posto in vendita.

In concreto l'esperto dovrà provvedere ad effettuare una variazione solo nella ipotesi in cui il medesimo identificativo catastale sia stato assegnato, per errore, a due o più unità immobiliari, che siano state pignorate o meno, ma sempre a condizione che ciò non alteri la identità fisica del bene quale risultante dal pignoramento e dietro autorizzazione scritta del G.E. Laddove tale variazione interessi oltre che l'unità pignorata pure beni di terzi, sarà cura dell'esperto tentare di ottenere il consenso del terzo a sottoscrivere la denuncia di variazione e nel caso in cui non vi dovesse riuscire egli segnalerà la circostanza al G.E. nel corpo della relazione. Per quanto riguarda le operazioni di frazionamento che dovessero rendersi necessarie, valgono i criteri già chiaramente enunciati al punto e), ferma restando la necessità della autorizzazione scritta del G.E. Infine, in nessun caso l'ausiliario depositerà schede di aggiornamento grafico a causa della diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto risultante dal catasto, posto che in una simile ipotesi i dati ed i confini catastali dell'immobile e delle sue pertinenze sono già correttamente individuati, ma dovrà limitarsi a dare atto della discordanza tra situazione reale e catastale all'atto della descrizione dell'immobile secondo lo schema sub d). Parimenti, laddove siano stati pignorati un terreno agricolo o un fabbricato rurale e la loro superficie nel catasto sia stata indicata in maniera erronea per quanto riguarda il numero di are, per es. a causa dei vari passaggi catastali verificatisi nel tempo, oppure risultino in un fabbricato vani in più o in meno rispetto a quanto riportato nella scheda catastale, non dovrà essere effettuata una correzione, e il bene dovrà essere individuato con i suoi dati catastali ma con la menzione nella descrizione del lotto della discordanza tra consistenza in catasto e consistenza reale (quest'ultima dovrà sempre essere precisata). La variazione catastale in senso contrario dovrà invece essere effettuata nella ipotesi di cui all'ultima parte del punto e) secondo quanto già specificato in quella sede. Allo stesso modo, laddove venga riscontrata la mancata effettuazione della voltura catastale del bene immobile a nome dell'acquirente per una omissione del notaio rogante, cosicché al catasto il bene risulta intestato al precedente proprietario dante causa del debitore esecutato, o in qualsiasi altra ipotesi in cui l'intestazione del nominativo al catasto non risulti corretta, l'esperto stimatore non dovrà sostituirsi al notaio che rogò l'atto di acquisto e quindi non dovrà effettuare lui la voltura a nome del debitore, trattandosi di una formalità non necessaria ai fini della esatta identificazione del bene e quindi della sua vendita forzata, a meno che vi sia una specifica autorizzazione scritta da parte del G.E., autorizzazione da richiedersi di volta in volta;

## 17. Vincoli ed oneri giuridici gravanti su ciascuno dei beni pignorati

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità antecedenti all'atto di pignoramento. Dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta il 19/05/2009, e fino alla data del 18/10/2010, vi è una sola formalità. Dalle indagini effettuate dallo scrivente, si è verificato che restano a carico dell'acquirente le seguenti formalità pregiudizievoli (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

**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" 

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO



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

Testo

**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**

I) Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico (in particolare, ma non solo, per quelli ubicati nei Comuni di Castelvolturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demaniale o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

#### **18. Verifica di appartenenza a suolo demaniale o al patrimonio indisponibile di ente pubblico**

Dagli accertamenti effettuati i beni pignorati risultano non ricadere su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di alcun ente pubblico.

m ) Alla verifica, attraverso l'acquisizione del certificato del Comune interessato e della Regione e senza limitarsi alle risultanze catastali, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione) ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se gli immobili siano stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche ( v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I ) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuali instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso ( per es. quello idrogeologico );





## 19. Verifica di esistenza di gravami, beni culturali e/o paesaggistici vincolati

Da indagini personalmente effettuate e dai registri cartacei consultati, i beni pignorati risultano:

- non essere gravati da censo, livello o uso civico;
- non avere alcun riconoscimento di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico;
- non essere beni culturali e/o paesaggistici.

n ) A fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie );
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
- 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso per il condominio;

## 20. Informazioni concernenti spese condominiali e cause

Per il bene pignorato non è emerso nulla di cui al quesito n).

o) Alla valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, menzionando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, da riferirsi sempre ai **MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO**, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore del pieno ed intero diritto espropriato (o della sua quota o della nuda proprietà, a seconda dell'oggetto del pignoramento e quindi della vendita, secondo quanto precisato anche ai punti d) e p) ), con arrotondamento sempre alla cifra in migliaia (il che vuol dire che la stessa deve terminare con 000) più prossima in difetto (e non in eccesso); ad esporre altresì gli adeguamenti e le correzioni della stima (precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica), lo stato d'uso e manutenzione (con la menzione dei vizi di costruzione eventualmente riscontrati), lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insolute; ad indicare, quindi, il valore finale del diritto espropriato (o della quota, in base a quanto indicato al punto p) ), al netto di tali decurtazioni e correzioni. **SUL MINIMO DEL PREZZO DI MERCATO ANDRANNO POI NECESSARIAMENTE EFFETTUATE UNA SERIE DI DETRAZIONI**. Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile abusivo occorrerà infatti tenere conto del suo valore d'uso e detrarre da questo il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatoria o di condono e della regolarizzazione catastale, se possibile, o della demolizione, se già ordinata. In linea generale e su un piano meramente indicativo, posto che la decisione finale spetta esclusivamente al G.E., il prezzo base di asta per qualunque immobile, abusivo o meno, andrà comunque individuato dall'esperto previa detrazione del costo approssimativo e presuntivo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (formalità che consistono in iscrizioni di ipoteche nonché in trascrizioni di pignoramenti, di sequestri conservativi, di fondi patrimoniali, di privilegi immobiliari e di sentenze dichiarative di fallimento, spese che ammontano orientativamente al 3% del valore stimato, secondo quanto già precisato al punto i) ), delle spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica (ove la regolarizzazione sia possibile) e del compenso dovuto ex art. 7 D.M. 25/5/1999 n. 313 al notaio eventualmente delegato o da delegare per la vendita o per le operazioni post vendita nonché delle spese di liberazione dell'immobile laddove questi risultati occupato dall'esecutato o da terzi, con o senza titolo. Il costo approssimativo da sostenere per la liberazione dell'immobile andrà computato nella misura fissa di euro 4.000 per ciascun bene occupato, mentre il costo della cancellazione delle formalità pregiudizievoli dovrà essere calcolato dall'ausiliario in via forfettaria deducendo una percentuale del 3% dal valore di stima di tutti i beni valutati, oppure, laddove il valore di stima medesimo sia molto basso, utilizzando l'apposito modulo digitale contenuto nella cartella, da scaricare via internet, dopo un controllo eseguito con un programma antivirus ed antispyware aggiornato, insieme con gli altri modelli che debbono essere compilati dall'esperto stimatore secondo quanto prescritto compiutamente ed analiticamente nel presente verbale, dal seguente sito web dell'Istituto Vendite Giudiziarie s.p.a. : [www.santamariacapuavetere.astagiudiziaria.com](http://www.santamariacapuavetere.astagiudiziaria.com) . In ogni caso, nella prospettiva del rigetto da parte del G.E. della istanza di vendita con riguardo ad uno o più dei beni pignorati, e fermo restando quanto già stabilito per i beni individuati nell'atto di pignoramento con dati catastali errati, dovrà essere specificato il valore di ciascuno di essi, in modo da poterlo defalcare con facilità dalla valutazione complessiva del lotto.





## 21. Valutazione complessiva del bene

Oggetto della presente relazione è la ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova. 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 il metodo analitico a "costo di ricostruzione deprezzato".

Mediante tale procedimento, il più probabile valore di mercato di un immobile viene 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 sarà determinato dalla somma del valore di ricostruzione/produzione del fabbricato, ricondotto allo stato in cui il bene attualmente si trova, mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento e del valore dell'area di pertinenza.

Il valore di riproduzione dei fabbricati deriva dall'analisi dei costi di riproduzione a nuovo, considerando altresì tutti quegli oneri accessori, quali interessi passivi sui capitali anticipati, oneri di preammortamento, spese tecniche di progettazione, indagini, calcoli e direzione lavori, oneri per la sicurezza, contenziosi giuridici, oneri fiscali, oneri di concessione, imposte, tasse, spese generali, imprevisti, utili ecc.

Analiticamente il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile oggetto di perizia sarà dato da:

$$V_{rd} = V_r \times K_{dep}$$

dove:

$V_{rd}$  = Valore di ricostruzione deprezzato (ossia il valore del complesso immobiliare allo stato in cui attualmente si trova)

$V_r$  = Valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo

$K_{dep}$  = Coefficiente di deprezzamento



### Determinazione di $V_r$

Da analisi eseguite sui costi ordinariamente praticati sul mercato locale, si sono





determinati dei valori unitari di ricostruzione a nuovo di un edificio da destinare ad attività alberghiera, con dotazione impiantistica elevata, tipica delle strutture ricettive di questo genere, seguendo i parametri di seguito esplicitati.



Il costo di riproduzione a nuovo, **V<sub>r</sub>**, risulta essere composto dalle seguenti voci:

COSTO DI COSTRUZIONE	Cc
ONORARI PROFESSIONALI	Op
SPESE GENERALI	Sg
PROFITTO	P
ONERI FINANZIARI	Of

Si procede nel calcolare l'incidenza unitaria (al mq) di ogni singola voce:

#### COSTO DI COSTRUZIONE Cc

Tale costo viene determinato in € 1200,00 a metro quadrato.

$$Cc = 1200,00 \text{ €/mq}$$

#### ONORARI PROFESSIONALI Op

Il costo in oggetto incide sul costo di costruzione. Sulla base delle aliquote delle tariffe per Lavori Pubblici di cui al Decreto del Ministero Giustizia in data 4 aprile 2001, la percentuale applicabile al caso in oggetto risulta essere prossima all'8%

L'incidenza unitaria degli oneri professionali è, allora, riconducibile a

$$Op = 8\% * Cc = 96,00 \text{ €/mq}$$

#### SPESE GENERALI Sg

Su tale voce incidono tutte le voci afferenti le spese assicurative, notarili, di registrazione e di identificazione catastale, nonché le spese inerenti la gestione della pratica a livello aziendale. Tali voci, incidenti quindi su Cc+Op, ammontano approssimativamente ad un 5% della sommatoria delle precedenti cifre, ovvero

$$Sg = 5\% * (Cc+Op) = 64,80 \text{ €/mq}$$

#### PROFITTO P





In ragione della dimensione dell'intervento (realizzabile presumibilmente in due anni), il margine di profitto viene valutato in una percentuale del 10% ovvero

$$P = 10\% * (Cc + Op + Sg) = 136,08 \text{ €/mq}$$



#### ONERI FINANZIARI Of

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione.

La trasformazione in oggetto può essere ragionevolmente conclusa in un periodo di due anni.

Ciò detto si ritiene percorribile l'applicazione di un tasso fisso prossimo a quelli richiesti dalla Cassa Depositi e Prestiti (mediato con il tasso richiesto da ulteriori Istituti di credito pubblici e privati) per mutui la cui durata è inferiore ai dieci anni. Pari, al momento attuale, ad una percentuale oscillante attorno al 4%

$$Of = (Cc + Op + Sg) * [(1+0,04)^2 - 1] = 111,04 \text{ €/mq}$$

Il costo di ricostruzione unitario al metro quadro dell'immobile a nuovo, risulta pari a

$$V_r = 1607,97 \text{ €/mq}$$



#### Determinazione di K<sub>dep</sub>

Il costo di riproduzione a nuovo, V<sub>r</sub>, va, a questo punto, deprezzato per tener conto della vetustà, del decadimento reddituale (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dell'obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso.

Detto D il deprezzamento espresso in misura percentuale del valore a nuovo, definiremo convenzionalmente "coefficiente di deprezzamento", K<sub>dep</sub>, il complemento di 1 a D:

$$K_{dep} = 1 - D$$



per cui diremo che il costo unitario al mq di ricostruzione deprezzato, V<sub>rd</sub>, valore che compete all'immobile oggetto di stima, corrisponderà al costo di ricostruzione a nuovo, V<sub>r</sub>, moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento K<sub>dep</sub>:





$$V_{rd} = V_r \times K_{dep} = V_r \times (1 - D)$$

La determinazione dei singoli coefficienti di deprezzamento potrebbe farsi con i rigorosi metodi proposti dalla dottrina, ma nella pratica al fine di accelerare la procedura, si preferisce far riferimento ad un coefficiente di deprezzamento complessivo ricavabile dalla relazione proposta dall'Unione europea degli esperti contabili<sup>4</sup>:



$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove si ha:

$D$  = deprezzamento percentuale del valore a nuovo;

$A$  = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile.

Per il calcolo del fattore  $A$  si moltiplica per 100 l'età dell'edificio e si divide il risultato per il numero di anni di presunta vita utile dello stesso<sup>5</sup>.

Nel nostro caso si stima in 100 anni la vita utile dell'albergo, iniziato ad edificare nel 1962, ma ampliato e ristrutturato in più occasioni fino al 2006, sicché è congruo assegnare all'intero complesso immobiliare una vita media di 25 anni. Tanto in ragione ottima manutenzione generale (per cui si reputa minima l'obsolescenza dei singoli componenti tecnologici e di tutto il complesso) nonché delle migliorie apportate nel tempo.

Si ha, nella fattispecie:

$$A = \frac{25 \times 100}{100} = 25; \quad D = \frac{(25 + 20)^2}{140} - 2,86 = 11,60 \%$$

Da cui il costo di ricostruzione unitario al metro quadro dell'immobile a nuovo,  $V_r$ , deprezzato, sarà pari a

$$V_{rd} = 1.421,40 \text{ €/mq}$$



<sup>4</sup> U. E. E. C. *La valutazione delle aziende*, Milano, 1973

<sup>5</sup> ... nel caso, infine, di edifici in cemento armato aventi buone possibilità di futuri adattamenti si possono considerare anche 100 anni di vita utile (da "Il Manuale del Consulente Tecnico"- R.Gigante- "Il Sole 24 Ore", pag. 202)





### **21.1 Determinazione del più probabile valore di mercato**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito sarà determinato moltiplicando il costo di ricostruzione deprezzato unitario al mq per la superficie complessiva del fabbricato, calcolata al lordo delle murature perimetrali e ragguagliata in percentuale per le superfici a varia destinazione d'uso, per determinare la superficie commerciale.

In definitiva:

$$V_m = V_{rd} \times S_{comm}$$

ossia

$$V_m = 1421,40 \text{ €/mq} \times 4138 \text{ mq} = 5.881.758,50 \text{ €}$$

#### Adeguamenti del valore di mercato

Il valore di mercato ottenuto, sulla scorta di indagini e constatazioni tecniche effettuate, viene decurtato della seguente somma forfettaria, corrispondente alle spese che si dovranno affrontare per i necessari interventi edilizi per ricondurre alla conformità urbanistico-edilizia l'immobile, oltre che per gli aggiornamenti catastali.

Tipologia di spesa	Entità
Costi per sanatoria urbanistico edilizia, per aggiornamenti catastali, per tecnico abilitato e per demolizione tettoie.	€ 30.000,00
<b>Totale Spese (a corpo)</b>	<b>€ 30.000,00</b>

Da cui, decrementando ulteriormente il valore di mercato ottenuto,  $V_m$ , del totale delle spese,  $S_{tot}$ , si ottiene il valore di stima,  $V_{st}$ , del compendio immobiliare del lotto:

$$V_{st} = V_m - S_{tot} = 5.881.758,50 \text{ €} - 30.000,00 \text{ €} = 5.851.758,50 \text{ €}$$

Inoltre, la necessità di affrontare il costo approssimativo e presuntivo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (formalità che consistono in iscrizioni di ipoteche nonché in trascrizioni di pignoramenti, di sequestri conservativi, di fondi patrimoniali, di privilegi immobiliari e di sentenze dichiarative di fallimento), spese che ammontano orientativamente al 3% del valore stimato, comporta una riduzione del valore stimato in detta misura percentuale, ossia

**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 [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO



$$V_{st} = V_{st} - V_{st} * 3\% = \\ 5.851.758,50 \text{ €} - 175.552,75 \text{ €} = 5.676.205,74 \text{ €}$$

In definitiva, arrotondando si ha:

**Valore di stima del Lotto  $V_{st} = 5.676.000,00 \text{ €}$**

p ) Nel caso siano stati espropriati dei terreni, alla valutazione anche dei fabbricati che siano stati costruiti, abusivamente o meno, su di essi, specificando se tali fabbricati siano stati accatastati e descrivendo le loro caratteristiche insieme con quelle del terreno su cui sorgono secondo lo schema indicato sub d ) ed i ). Nel caso si tratti di espropriazione di quota indivisa, alla valutazione della sola quota ( che dovrà essere anche indicata nel riepilogo sintetico di cui al punto d ), secondo quanto di seguito specificato ), e non dell'intero diritto, a meno che dalla somma di tutte le quote indivise dello stesso bene pignorate in danno di più esecutati si ottenga il risultato del pignoramento di tutto il diritto, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisando, previa verifica della sua esatta misura, se la quota sia stata correttamente individuata nel pignoramento, anche per quello che riguarda la sua misura, nonché se il bene risulti comodamente divisibile; alla identificazione, in caso risposta affermativa a quest'ultimo quesito, ed alla valutazione delle porzioni che potrebbero essere separate in favore della procedura. Nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa dovranno essere indicati anche i nominativi degli altri contitolari del diritto e la esatta misura della loro quota, previa verifica del loro titolo di acquisto attraverso la ricostruzione di tutti i trasferimenti relativi alle rispettive quote intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, nonché della notifica nei loro confronti dell'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. e delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sulla quota di ciascuno dei comproprietari secondo quanto già precisato al punto f ). La descrizione della quota da mettere in vendita dovrà avvenire nei seguenti termini, seguendo lo schema sintetico di cui al punto d ) ed indicando sempre la tipologia del diritto reale espropriato : LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : - quota di 1/2, di 1/3, ecc. della piena proprietà ( o di altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ ecc., mentre per le notizie relative alle quote degli altri comproprietari vale quanto già stabilito nell'ultima parte del punto f );

## 22. Diritti di proprietà espropriati

La piena ed intera proprietà del debitore eseguuto.

## 23. Comproprietari

Nessuno.

## 24. Notifica dell'avviso di pignoramento ex art. 599 c.p.c.

Non ci sono comproprietari.

q ) Alla predisposizione e completamento delle bozze di ordinanza di vendita ( sia del modello di vendita delegata al professionista che di quello relativo alla vendita esperita di fronte al G.E. con la indicazione nell'epigrafe di ciascuna pagina, ma non a penna o a matita, anche del numero di ruolo della procedura espropriativa immobiliare ) e di decreto di trasferimento, attraverso l'inserimento in ciascuna bozza dei dati identificativi della procedura ( secondo quanto appena sopra chiarito ) e dell'intero compendio pignorato suddiviso in lotti, comprensivi dei confini e degli estremi catastali come specificato nel prospetto sub d ), nonché del modulo per il controllo della documentazione, previa acquisizione dei relativi modelli su supporto informatico da scaricare via internet, previo controllo mediante un programma antivirus e antispyware aggiornato, dal seguente sito : [www.santamariacapuavetere.astagiudiziaria.com](http://www.santamariacapuavetere.astagiudiziaria.com). Tali bozze, una volta completate, dovranno essere inserite **IN FORMATO WORD** unicamente nel supporto digitale ( cd-rom o dvd ) contenente anche la relazione di stima ma separatamente da essa, mentre solo il modulo per il controllo della documentazione da ultimo menzionato dovrà essere compilato ( ma non a penna o a matita ), stampato e consegnato, una volta controllata secondo quanto prescritto al punto a ) la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., pure in forma cartacea, entro trenta giorni, nonché completato ( ma non a penna o a matita ) e stampato nella versione definitiva pure in un momento successivo, all'atto del deposito della relazione, allegato alla medesima, nelle parti eventualmente mancanti nella prima stesura provvisoria.

Bozze di ordinanza di vendita e di decreto di trasferimento in allegato Cd Rom.

Modulo per il controllo della documentazione nella versione definitiva in Allegato H.



## 25. Conclusioni

L'Esperto, in definitiva, ha effettuato rilievi metrici e fotografici agli immobili pignorati, assunto informazioni ed esaminato documenti.

I dati ricavati sono riportati nella relazione che precede, integrata dalle planimetrie, dalla documentazione fotografica e dagli allegati che in seguito si elencano.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rispondendo ai singoli punti dei quesiti posti, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Con grata osservanza

### L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo



## 26. Elenco allegati

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

**Allegato A:** n° 7 (sette) verbali di sopralluogo, 17/11/09, 20/07/10, 22/07/10, 25/08/10, 26/08/10, 30/08/10 e 31/08/10 e relative minute di rilievo;

**Allegato B:** Visure e planimetrie degli immobili pignorati - Agenzia del Territorio di Caserta – Servizio Catasto;

**Allegato C:** Ispezioni - Agenzia del Territorio di Caserta - Servizio Pubblicità Immobiliare;

**Allegato D:** Visura storica società di capitale - Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caserta;

**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." [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO**



**Allegato E:** NCEU foglio 9 p.la 5042 categoria D/2 – Planimetria generale: – Rilievo  
dello stato dei luoghi – Individuazione delle parti abusive;

**Allegato F:** Documentazione fotografica.

**Allegato G:** Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di  
Vitulazio(CE);

**Allegato H:** Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att.  
c.p.c. per l'esperto - stesura definitiva;

**Allegato I:** Copia delle istanze dell'esperto e delle risposte del curatore fallimentare  
procedura fallimentare n. 275/09 del 25/06/09 del Tribunale di Roma;

**Allegato L:** Copie di atti di provenienza dei beni pignorati.

**Allegato M:** Copia di contratto d'affitto di rami d'azienda.

**Allegato N:** Attestazione d'invio di copia della relazione di stima alle parti.

**Cd Rom.**

Caserta, li 20 ottobre 2010

%

