
Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

“PENELOPE SPV S.r.l.

contro
OMISSIS”

n° 253/2022 del R.G.E.

Giudice dell’esecuzione dott. Linda Catagna

Relazione di Stima del Compendio Immobiliare

LOTTO n. 2

Tecnico incaricato dott. arch. Raffaella Campo

Sommario

1) Premessa	4
2) Svolgimento delle operazioni.....	4
3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	5
4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento	6
5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato	6
6) Criteri di formazione dei lotti.....	6
7) Confini	7
8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI	7
9) Descrizione	8
9.1. <i>Descrizione della zona</i>	8
9.2. <i>Descrizione del fabbricato</i>	8
9.3. <i>Descrizione delle unità pignorate, distribuzione e stato di conservazione</i>	8
10) Dati metrici e consistenza dell'immobile.....	12
11) Dati identificativi catastali	14
12) Cronistoria catastale.....	14
12.1. <i>Difformità catastali riscontrate</i>	15
12.2. <i>Regolarizzazioni catastali</i>	16
13) Titoli di proprietà	16
13.1. <i>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</i>	16
14) Vincoli ed oneri giuridici	17
15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....	17
15.1. <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	18
15.2. <i>Sanabilità dei beni</i>	20
16) Disponibilità dell'immobile	20
17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico	20
18) Oneri condominiali	20
19) Convenzione matrimoniale	20
20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....	21
21) Valutazione complessiva del bene	21

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico.....	21
21.2. Adeguamenti del valore di mercato	22
21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato.....	22
21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE	22
22) Divisibilità del bene pignorato.....	23
23) Riepilogo sintetico.....	24
24) Conclusioni	25



Relazione di stima del Lotto n. 2

Tribunale di Santa Maria C.V.

Procedimento di esecuzione n° 253/22 del RGE

“PENELOPE SPV S.r.l. contro OMISSIS”

G.E. dott. Linda Catagna

ESPERTO arch. Raffaella Campo

1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 19/10/2022 a OMISSIS, trascritto il 26/10/2022 ai nn. 39832/31553 presso la Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, su richiesta di PENELOPE SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), alla Via V. Alfieri n. 1, C.F./P.IVA 04934510266, e per essa la mandataria INTRUM ITALY S.p.A. con sede legale in Milano (MI), alla Via Bastioni di Porta Nuova n. 19, C.F./PIVA: 10311000961, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ha sottoposto ad esecuzione forzata:

“A) beni immobili siti in Casal di Principe (CE), censiti in NCEU di detto Comune al foglio 18, p.lla 52,

- **sub. 7** (Via Salvatore Quasimodo, cat. C/2, cl. 1, cons. 222mq sc 138mq, RC €. 343,96);
- **sub. 8** (Via Salvatore Quasimodo, cat. C/2, cl. 1, cons. 270mq sc 296mq, RC €. 418,33);
- **sub. 11** (Via Vaticale, cat. C/1, cl. 4, cons. 31mq sc 45mq, RC €. 457,89);
- **sub. 13** (Via Vaticale, cat. C/1, cl. 2, cons. 105mq sc 116mq, RC €. 1.138,79);”.

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Campo, con studio in Caserta al viale Lincoln n° 217, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n. 1295, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella causa in epigrafe in data 01/02/2023 (verbale d'incarico in Allegato A).

2) Svolgimento delle operazioni

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente coll'esame dei documenti contenuti nel fascicolo, onde poter verificare, preliminarmente, la completezza

della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. Sulla scorta della documentazione in atti è stato redatto il modulo di controllo documentazione, poi depositato in atti della procedura.

Il primo sopralluogo ai cespiti staggit, come concordato con il custode giudiziario incaricato, dott. Tonino Ragosta, è avvenuto il 30/03/2023, con una generale ricognizione degli immobili. Un secondo accesso, sempre congiuntamente al custode giudiziario incaricato, si è tenuto il 15/04/2024, finalizzato al complessivo rilievo metrico del compendio staggit, insieme all'ing. Mauro Davascio, in qualità di mio coadiutore al rilievo metrico. Del che è verbale (Allegato A).

Per poter espletare il mandato ricevuto, l'esperto ha effettuato indagini:

- presso l'Agenzia delle Entrate – 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 delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni e per chiedere note di trascrizioni (Allegato C);
- presso l'Archivio Notarile per richiedere titoli di proprietà (Allegato D);
- presso gli immobili pignorati per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casal di Principe (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G);
- presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Casal di Principe (CE), per acquisire certificazioni (Allegato H).

3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile pignorato certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, dott. Niccolò Tiecco, indica così l'arco temporale di riferimento delle indagini: *“a tutto il 26/10/2022 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità: OMISSIS”*.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

La certificazione notarile risale all'ultimo atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento

In danno della debitrice esecutata è stata espropriata la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della debitrice in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

Il compendio oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Casal di Principe (CE) al foglio 18, particella 52, subalterni 7, 8, 11 e 13.

Vi è rispondenza tra dati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto alla data del pignoramento ed i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato

Alla data del pignoramento la debitrice esecutata era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà (titoli di acquisto in Allegato D e relative note di trascrizione in Allegato C).

Per i beni pignorati, all'epoca del rogito, la debitrice esecutata era coniugata in regime di separazione legale dei beni.

6) Criteri di formazione dei lotti

Si è individuata per la vendita la suddivisione in lotti così come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni dell'attuale consistenza e destinazione d'uso, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo.

Nella fattispecie:

LOTTO n. 1

Piena ed intera proprietà del locale ad uso commerciale facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Casal di Principe (CE), alla via Vaticale n. 193, e precisamente: **locale commerciale** sito al piano terra, composto da unico ambiente con bagno ed antibagno. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Casal di Principe (CE)** al **foglio 18, particella 52 subalterno 11**, categoria C/1, classe 4, consistenza 31 mq, superf. cat. 45 mq, VIA VATICALE n. 193 Piano T.

LOTTO n. 2

Piena ed intera proprietà del locale ad uso commerciale facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Casal di Principe (CE), alla via Vaticale n. 193, e precisamente: **locale commerciale** sito al piano terra, composto da tre vani, due wc con antibagno per il pubblico, ingresso/disimpegno e ulteriori tre wc con antibagno. È censito al **Catasto Fabbricati del**

Comune di Casal di Principe (CE) al foglio 18 particella 52 subalterno 13, categoria C/1, classe 4, consistenza 105 mq, superf. cat. 116 mq, VIA VATICALE n. 189-191 Piano T.

LOTTO n. 3

Piena ed intera proprietà del deposito facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Casal di Principe (CE), alla via Salvatore Quasimodo n. 4, e precisamente: **deposito** sito ai piani terra ed interrato, composto da un **vano al piano terra** oltre a **due vani ed un locale tecnico posti al piano interrato**. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Casal di Principe (CE) al foglio 18 particella 52 subalterno 7**, categoria C/2, classe 1, consistenza 222 mq, superf. cat. 138 mq, VIA SALVATORE QUASIMODO n. 139 Piano T-S1.

LOTTO n. 4

Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare (in gran parte abusivo) alla via Salvatore Quasimodo n. 4, e precisamente: **deposito** sito al piano terra, composto da un ampio vano, un locale tecnico, due wc, una cella frigorifera in muratura, tre locali realizzati attraverso partizioni interne in muratura, un vano scale; **struttura edilizia allo stato grezzo (abusiva)** al piano primo, secondo e terzo sottotetto. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Casal di Principe (CE) al foglio 18 particella 52 subalterno 8**, categoria C/2, classe 1, consistenza 270 mq, superf. cat. 296 mq, VIA SALVATORE QUASIMODO n. SNC Piano T.

Relazione di Stima del Lotto n. 2

7) Confini

A nord con la Via Salvatore Quasimodo, con altri immobili di cui in C.F. al f. 18 p.lla 52 subb. 2 ed 11, a est con la via Vaticale, a sud con immobile di cui al C.F. al f. 18 p.lla 5061, ad ovest con immobili di cui al C.F. al f. 18 p.lla 52 sub. 7, 5 e 9.

8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI

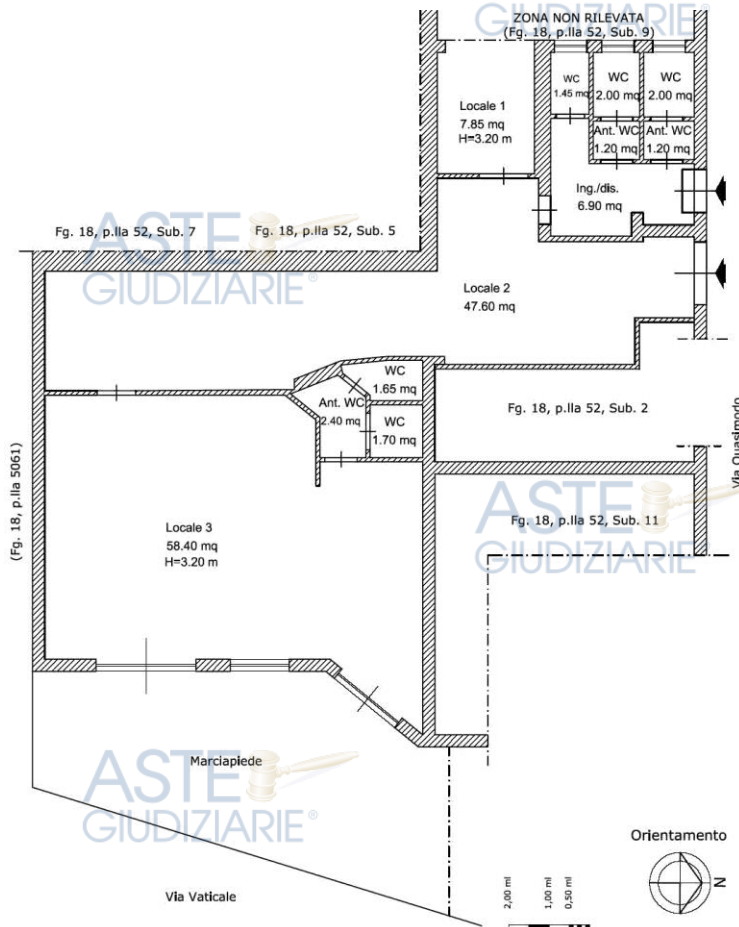
Di seguito vi è la sovrapposizione della foto satellitare, reperita dal web, con lo stralcio del foglio catastale e l'individuazione del compendio immobiliare pignorato.



Il complesso edilizio di cui sono parte i beni staggiti è ubicato nel centro urbano del comune di Casal di Principe, a circa 700 mt dalla Casa Municipale. L'area è connotata per lo più da edilizia a carattere residenziale di intervento privato, di media qualità architettonica (edifici pluripiano). L'impianto urbano è su maglia irregolare. Sono prossime attività commerciali, di svago, uffici e attività di servizio.

L'edificio di cui sono parte i beni staggiati è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, ha un grado di finitura medio, con le facciate intonacate, balconi aggettanti e la copertura a falde inclinate. Nel complesso lo stabile è in buono stato di conservazione.

Pagina 8 di 25



L'accesso principale all'immobile pignorato di cui alla presente relazione avviene dalla porzione di area scoperta esclusiva sulla Via Vaticale, attraverso una porta a vetri. Vi sono altresì due accessi secondari dalla via Salvatore Quasimodo.

L'immobile è composto da tre vani, due wc con antibagno per il pubblico, ingresso/disimpegno e ulteriori tre wc con antibagno.

Gli affacci sono a nord e ad est.

Inciso

In sede di sopralluogo si è constatato che lo sviluppo planimetrico del negozio nella realtà è maggiore di quanto rappresentato in catasto per il bene pignorato, laddove è presente una porzione edilizia realizzata sul terreno di sedime dell'adiacente cortile interno, quest'ultimo recante un autonomo identificativo catastale, censito come subalterno 9, non oggetto di pignoramento. Pertanto la porzione di negozio ricadente su bene non pignorato, che nei fatti non ha soluzione di continuità col bene pignorato, non è stata rilevata dalla scrivente. Talché oggetto di stima è solo ed esclusivamente la porzione del vano 1 che è parte del pignorato subalterno 13, come rappresentato nel grafico del rilievo alla Tavola n° 2 dell'Allegato E. La

circostanza è meglio illustrata, anche graficamente, nel paragrafo relativo alla conformità catastale ed urbanistica della presente relazione, cui si rimanda.

Lo stato di conservazione interno del negozio è ottimo, per una ristrutturazione avvenuta non troppo lontano nel tempo, con finiture di buona qualità.

Porta di accesso. La porta d'ingresso, ad anta doppia a battente, è in alluminio e vetro, con saracinesca avvolgibile in ferro a protezione dalle intrusioni; la chiusura della porta a vetri avviene con una serratura a cilindro europeo, mentre la saracinesca è priva di serratura. Il tutto in buone condizioni.

Infissi interni ed esterni. Le porte dei bagni e dell'antibagno destinati all'uso pubblico sono a battente ad anta singola in legno, mentre gli ulteriori tre wc hanno porte in plastica del tipo "a soffietto", i relativi antibagni hanno porte a battente ad anta singola in legno. Nel locale 3 vi sono un'ulteriore porta ad anta doppia a battente in alluminio e vetro, con saracinesca avvolgibile in ferro a protezione dalle intrusioni, nonché una vetrina in alluminio e vetro, ubicata nello spessore murario in luogo di una finestra. Il locale 2 ha un vano porta sulla via S. Quasimodo - per il carico e scarico merci - chiuso da una saracinesca avvolgibile in ferro. Vi è infine una porta singola a battente metallica con chiusura di sicurezza che dalla via S. Quasimodo immette nell'ingresso/disimpegno dei bagni ed antibagni di servizio.

Il tutto in buono stato di conservazione.





10) Dati metrici e consistenza dell'immobile

Per il computo della **superficie commerciale**, si è considerato:

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

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, 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.

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.

Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne 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 (T/1).

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 dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

La superficie commerciale, è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate e precisamente:

- **superficie principale utilizzata alla attività (i cui criteri di calcolo sono quelli indicati per la superficie commerciale)**

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, 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 omogeneizzata del retronegozio e del sottonegozio**

Utilizzando i criteri indicati nel D.P.R. 138/98, si assume il coefficiente pari al 50% della superficie del sottonegozio.

Per quanto concerne il collegamento verticale interno deve essere computato in misura pari alla sua proiezione orizzontale.

La superficie del retrobottega che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale) si determina applicando alla superficie il coefficiente di ragguaglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente.

Nel caso di immobili di media e piccola struttura che costituiscono parte di un immobile intero, non è corretto metodologicamente, ai fini estimali, procedere al calcolo del volume "vuoto per pieno".

Superficie utile

Nell'ambito del mercato immobiliare detta superficie viene utilizzata per la determinazione del valore locativo.

Le metodologie da adottare sono state già descritte.

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)

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

Nella fattispecie:

LOTTO 2
LOCALE COMMERCIALE (SUB. 13)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Locale commerciale	151,20	1,00	151,20
Area esterna (marciapiede)	42,25	0,10	4,23
TOTALE	193,45	-	155,43

Superficie commerciale in c.t.

155,00

11) Dati identificativi catastali

Il bene risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Casal di Principe** (CE).

1) **Dati identificativi:** foglio **18** particella **52** subalterno **13**;

Dati di classamento: zona censuaria -, categoria C/1, classe 3, consistenza 105 mq, Superficie catastale 116 mq, rendita € 1.328,58;

partita: -;

Indirizzo: Via Vaticale n. 189-191;

piano: T;

Intestatari: OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Non si è riscontrata particolare difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

12) Cronistoria catastale

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi dei dati identificativi catastali intesi a tracciare la continuità e corrispondenza con i titoli di proprietà (visure in Allegato B):

Al Catasto Fabbricati

La particella 52 del Foglio 18, **subalterno 13**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti variazioni:

- 1) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2023 Pratica n. CE0034515 in atti dal 23/03/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34515.1/2023);
- 2) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/06/2022 Pratica n. CE0062338 in atti dal 09/06/2022 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA OPIFICIO A LOCALE COMMERCIALE (n. 62338.1/2022) – variazione di categoria da D/1 a C/1 con

conseguente soppressione del sub. 12 e generazione del sub. 13;

- 3) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2020 Pratica n. CE0034575 in atti dal 25/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8695.1/2020);
- 4) VARIAZIONE del 24/07/2019 Pratica n. CE0087695 in atti dal 25/07/2019 DIV CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 21698.1/2019) con conseguente soppressione del sub. 10 e generazione del sub. 12;
- 5) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/07/2015 Pratica n. CE0140646 in atti dal 27/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48217.1/2015);
- 6) AMPLIAMENTO del 10/10/2014 Pratica n. CE0215091 in atti dal 10/10/2014 AMPLIAMENTO (n. 77442.1/2014) con conseguente soppressione del sub. 6 e generazione del sub. 10;
- 7) VARIAZIONE del 10/10/2014 Pratica n. CE0215090 in atti dal 10/10/2014 FUS.DIV. CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 77430.1/2014) con conseguente soppressione del sub. 4 e generazione del sub. 6;
- 8) COSTITUZIONE del 28/06/1989 Pratica n. 210691 in atti dal 07/11/2000 COSTITUZIONE (n. 1735/C.1/1989) – Costituzione del sub. 4.

Al Catasto Terreni

La particella 52 del Foglio 18, ENTE URBANO avente superficie pari a 1500 mq, è così attualmente censita al Catasto Fabbricati, in virtù di Tipo Mappale del 30/09/2014 Pratica n. CE0200960 in atti dal 30/09/2014 presentato il 30/09/2014 PER AMPLIAMENTO (n. 200960.1/2014) e TIPO MAPPALE del 12/06/1985 Pratica n. 260132 in atti dal 04/10/2002 (n. 50905.1/1985), comprendente la **particella n. 53.**

In precedenza era censita al Catasto Terreni come seminativo di classe 1 (superficie 857 mq) fin dall'impianto meccanografico del 26/03/1985.

12.1. Difformità catastali riscontrate

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme rispetto alle evidenze catastali a meno dell'assenza del divisorio con finestra verso attiguo sub. 9 ad Ovest (all'attualità si rileva una diretta comunicazione con tale subalterno 9, configurandosi una fusione tra i due subalterni) che andrebbe ripristinato. Inoltre, si rappresenta che l'attuale elaborato planimetrico non risulta aggiornato circa la soppressione del sub. 12 in luogo dell'attuale sub. 13.

12.2. Regolarizzazioni catastali

Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali dei cambiamenti verificatisi nello stato dei luoghi per effetto delle difformità evidenziate al paragrafo precedente, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario mediante la predisposizione di pratiche da presentarsi al Catasto.

I costi inerenti ai dovuti atti di aggiornamento verranno computati e defalcati, in via forfettaria, dal valore di stima (vedi paragrafo "Adegualiamenti del valore di stima" della presente relazione).

13) Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo alla debitrice esecutata, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **Riscatto di locazione finanziaria** del 04/12/2000, Rep. N. 42132/11738, rogato dal Notaio Giovanni Lupoli, trascritto il 28/12/2000 ai nn. 32634/ 25647, a favore di OMISSIS per la quota di 1/1 della piena proprietà e contro OMISSIS per la quota di 1/1 della piena proprietà, bene:

"la piena proprietà del seguente immobile:

= fabbricato sito nel Comune di Casal di Principe alla via Vaticale n. 139, composto di tre piani fuori terra con un piano interrato, adibito a negozi ed uffici al piano terra, ad abitazioni ai primi e secondo piano, ed a magazzino al piano interrato, oltre un fabbricato per attività produttive sulla superficie coperta di circa mq.425, con circostante area libera pertinenziale: OMISSIS; censito in catasto come segue: = foglio 18, mappale numero 52, sub. 1, P.T., categoria C/1, cl.2[^], mq. 84, RCL. 1.764.000; = foglio 18, mappale numero 52, sub. 2, P.T-1[^], categoria A/2, cl.4[^], vani 7,5 – RCL. 1.087.500; = foglio 18, mappale numero 52, sub.3, P.2[^], categoria A/2, cl. 4[^], vani 6,5 – RCL. 942.500; = foglio 18, mappale numero 52, sub. 4, P.T-S, categoria D/1, RCL. 2.156.500" (Atto di compravendita in Allegato D e note di trascrizione in Allegato C).

13.1. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

14) Vincoli ed oneri giuridici

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità pregiudizievoli (ispezioni ed elenco delle formalità in capo al debitore esecutato aggiornate al 09/09/2024 in Allegato C):

1. **Trascrizione del 26/10/2022** Reg. part. **31553** Reg. Gen. **39832**
contro **OMISSIS**
a favore di **PENELOPE SPV SRL;**
immobili: tra altri, CF di Casal di Principe, **Fg. 718, p.lla 52, subb. 7, 8, 11 e 13.**
Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Santa Maria Capua Vetere (CE)
repertorio **7895/2022** del **19/10/2022**

15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia

A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 30/04/2024 a mezzo PEC, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Casal di Principe ha rilasciato, con comunicazione datata 27/05/2024, la documentazione di seguito elencata (in Allegato G):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30/2003 del 17/11/2003 relativa alla domanda di condono edilizio n°803 del 30/09/1986 ex legge 47/85;
- Domanda di condono edilizio n°2 del 28/10/1985 ex legge 47/85 (non rilasciata);
- Cila 21/2017 prot. 15193 del 17/08/2017 (esiste richiesta di archiviazione in quanto i lavori non sono mai iniziati);
- Scia in Sanatoria 40/2019 prot. 18505 del 26/07/2019;
- Segnalazione Certificata di Agibilità 35/2019 prot. 20698 del 23/08/2019;
- Scia 32/2022 prot. 13558 del 17/03/2022 (comprensiva di integrazione prot. n. 14788/2022 del 01/04/2022, di comunicazione inizio lavori del 06/04/2022 prot. n. 15161/2022 e di comunicazione di fine lavori del 16/05/2022 prot. n. 18693/2022);
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 5195/2023 del 24/02/2023;

Nella stessa comunicazione del 27/05/2024, si rappresenta che:

- che non sono state richiesti e rilasciati, ai vari proprietari dell'unità immobiliare, ulteriori titoli abilitativi rispetto a quelli forniti in copia;
- non sono state comminate sanzioni amministrative di codesto Comune ai vari proprietari per le unità immobiliari in oggetto;

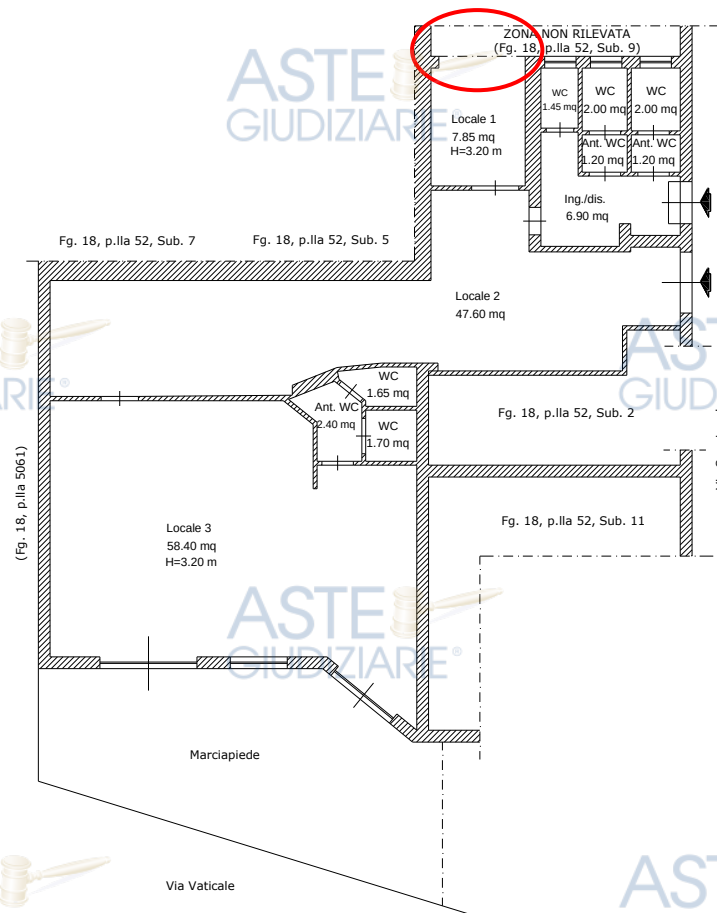
- non sono intervenuti decreti di esproprio, determinati dall'amministrazione comunale per le aree di cui in oggetto;
- non sono presenti Vincoli, usi civici, censi e livelli sulla zona interessata;
- il bene non insiste sul Demanio o bene indisponibile del Comune;
- l'immobile in oggetto non è stato riconosciuto di interesse storico, artistico, archeologico o etnografico;
- l'immobile in oggetto non costituisce un bene culturale, ambientale, paesaggistico o altro;

15.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

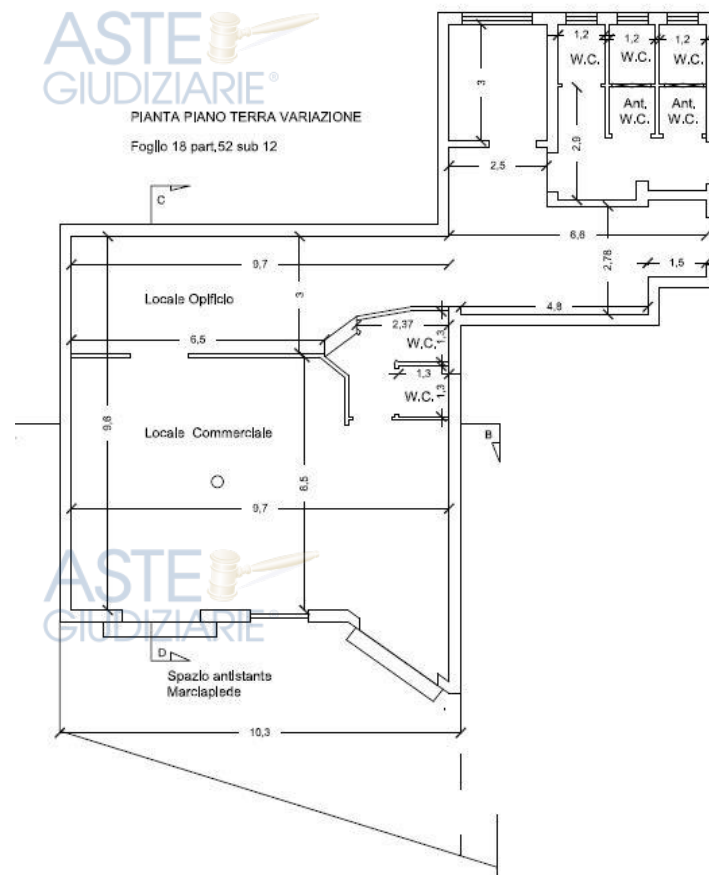
Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla SCIA n. 32/2022 prot. 13558 del 17/03/2022, per l'immobile staggito (sub 13 ex sub 12) si è riscontrata una sostanziale conformità, a meno dell'assenza di tompagnatura dividente l'attiguo subalterno n. 9 (non staggito), così come nel seguito elencato e sotto rappresentato attraverso il confronto tra quanto rilevato e quanto denunciato.

In particolare, l'assenza del muro di divisione con l'attiguo spazio coperto del subalterno 9 (non oggetto di pignoramento), configura, nei fatti, un ampliamento del locale *de quo* con sconfinamento nel subalterno 9. Ma tanto non è ammissibile.

Si puntualizza che, ai fini della conformità urbanistico edilizia, occorrerà ripristinare il muro di divisione con il sub. 9, per distaccare nei fatti il subalterno 13 staggito dalla citata porzione sconfinante sul non pignorato subalterno 9.



Pianta immobile staggito (sub 13 ex sub 12) - Rilievo esperto



Pianta immobile staggito (sub 13 ex sub 12) – Scia 32/2022 prot. 13558 del 17/03/2022

15.2. Sanabilità dei beni

La conformità urbanistico-edilizia, come anzidetto, potrebbe essere ottenuta dall'aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria onerosa per il ripristino del muro di divisione con il sub. 9, per distaccare nei fatti il subalterno 13 staggito dalla porzione edificata sconfinante sul non pignorato subalterno 9.

In ragione di tale evidenza e di conseguenziale minore appetibilità del bene da porsi in vendita, si decurterà il valore di stima di un importo forfettario, determinato in termini percentuali (si veda il paragrafo "Adeguamenti del valore di mercato" della presente relazione).

16) Disponibilità dell'immobile

Il compendio alla data dei sopralluoghi era nella disponibilità della debitrice eseguita (come meglio indicato dal custode giudiziario incaricato).

17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico

Dagli accertamenti effettuati per il bene pignorato non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello e usi.

18) Oneri condominiali

Nel corso delle indagini peritali non è emerso che il compendio staggito faccia parte di un condominio e quindi non si ha notizia di spese di tal natura.

19) Convenzione matrimoniale

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Casal di Principe il 23/05/2024, emerge che la debitrice eseguita ha contratto matrimonio il 08/04/1972. Nella sezione "annotazioni" c'è scritto: "*Con atto n. 22566 rep. Del notaio dott. DOMENICO FARINARO, reg. in AVERSA il 14/4/86 n. 839 i coniugi OMISSIS e OMISSIS, hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni*" (certificato in Allegato H).

Alla data del 04/12/2000, data di stipula dell'atto di riscatto di locazione finanziaria del compendio immobiliare staggito, la debitrice era in regime di separazione legale dei beni.

20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati

Si è accertato che per i medesimi beni staggiti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sulla debitrice esecutata, non sono emersi altri pignoramenti attinenti, oltre quello inerente alla presente procedura. Da cui non vi è la pendenza di ulteriori procedure esecutive (ispezioni in Allegato C).

21) Valutazione complessiva del bene

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore è successivamente decurtato da eventuali spese.

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, si è provveduto a consultare la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade il compendio staggito oscilla da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.400,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 1.050,00 €/mq.

Di seguito si trascrive il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione			Anno: 2023		Semestre: 2	
Provincia:			CASERTA			
Comune:			CASAL DI PRINCIPE			
Fascia/zona:			Centrale/CENTRO URBANO			
Codice di zona:			B7			
Microzona catastale n.:			0			
Tipologia prevalente:			Abitazioni civili			
Destinazione:			Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)	
Negozi	normale	Min 700,00	L	3,0	L	
		Max 1.400,00		6,0		
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)						

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 155,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*, V_m , è:

$$V_m = 155,00 \times 1.050,00 = € 162.750,00$$

21.2. Adeguamenti del valore di mercato

L'esistenza di constatate opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese che si potrebbero dover affrontare per eventuali pratiche urbanistico-edilizie e per il tecnico abilitato, oltre agli aggiornamenti catastali da farsi, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato del compendio staggito con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 15%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 15\% = € 162.750,00 - € 24.412,50 = € 138.337,50$$

Valore di stima Lotto n. 2 = € 138.337,50

21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato

Alla data del pignoramento la debitrice era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 253/22 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto n. 2

Prezzo Base = $V_{st} - V_{st} * 10\% = € 138.337,50 - € 13.833,75 = € 124.503,75$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

PREZZO BASE Lotto n. 2 = € 124.500,00 (Centoventiquattromilacinquecento/00)

22) Divisibilità del bene pignorato

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà del compendio immobiliare staggito.

23) Riepilogo sintetico

LOTTO n. 2

Piena ed intera proprietà del locale ad uso commerciale facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Casal di Principe (CE), alla via Vaticale n. 193, e precisamente: **locale commerciale** sito al piano terra, composto da tre vani, due wc con antibagno per il pubblico, ingresso/disimpegno e ulteriori tre wc con antibagno. Confina a nord con la Via Salvatore Quasimodo, con altri immobili di cui in C.F. al f. 18 p.lla 52 subb. 2 ed 11, a est con la via Vaticale, a sud con immobile di cui al C.F. al f. 18 p.lla 5061, ad ovest con immobili di cui al C.F. al f. 18 p.lla 52 sub. 7, 5 e 9. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casal di Principe (CE) al **foglio 18 particella 52 subalterno 13**, categoria C/1, classe 4, consistenza 105 mq, superf. cat. 116 mq, VIA VATICALE n. 189-191 Piano T. Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme rispetto alle evidenze catastali a meno dell'assenza del divisorio con finestra verso attiguo sub. 9 ad Ovest. Inoltre l'attuale elaborato planimetrico non risulta aggiornato circa la soppressione del sub. 12 in luogo dell'attuale sub. 13. Per l'immobile pignorato vi è SCIA n. 32/2022 prot. 13558 del 17/03/2022, il cui stato dei luoghi presenta una sostanziale conformità, a meno dell'assenza di tompagnatura dividente l'attiguo subalterno n. 9 (non staggito). Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetica. A parere della scrivente la conformità urbanistico-edilizia potrebbe essere ottenuta dall'aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria onerosa per il ripristino del muro di divisione con il sub. 9.

PREZZO BASE: € 124.500,00 (Centoventiquattromilacinquecento/00)

24) Conclusioni

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi ai beni pignorati;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Richiesta e ritiro di certificati, titoli di proprietà e copia di documentazione;
- Stima del valore venale previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

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

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

Allegato A: verbali di sopralluogo e di incarico, minute di rilievo;

Allegato B: visure e planimetrie degli immobili pignorati - Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;

Allegato C: Ispezioni e note di trascrizione - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato D: Copia dei titoli di provenienza;

Allegato E: Grafici di rilievo;

Allegato F: Documentazione fotografica;

Allegato G: Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casal di Principe;

Allegato H: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

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

Con osservanza

L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo

Caserta, 16/09/2024