
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. 4

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>	9
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>	15
13)	Titoli di proprietà	16
13.1.	<i>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</i>	16
14)	Vincoli ed oneri giuridici	16
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	21
17)	Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico	21
18)	Oneri condominiali	21
19)	Convenzione matrimoniale	22
20)	Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....	22
21)	Valutazione complessiva del bene	22

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico.....	22
21.2. Adeguamenti del valore di mercato	23
21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato.....	23
21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE	23
22) Divisibilità del bene pignorato.....	24
23) Riepilogo sintetico.....	25
24) Conclusioni	26



Relazione di stima del Lotto n. 4

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. 4

7) Confini

A nord la via Salvatore Quasimodo, ad est con l'area cortilizia di cui al f. 18 p.lla 52 sub. 9, a sud con immobile di cui al C.F. al f. 18 p.lla 5418, a ovest con immobile di cui al C.F. al f. 18 p.lla 84.

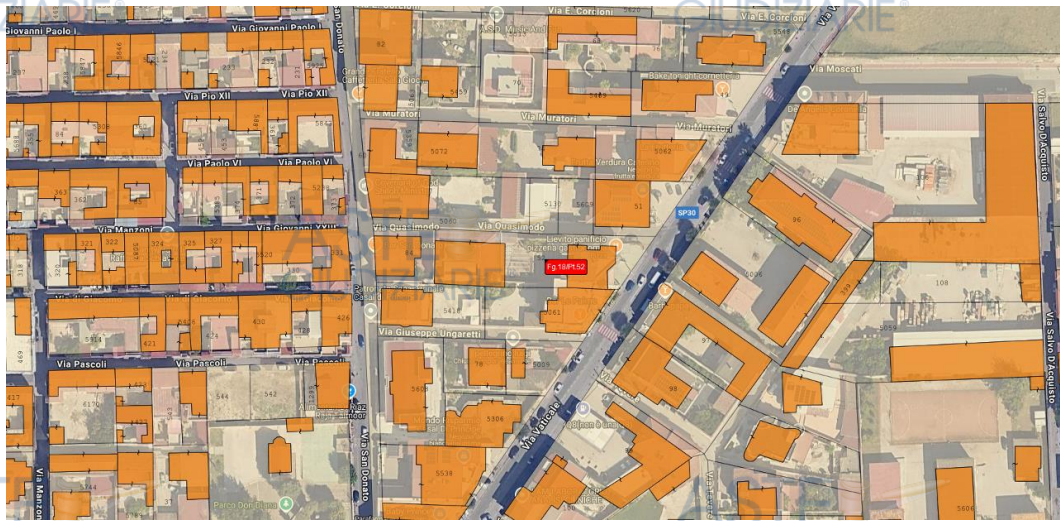
8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI

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.

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. 4



9) Descrizione

9.1. Descrizione della zona

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni staggiati 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.

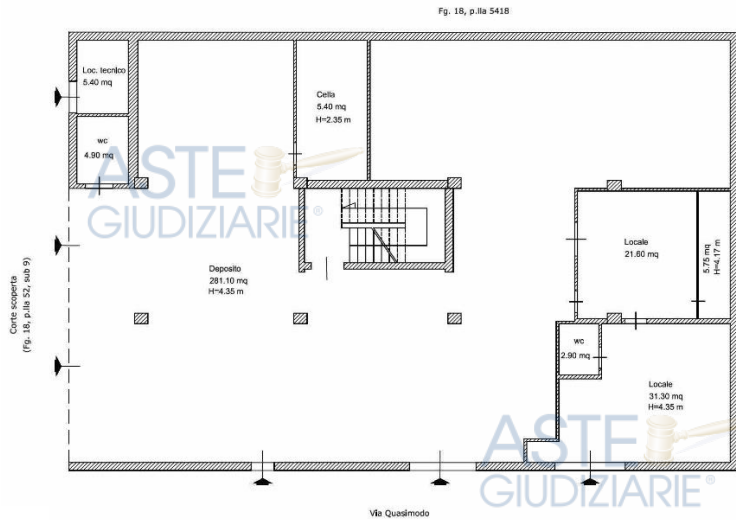
9.2. Descrizione del fabbricato

Inciso

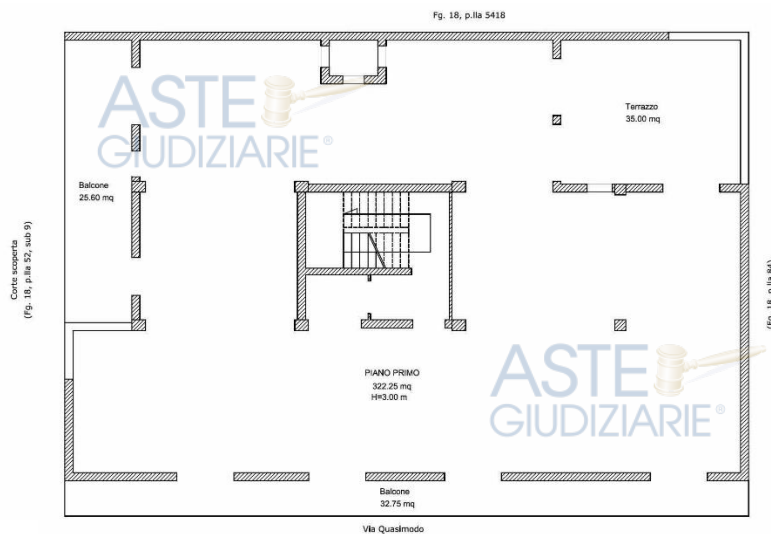
In sede di sopralluogo si è constatato che, in luogo dell'unità immobiliare pignorata, come censita in catasto, con sviluppo al solo piano terra, nella realtà vi è un fabbricato con sviluppo su quattro livelli. Nel dettaglio, l'unità pignorata è stata sopraelevata con l'edificazione dei soprastanti primo, secondo e terzo piano sottotetto. Si è rilevato metricamente e fotograficamente l'intero corpo di fabbrica, talché oggetto di stima è quanto rappresentato nel grafico di restituzione del rilievo dalla Tavola n° 5 alla n° 8 dell'Allegato E. La circostanza è meglio illustrata, anche graficamente, nel paragrafo relativo alla conformità catastale ed urbanistica della presente relazione, cui si rimanda.

Il bene pignorato è, nei fatti, un manufatto edilizio pluripiano, destinato a deposito al piano terra ed allo stato grezzo ai piani superiori (questi abusivi). L'edificio è ubicato su un lotto a pianta trapezoidale, sul quale insiste anche un ulteriore fabbricato, all'estremità opposta, con affaccio sulla via Vaticale, con interposta un'area cortilizia interna. Il manufatto edilizio si sviluppa su quattro livelli: piano terra, piano primo, piano secondo e terzo sottotetto. Il corpo di fabbrica è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, ha un grado di finitura medio al piano terra, con le facciate intonacate, mentre gli altri piani, come anzidetto, sono allo stato grezzo, con la sola struttura portante e la muratura perimetrale, con balconi aggettanti e la copertura a falde inclinate. Nel complesso il manufatto edilizio è in buono stato di conservazione.

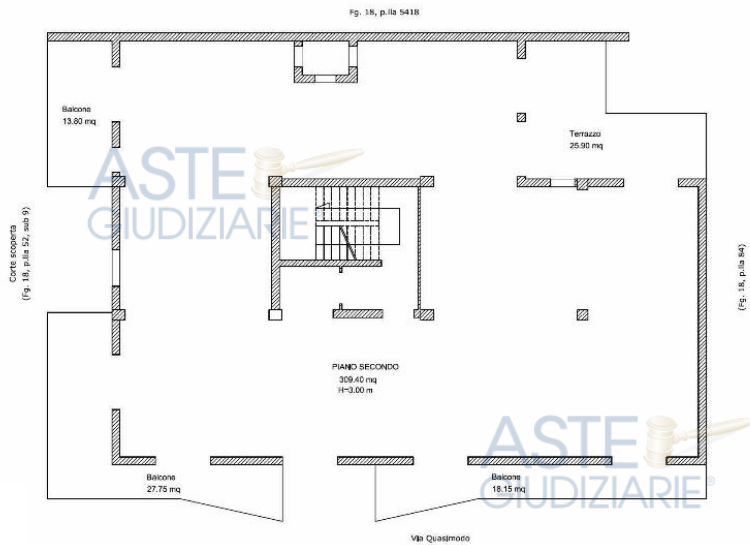
9.3. Descrizione delle unità pignorate, distribuzione e stato di conservazione



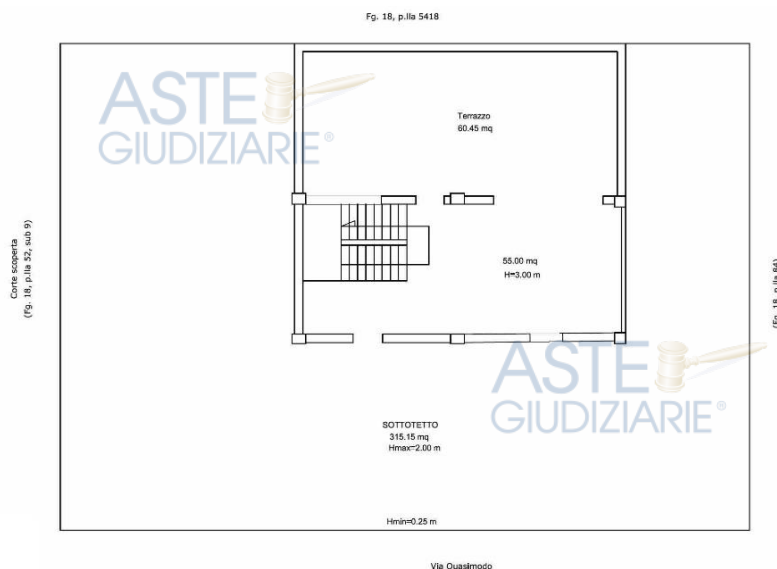
Sub. 8 – piano terra



Sub. 8 – piano primo



Sub. 8 – piano secondo



Sub. 8 – piano terzo sottotetto

Si accede alla porzione di immobile posto al piano terra, destinato a deposito, dall'area cortilizia di cui al sub. 9, bene comune, in assenza di muratura perimetrale sul lato del corpo di fabbrica prospiciente detta area cortilizia. Vi sono anche una porta ad anta singola e due porte più ampie nella parete perimetrale sulla via Salvatore Quasimodo.

L'immobile è composto da un ampio vano, destinato a deposito, un locale tecnico, un w.c., una cella frigorifera, altri tre locali ed un ulteriore w.c.

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. 4

Il primo, il secondo ed il terzo piano sono allo stato grezzo, con sola struttura in c.a. e solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate realizzata con travi in legno e soprastanti tegole in laterizio.

Lo stato di conservazione interno del deposito al piano terra è sufficiente, stante la destinazione d'uso, con finiture di discreta qualità.





10) 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 commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vani principali e accessori diretti

Si computa la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione

vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Stante la compresenza di porzioni immobiliari conformi alla normativa urbanistico edilizia e porzioni realizzate abusivamente, sono computate le sole superfici commerciali da stimare, ossia quelle regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio, come di seguito tabellato.

Nella fattispecie:

LOTTO 4			
DEPOSITO (SUB. 8)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Piano terra (depositi)	415,80	0,50	207,90
Superficie commerciale in c.t.			208,00

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 **8**;

Dati di classamento: zona censuaria -, categoria C/2, classe 1, consistenza 270 mq, Superficie catastale 296 mq, rendita € 418,83;

partita: -;

Indirizzo: Via Salvatore Quasimodo SNC;

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 8**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti variazioni:

1) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/07/2015 Pratica n. CE0140648 in atti

dal 27/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48219.1/2015);

- 2) 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. 8;
- 3) 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 difforme rispetto alle evidenze catastali in quanto il subalterno 8, oltre a mostrare una radicale diversa distribuzione degli spazi interni, presenta la sopraelevazione di ben tre piani soprastanti allo stato grezzo (privi di finiture, serramenti ed impianti).

In particolare, la scheda planimetrica, oltre a rappresentare il solo piano terra, non riporta i tre accessi diretti dalla Via S. Quasimodo e la distribuzione interna del locale caratterizzata da n. 3 locali interni (posizionati ad ovest del locale), un vano scala di collegamento con i piani soprastanti, una cella frigorifera, un wc ed un locale tecnico.

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, **Eg. 18, 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:

- 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 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, per gli immobili staggit si sono riscontrate sostanziali difformità inerenti soprattutto alla sopraelevazione, eseguita senza titolo, di ben tre piani soprastanti allo stato grezzo (privi di finiture, serramenti ed impianti), oltre ad un cambio di destinazione d'uso (da opificio a deposito) connesso ad una radicale diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra.

In particolare, all'interno del locale del piano terra, sono stati realizzati: tre accessi diretti dalla Via S. Quasimodo; n. 3 locali interni (posizionati ad ovest del locale); un vano scala di collegamento con i piani soprastanti; ampliamento della cella frigorifera, demolizione del locale indicato in Concessione come centrale scarico latte.

Proc. Esec. n. 253/22 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto n. 4



ASTE GIUDIZIARIE®

CELLE PRIGIONIERE

W.C.

LAVORAZIONE

CASEIFICIO

CENTRALE SCARICO LATTE

520

1880

1630

H 4,00

0.50

Pagina 19 di 26

15.2. Sanabilità dei beni

Domanda in sanatoria di cui all'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985)

In generale, per gli abusi inerenti agli aumenti volumetrici e superficiali **non sarà possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985** e successive modifiche.

Infatti il comma citato permette la presentazione di domanda in sanatoria, purché sussistano le previsioni di sanabilità (tra cui data certa dell'abuso), 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. 157¹).

Il titolo esecutivo posseduto dal procedente è il Contratto di Mutuo, rep. 56423 del 22/05/1992, iscritto il 23/05/1992 ai nn. 14975/1262, come rettificato con successivo Contratto di Mutuo, rep. 56731 del 22/06/1992, iscritto il 23/06/1992 ai nn. 17447/1599, rinnovato con ipoteca iscritta il 04/04/2012 ai nn. 12262/970. Quindi, sebbene le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del decreto legge dell'ultimo condono (2 ottobre 2003), non vi è data certa della realizzazione degli abusi. Ne discende che, venendo meno i presupposti di sanabilità, **l'aggiudicatario non potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata legge**.

Sanatoria c.d. ordinaria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

Per le modifiche della distribuzione interna e dei prospetti, costituenti interventi ricompresi nel novero delle attività di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e/o di ripristino dello stato dei luoghi, la conformità urbanistico-edilizia potrebbe essere ottenuta dall'aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria onerosa.

Per le altre difformità riscontrate, inerenti agli ampliamenti volumetrici come innanzi descritti, la conformità urbanistico-edilizia potrebbe astrattamente essere ottenuta se l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento

¹ fonte: <http://www.parlamento.it/parlam/leggi/decreti/03269d.htm>

della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità).

Indipendentemente dalla data di realizzazione dell'intervento, il lotto nel quale ricadono gli immobili staggitati è ricompreso in **Zona B7 di completamento interne**, per la quale il vigente P.R.G. di Casal di Principe prescrive, per nuovi edifici, un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,10 mc/mq per le aree libere (purché la superficie di intervento sia superiore a mq 400) ed ammette ristrutturazioni edilizie a parità di volumetria preesistente, o nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona. Trattandosi di volumetrie realizzate ex novo in sopraelevazione, al fine di valutarne la sanabilità ex art. 36 D.P.R. 380/01 nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona, sarebbe necessario determinare, preliminarmente, l'intera volumetria dei corpi di fabbrica insistenti sul lotto in cui ricadono i cespiti staggitati. Poiché tali corpi di fabbrica comprendono anche immobili non staggitati per i quali allo scrivente esperto è inibito l'accesso ed il rilievo metrico, non è possibile, in tali condizioni, stabilire se la volumetria complessiva (comprendente cioè i volumi realizzati *sine titulo*) rientra nei limiti assentibili e dunque essere oggetto di sanatoria.

In definitiva, attesa l'aleatorietà circa la sanabilità delle difformità urbanistiche riscontrate 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 staggitato 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 esecutata 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 staggitto, 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 staggitto, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sulla debitrice esecutata, non sono emersi altri pignoramenti 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 staggitto oscilla da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 800,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 675,00 €/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)
Abitazioni di tipo economico	normale	Min 550,00 Max 800,00	L	1,5 2,4	L
- 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 208,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*, V_m , è:

$$V_m = 208,00 \times 675,00 = € 140.400,00$$

21.2. Adeguamenti del valore di mercato

L'esistenza di constatate opere realizzate in completa 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 demolizioni, per 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 35%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 35\% = € 140.400,00 - € 49.140,00 = € 91.260,00$$

Valore di stima Lotto n. 4 = € 91.260,00

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:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} * 10\% = € 91.260,00 - € 9.126,00 = € 82.134,00 €$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

<u>PREZZO BASE</u> Lotto n. 4 = € 82.100,00 (Ottantaduemilacento/00)

22) Divisibilità del bene pignorato

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

23) Riepilogo sintetico

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. Confina A nord la via Salvatore Quasimodo, ad est con l'area cortilizia di cui al f. 18 p.lla 52 sub. 9, a sud con immobile di cui al C.F. al f. 18 p.lla 5418, a ovest con immobile di cui al C.F. al f. 18 p.lla 84. 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. Lo stato dei luoghi è sostanzialmente difforme rispetto alle evidenze catastali per: radicale diversa distribuzione degli spazi interni, mancanza dei tre accessi dalla via Quasimodo, presenza di tre locali interni, di una cella frigorifera, un wc ed un locale tecnico, nonché vano scala di collegamento e tre piani soprastanti allo stato grezzo. Per l'immobile pignorato vi è 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, cui è radicalmente difforme lo stato dei luoghi, soprattutto per sopraelevazione, eseguita senza titolo, di ben tre piani soprastanti allo stato grezzo e cambio di destinazione d'uso (da opificio a deposito) connesso ad una radicale diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra. Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetica. Per tutto quanto sopra, non si hanno i necessari elementi per valutare la riconducibilità o meno alla conformità urbanistica del compendio.

PREZZO BASE: € 82.100,00 € (Ottantaduemilacento/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