

---

**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

“TEVERE SPV S.R.L.

ASTE  
GIUDIZIARIE® *contro*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

OMISSIS”

ASTE  
GIUDIZIARIE®

n° 293/2023 del R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppina Vecchione*

**Relazione di Stima del Compendio Immobiliare**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato dott. arch. Raffaella Campo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Sommario

1) Premessa .....	3
2) Svolgimento delle operazioni.....	4
3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. ....	4
4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento, titolarità dei diritti di proprietà in capo al debitore esecutato.....	5
5) Criteri di formazione dei lotti.....	6
6) Confini .....	6
7) Ortofoto satellitare .....	7
8) Descrizione .....	7
8.1. <i>Descrizione della zona</i> .....	7
8.2. <i>Descrizione del compendio immobiliare – stato di conservazione</i> .....	7
9) Dati metrici e consistenza del compendio immobiliare .....	19
10) Dati identificativi catastali .....	20
10.1. Cronistoria catastale.....	22
10.2. Difformità catastali riscontrate.....	27
10.3. Regolarizzazioni catastali .....	28
11) Titoli di proprietà .....	28
11.1. <i>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</i> .....	29
12) Vincoli ed oneri giuridici .....	30
13) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....	31
13.1. <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – sanabilità</i> .....	34
14) Disponibilità degli immobili .....	34
15) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico.....	34
16) Verifica congruità ex art. 2923 c. 3 cod. civ. del canone mensile di locazione e calcolo indennità di occupazione .....	34
17) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.....	36
18) Valutazione complessiva dei beni staggiti .....	36
18.1. <i>Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico</i> .....	37
18.2. Adegamenti del valore di mercato – valore di stima.....	38
18.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato .....	38
18.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE .....	38
19) Divisibilità del bene pignorato.....	39
Riepilogo sintetico.....	40
Conclusioni.....	42

## Relazione di stima del compendio immobiliare - Lotto Unico

*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere*

Procedimento di esecuzione n° 293/2023 del RGE

*"TEVERE SPV S.R.L. contro OMISSIS"*

**G.E.** dott.ssa Giuseppina Vecchione

**ESPERTO** dott. arch. Raffaella Campo

### 1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 19/10/2023 a OMISSIS, venivano ad essere sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti immobili:

*"Immobili di proprietà della OMISSIS per i diritti spettanti:*

*Piena proprietà degli immobili in Pignataro Maggiore alla Via Casilina riportati in catasto al:*

- foglio 16 p.lla 5088 sub. 2 cat. A/2

- foglio 16 p.lla 5088 sub. 5 cat. D/7

- foglio 16 p.lla 5088 sub. 6 cat. D/7

- foglio 16 p.lla 5088 sub. 9 cat. D/8

- foglio 16 p.lla 5088 sub. 10 cat. D/8".

Il suddetto pignoramento è stato trascritto in data 04/12/2023, ai numeri 45212/35757, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la quota 1/1 di proprietà sui beni in Pignataro Maggiore (CE) censiti al Catasto Fabbricati al foglio 16 particella 5088 sub. 2 A2 - abitazione di tipo civile, sub. 5 D7 - fabbricati costruiti per esigenze industriali, sub. 6 D7 - fabbricati costruiti per esigenze industriali, sub. 9 D/8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub. 10 D/8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali.

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 05/09/2024 (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.

Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, avv. Brigida Miola, è avvenuto il 03/10/2024, per una generale ricognizione ed un primo rilievo fotografico del compendio immobiliare pignorato. Un secondo accesso ai beni pignorati si è tenuto l'11/12/2024, laddove l'esperto, con l'ausilio del proprio collaboratore al rilievo metrico autorizzato dal G.E., ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili. Del che è verbale (Allegato A).

I dati ricavati in sede di sopralluogo sono riportati nella relazione che segue, integrata dalle planimetrie e dalla documentazione fotografica.

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 gli estratti di mappa dei fogli interessati ed i relativi dati, oltre che estrarne copia (Allegato B);
- presso l'*Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare*, per effettuare ispezioni (Allegato C) e per chiedere note di trascrizioni di titoli di proprietà (Allegato D);
- presso gli immobili staggiti per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'*Ufficio Tecnico e lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Pignataro (CE)*, per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G).

## 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. Giulia Messina Vitrano, indica così l'arco temporale di riferimento delle indagini: "*Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 19/10/2023 Numero di repertorio 6825 OMISSIS CERTIFICA CHE in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 04/12/2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità*".

La certificazione notarile non risale all'ultimo atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento per tutte le ex particelle su cui insiste all'attualità il compendio immobiliare pignorato. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati non sono tutti indicati nella detta certificazione.

**Inciso**

Nella fattispecie, nella relazione notarile in atti della procedura - nella quale si certifica che al dante causa del debitore esecutato gli immobili oggetto di pignoramento sarebbero giunti attraverso il solo atto di compravendita per notaio Alberto Evangelisti del 18/05/1974, trascritto il 27/05/1974 ai nn. 13382/11542 - non vengono menzionati l'atto di compravendita per notaio Alberto Evangelisti dell'1/12/1976, trascritto il 16/12/1976 ai nn. 25591/22224, e l'atto di compravendita per notaio Sergio Mililotti del 15/09/1995, trascritto il 26/09/1995 ai nn. 19970/16380, due atti pure espressamente indicati all'articolo quarto del titolo di provenienza in capo al debitore esecutato, atto di compravendita del 04/02/2009 del notaio Paolo Morelli, trascritto il 06/03/2009 ai nn. 12621/7719. Nello stesso articolo quarto, la venditrice *“dichiara, altresì, che sui suoli sopra indicati (acquistati con gli atti 1976 e 1995 N.d.R.), in virtù della concessione edilizia di cui in seguito, la “OMISSIS” ha ampliato il complesso industriale acquistato con il citato atto per notaio Alberto Evangelisti del 18 maggio 1974”* (Atto di provenienza del 2009 in Allegato D e note di trascrizione degli atti 1974, 1976 e 1995 in Allegato C). Per ogni migliore cognizione sul punto si rimanda al paragrafo 10.1) *Cronistoria catastale* ed al paragrafo 11) *Titoli di proprietà* della presente relazione, nonché ai relativi allegati.

**4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento, titolarità dei diritti di proprietà in capo al debitore esecutato**

In danno del debitore esecutato OMISSIS è stata espropriata la piena ed intera proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di trasferimento trascritti in suo favore.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Pignataro Maggiore (CE) al Foglio 16, particella 5088, subalterni 2, 5, 6, 9 e 10.

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) Criteri di formazione dei lotti

Si è individuata per la vendita la suddivisione in lotti così come da seguente prospetto, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo:

### LOTTO UNICO

**Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di complesso industriale con area scoperta pertinenziale**, sito in Località "Taverna", alla via Casilina, composto da cinque corpi di fabbrica e da aree scoperte pertinentziali della superficie complessiva di circa 18.000 (diciottomila) mq, censito in catasto come segue: **Immobile 1**: al C.F. del Comune di Pignataro Maggiore al f. 16 p.lla 5088 sub. 2, appartamento; **Immobile 2**: al C.F. del Comune di Pignataro Maggiore al f. 16 p.lla 5088 sub. 5, fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale; **Immobile 3**: al C.F. del Comune di Pignataro Maggiore al f. 16 p.lla 5088 sub. 6, fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale; **Immobile 4**: al C.F. del Comune di Pignataro Maggiore al f. 16 p.lla 5088 sub. 9, fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività commerciale; **Immobile 5**: al C.F. del Comune di Pignataro Maggiore al f. 16 p.lla 5088 sub. 10, fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività commerciale.

## 6) Confini

**Immobile 1**: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 2

**Immobile 2**: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 5

**Immobile 3**: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 6

**Immobile 4**: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 9

**Immobile 5**: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 10

Il compendio immobiliare di cui al C.F. f. 16 p.lla 5088, di cui sono pignorati tutti i subalterni, confina ad ovest con la p.lla 5263 del f. 16 del C.T. (linea ferroviaria Napoli Roma), a sud con le p.lle 96 e 5291 del f. 16 del C.T., ad est con le p.lle 5014, 5018, 5016 e 5291 del f. 16 del C.T., a nord con strada vicinale Contrada Vecchia.

## 7) Ortofoto satellitare

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<sup>1</sup>:



## 8) Descrizione

### 8.1. Descrizione della zona

Gli immobili sono siti in una zona suburbana a sud-ovest del Comune di Pignataro Maggiore, a circa 3 km dal Municipio, fra la Strada Statale n. 6 Casilina e la linea ferroviaria Napoli-Roma via Cassino, in adiacenza alla stazione ferroviaria di Pignataro Maggiore. Il complesso immobiliare pignorato, oggi destinato a centro ricambi, è posto a ridosso dell'area A.S.I. Volturno Nord, connotata dalla presenza di edilizia a carattere produttivo industriale e commerciale. A breve distanza, circa 3 km, vi sono anche la Strada Statale Appia ed il casello autostradale di Capua dell'autostrada A1 Milano-Napoli.

Anche se ben collegata ed a poca distanza dal centro abitato di Pignataro Maggiore, quest'area è carente di attività terziarie, sia avanzate che tradizionali.

L'uso di mezzi di trasporto privati, per svolgere commissioni di qualunque genere e per raggiungere in tempi brevi il centro cittadino, appare indispensabile.

### 8.2. Descrizione del compendio immobiliare – stato di conservazione<sup>1</sup>

<sup>1</sup> fonte: Agenzia delle Entrate - forMaps STIMATRIX®

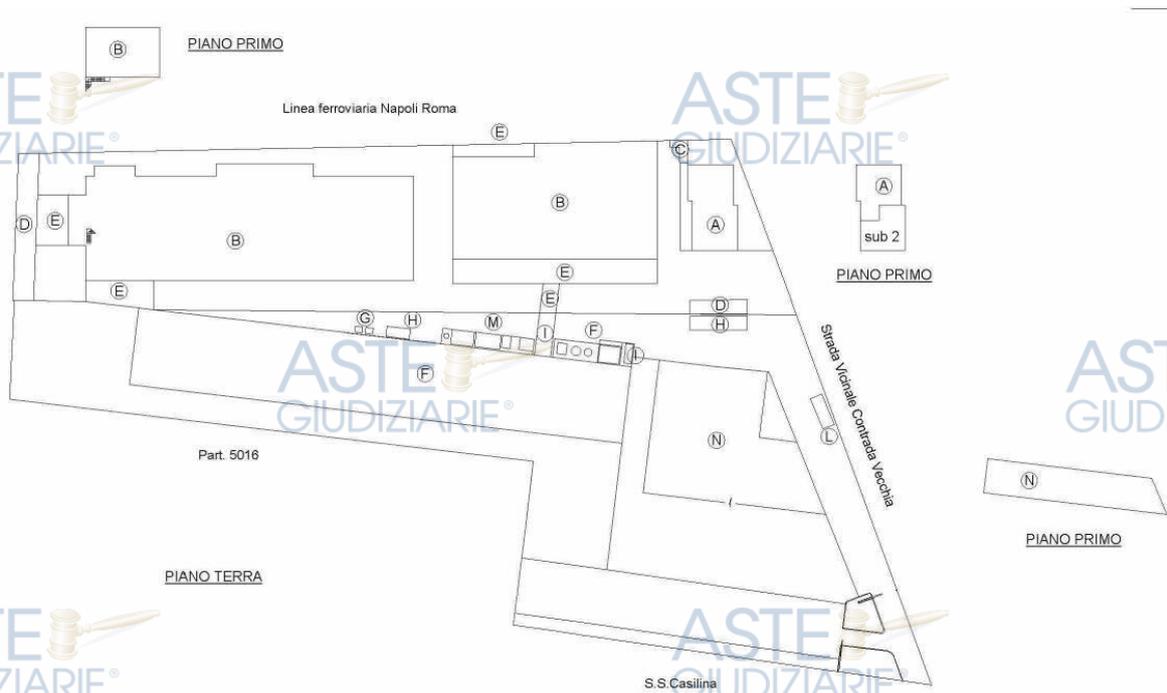
architetto Raffaella Campo

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

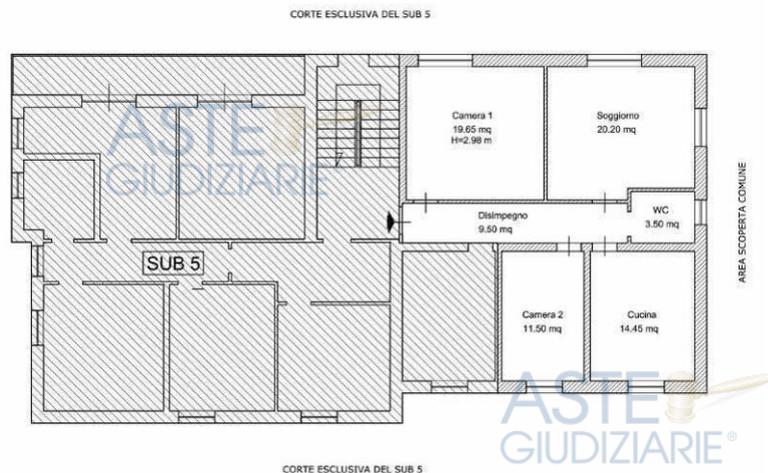
Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

L'area su cui complessivamente insistono i vari manufatti edilizi pignorati ha conformazione grossomodo trapezoidale e l'andamento è pianeggiante. Fra la Strada Statale Casilina e la strada vicinale Contrada Vecchia, è recintata con muretto basso in cemento sormontato da elementi metallici, altrove con un muro alto in cemento.

L'ingresso carrabile al lotto è ubicato a nord, sulla Casilina. Due cancelli scorrevoli in ferro consentono l'accesso promiscuo carrabile e pedonale. L'area esterna di pertinenza dei fabbricati è totalmente carrabile, è asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione, relativamente alla destinazione d'uso del complesso immobiliare.



**Immobile 1: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 2**



architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

Appartamento al primo piano, a sinistra per chi sale le scale, di una palazzina in muratura posta nell'angolo ovest del lotto, fabbricato per uffici e, per la porzione relativa a questo subalterno, abitazione del custode.



Si raggiunge attraverso il corpo scale del subalterno 5. E' composto da due camere, un soggiorno, un bagno ed una cucina, distribuite lungo i due lati di un corridoio centrale. Al momento non è utilizzato e si presenta, quindi, in stato di abbandono, con condizioni manutentive appena sufficienti, in ragione dell'attuale inutilizzo. Si puntualizza che la prima stanza a destra per chi entra - stanza che catastalmente è parte dell'adiacente porzione di subalterno 5 posta sullo stesso piano - diversamente da quanto rappresentato in planimetria in atti del catasto, ad oggi è materialmente accessibile solo dal corridoio di questa unità immobiliare.

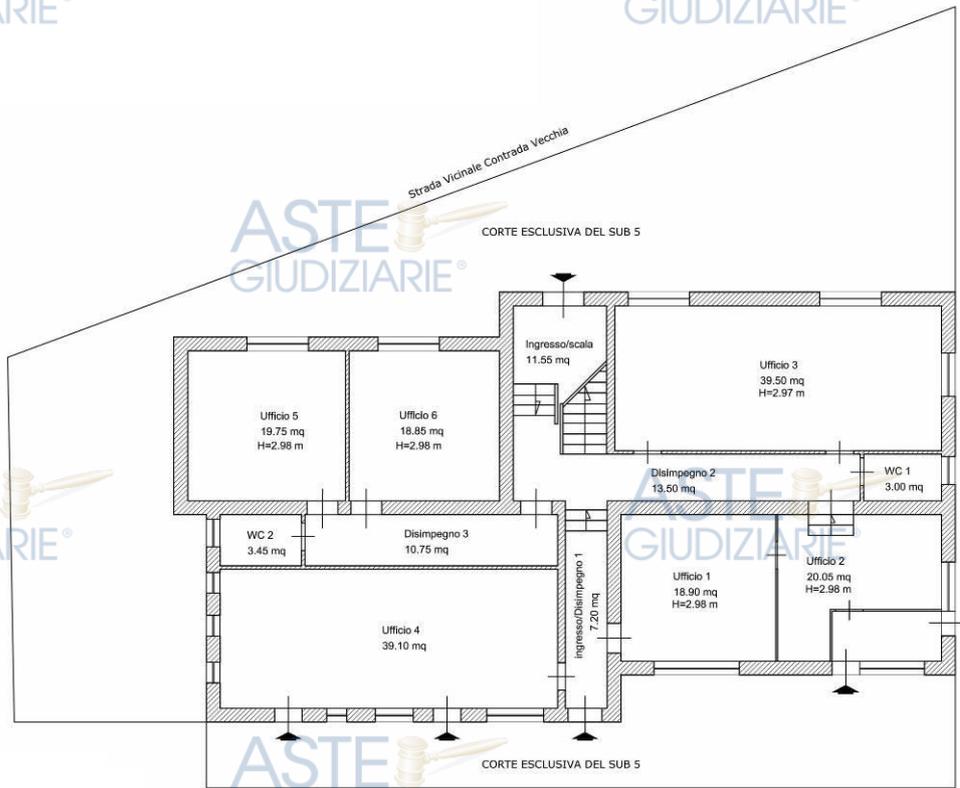
**Immobile 2: al C.F. al f. 16 p.la 5088 sub. 5**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

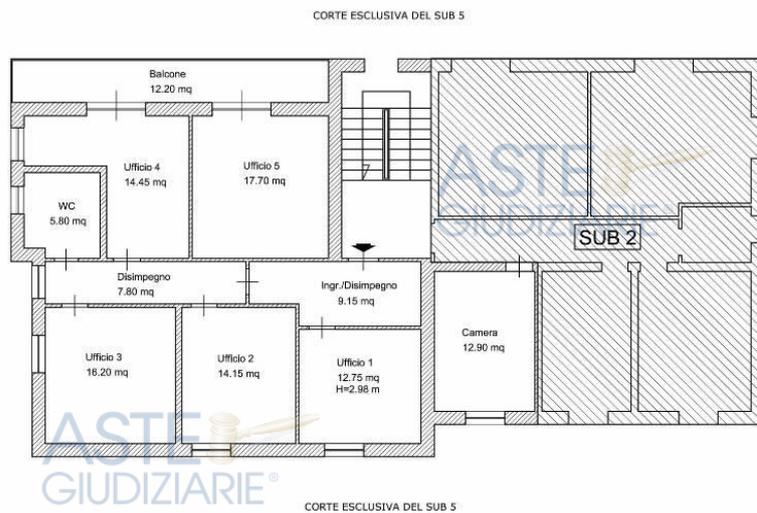
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Piano Terra*



*Piano Primo*

Porzione della una palazzina in muratura posta nell'angolo ovest del lotto, fabbricato per uffici e abitazione del custode, distribuito tra piano terra e primo, destinato a uffici.

Si raggiunge attraversando un'area scoperta pertinenziale che in catasto è esclusiva di questo subalterno, individuata sì nella planimetria in atti, ma attualmente materialmente fusa con l'area scoperta che conduce al subalterno 6, senza soluzione di continuità. Vi sono anche altre porzioni scoperte esclusive recintate, poste sul lato a confine con la linea ferroviaria e sul retro, a confine con la strada vicinale Contrada Vecchia. Si può accedere al

architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

corpo scale del sub 5 anche da un cancello pedonale sul retro, dalla suddetta strada vicinale Contrada Vecchia, attraversando l'area scoperta pertinenziale recintata. A partire dal pianerottolo del primo piano vi è anche una scala in metallo per raggiungere il tetto piano.

E' composto da sei vani ufficio, tre disimpegni e due bagni e corpo scale al piano terra, un ingresso, un disimpegno, cinque vani ufficio, un bagno ed un balcone, oltre il vano ad oggi materialmente accessibile solo dal corridoio dell'adiacente unità immobiliare censita in catasto col subalterno 2, posta sullo stesso piano.

Al momento non è utilizzato e si presenta, quindi, in stato di abbandono, con condizioni manutentive appena sufficienti, in ragione dell'attuale inutilizzo.



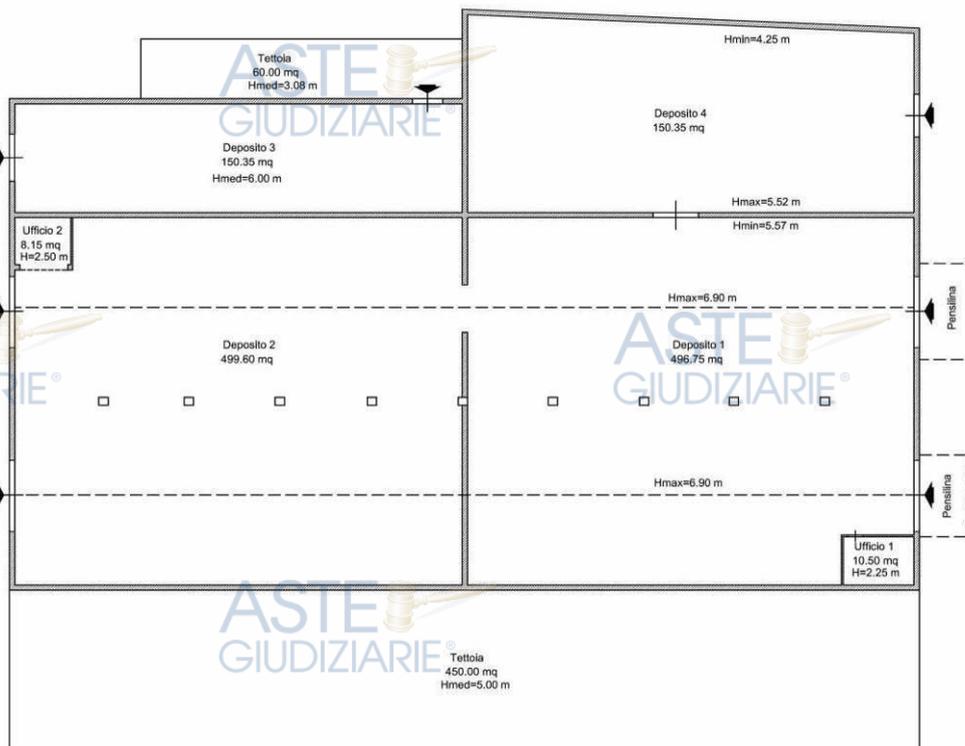
architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

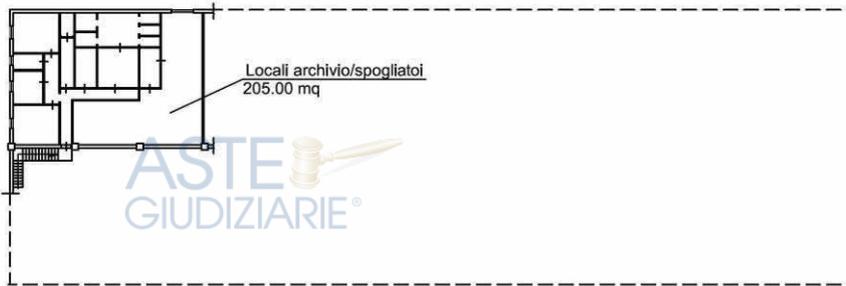


**Immobile 3:** al C.F. al f. 16 p.la 5088 sub. 6

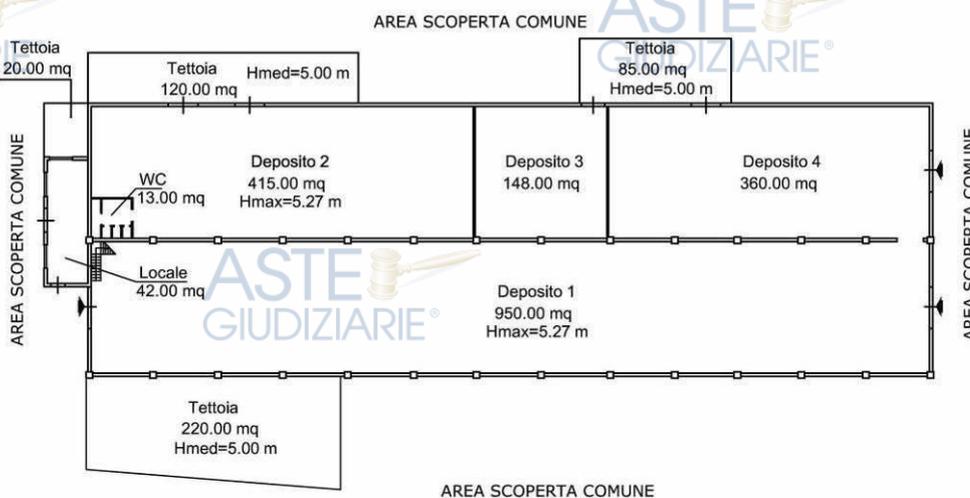


*Capannone B1*

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



Capannone B2

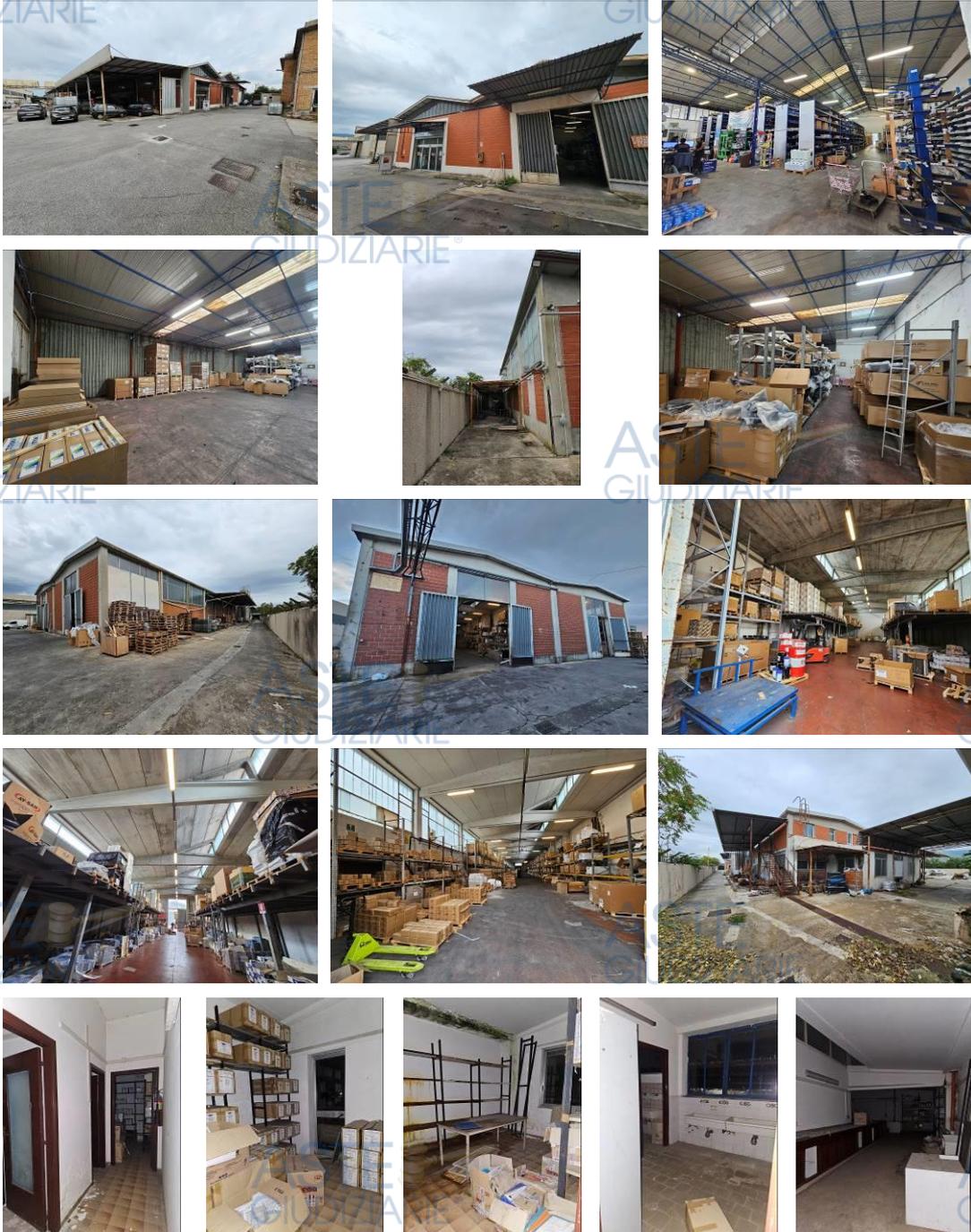
Complesso immobiliare costituito da due capannoni industriali e altri piccoli manufatti edilizi disgiunti fra loro e posti in aderenza o nelle immediate vicinanze dei capannoni, destinati a servizi igienici, cabine elettriche, depositi, tettoie e locali tecnici.

Si raggiunge attraversando l'area scoperta pertinenziale che in catasto è limitrofa al subalterno 9, da elaborato planimetrico in atti, che è materialmente fusa con l'area scoperta che conduce a tutti i subalterni costituenti nel complesso la particella subastata, senza soluzione di continuità. Il primo capannone, con struttura portante in ferro e copertura poggiate su capriate in ferro, solo piano terra, è composto da quattro depositi, due piccoli uffici, bagni e due tettoie. Il secondo capannone, con strutture portanti, tompagnature e coperture in cemento armato vibrato prefabbricato, al piano terra è composto da quattro depositi, un locale posto all'esterno in aderenza al lato corto posteriore, quattro tettoie. Al primo piano, raggiungibile da una scala posta all'interno del lato corto posteriore, vi sono spogliatoi e docce, archivio e altri vani. Le condizioni manutentive sono sufficienti per le parti utilizzate, appena sufficienti per quelle attualmente in disuso.

architetto Raffaella Campo

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

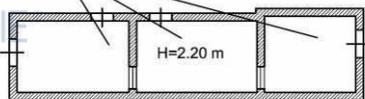
Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico



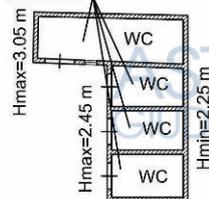
CORPO C - SERVIZI IGIENICI

CORPO D1 - CABINA ELETTRICA

superficie complessiva  
36.00 mq



superficie complessiva  
18.50 mq



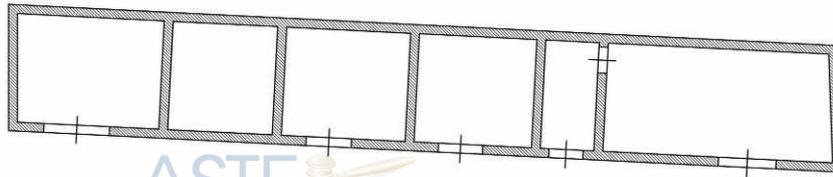
architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

CORPO D2 - LOCALI TECNICI

superficie complessiva  
170.00 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

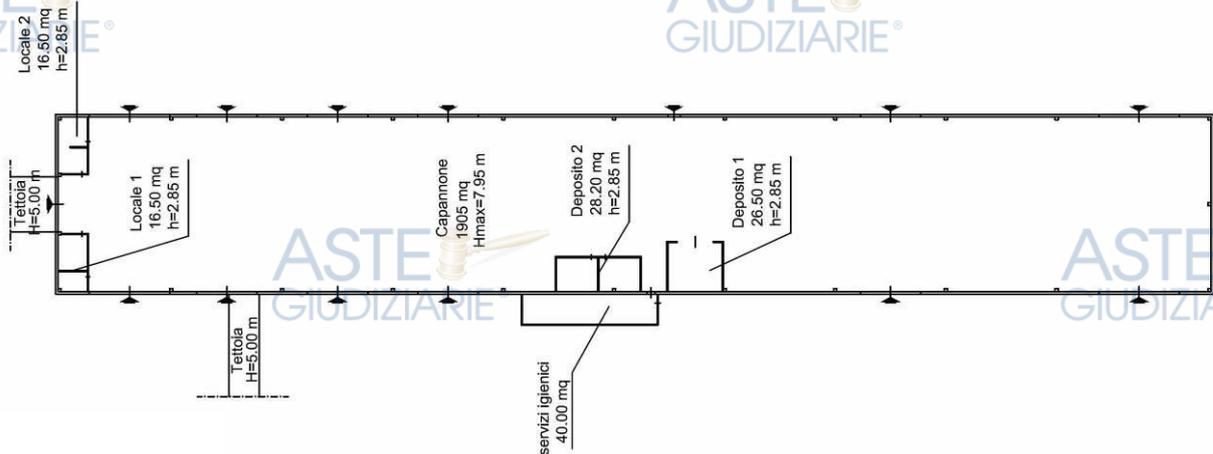


ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobile 4: al C.F. al f. 16 p.la 5088 sub. 9**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Capannone industriale e altri piccoli manufatti edilizi disgiunti fra loro e posti in aderenza o nelle immediate vicinanze del capannone, destinati a servizi igienici, cabine elettriche, depositi, tettoie e locali tecnici.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si raggiunge attraversando l'area scoperta pertinenziale, da elaborato planimetrico in atti, che è materialmente fusa con l'area scoperta che conduce a tutti i subalterni costituenti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pagina 15 di 42

ASTE  
GIUDIZIARIE®

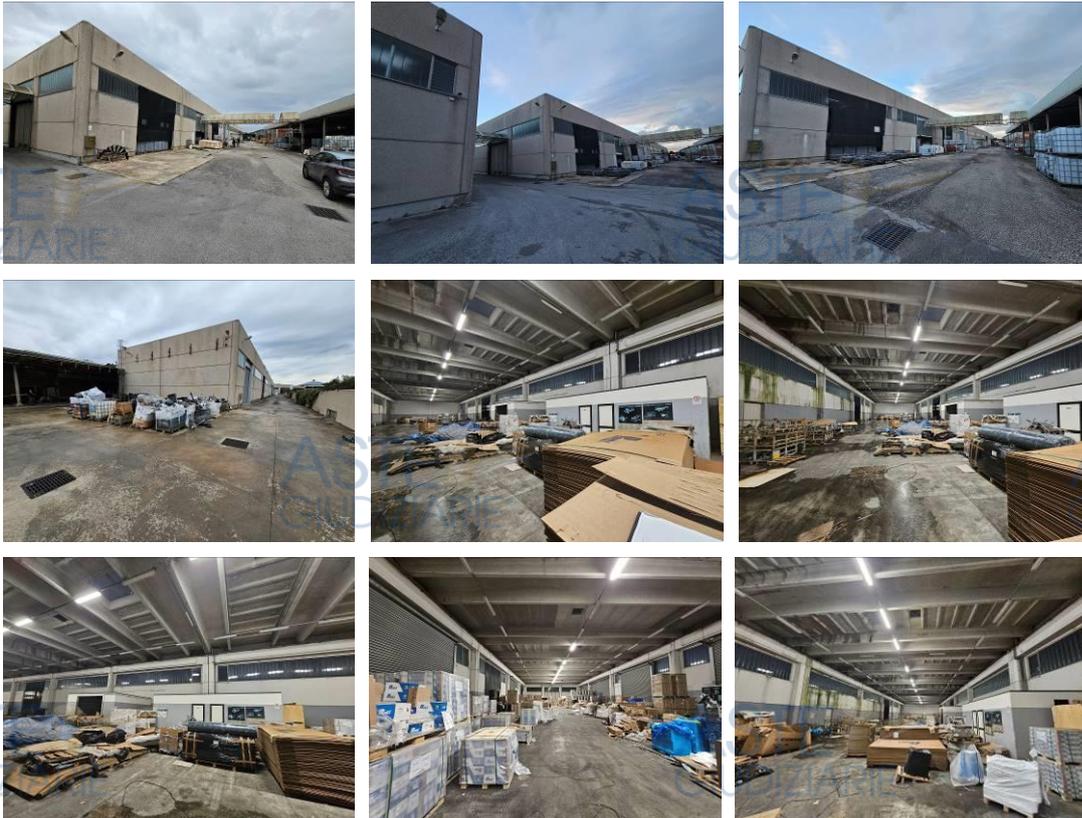
ASTE  
GIUDIZIARIE®

architetto Raffaella Campo

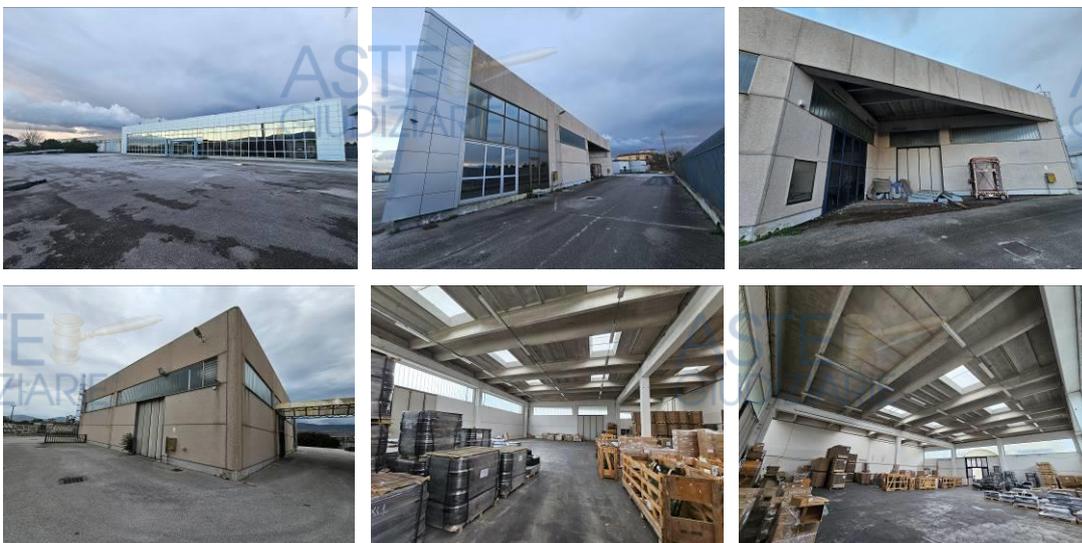
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

nel complesso la particella subastata, senza soluzione di continuità. Il capannone, con strutture portanti, tompagnature e coperture in cemento armato prefabbricato - di più recente costruzione rispetto ai capannoni di cui al subalterno 6 - è composto da vano principale, due depositi, due locali e due tettoie, oltre ai servizi igienici, questi ultimi in una porzione edilizia esterna ed addossata al capannone. Le condizioni manutentive sono sufficienti per le parti utilizzate, appena sufficienti per quelle attualmente in disuso.



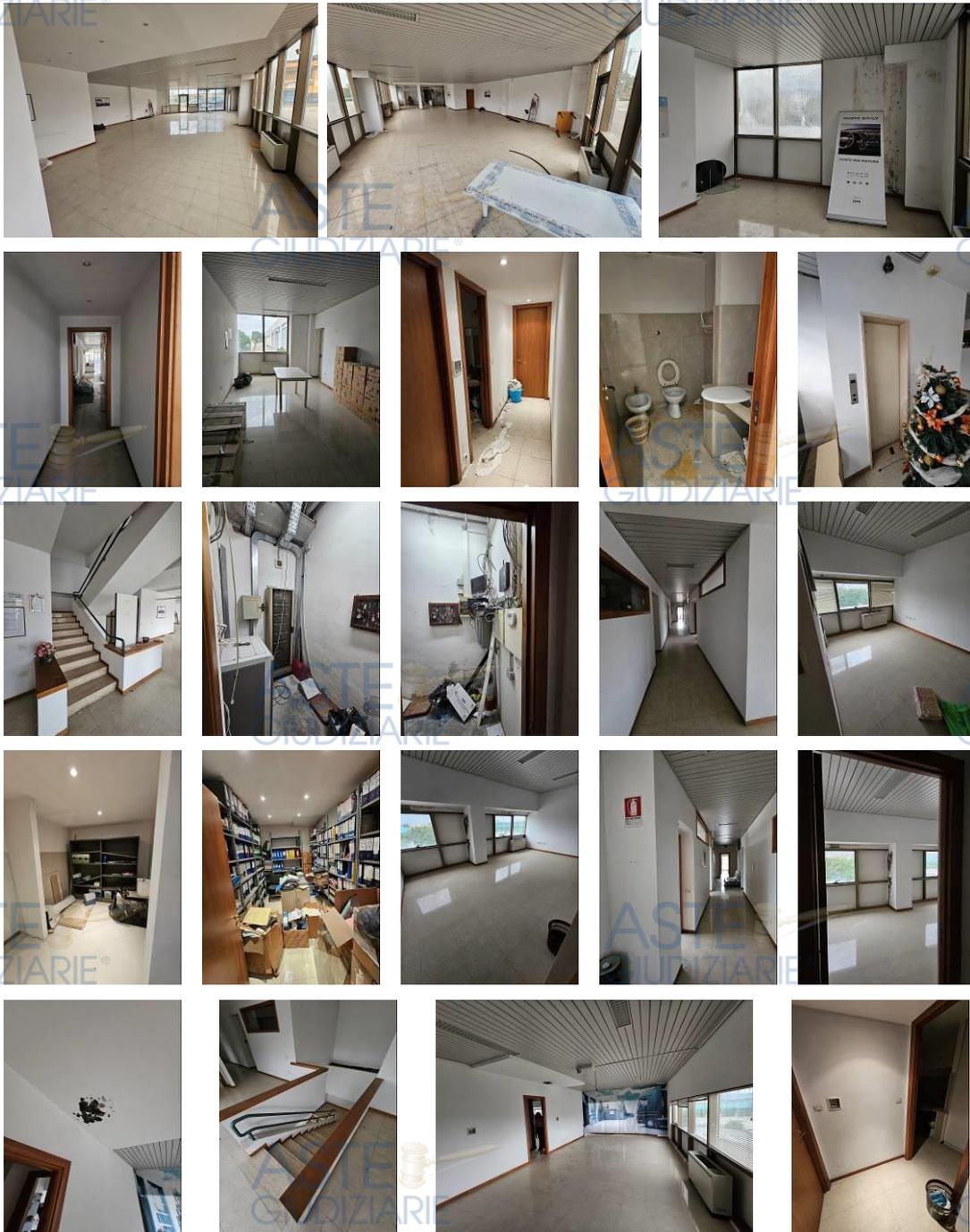
**Immobilie 5: al C.F. al f. 16 p.la 5088 sub. 10**



architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico



Capannone industriale destinato in parte a deposito ed in parte a servizi ed uffici. Si raggiunge attraversando la propria area scoperta pertinenziale, da elaborato planimetrico in atti, che è materialmente fusa con l'area scoperta che conduce a tutti i subalterni costituenti nel complesso la particella subastata, senza soluzione di continuità. Il capannone, con strutture portanti, tompagnature e coperture in cemento armato prefabbricato - di più recente costruzione rispetto ai capannoni di cui al subalterno 6 - è composto al piano terra, da deposito principale a tutt'altezza con vano annesso, affiancato e nello stesso complessivo volume, da porzione edilizia su due livelli composta, al piano terra, da un ingresso/sala,

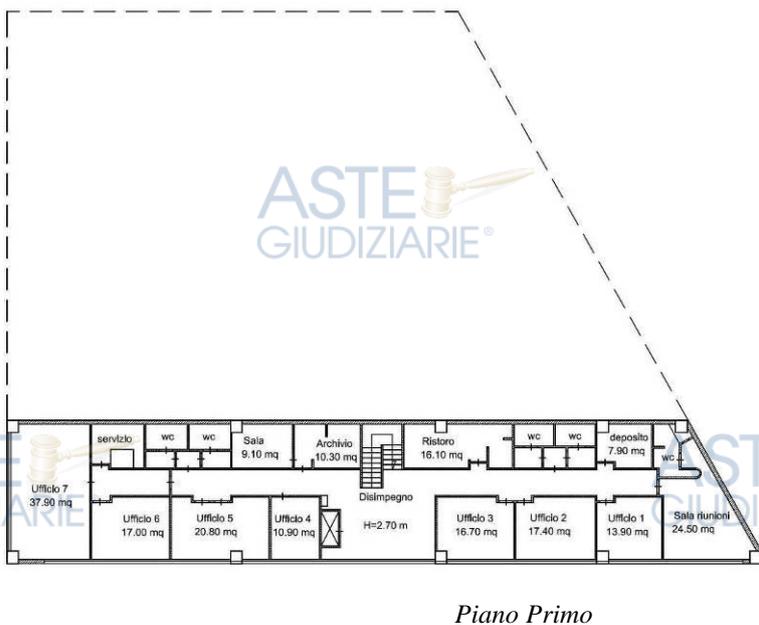
Pagina 17 di 42

architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

servizi igienici e locale tecnico, quattro uffici e due archivi, oltre vano ascensore e corpo scale, al primo piano da sette uffici, una sala riunioni con wc, ulteriori due blocchi wc, un archivio, un punto ristori e una sala PC. Le condizioni manutentive appena sufficienti, stante l'attuale disuso.



**9) Dati metrici e consistenza del compendio immobiliare****Immobilabile 1:** al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 2**Immobilabile 2:** al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 5**Immobilabile 3:** al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 6**Immobilabile 4:** al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 9**Immobilabile 5:** al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 10

Il computo della *superficie commerciale* è determinato in base alle superfici catastali defalcate dalle superfici occupate dagli immobili sovrastanti, ove presenti.

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie è arrotondata al metro quadrato (D.P.R. 138/98).

<b>LOTTO UNICO</b>			
<b>EDIFICIO A (SUBB. 5, 2)</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)</b>
Piano terra (sub 5)	249,35	1,00	249,35
Area esterna (sub 5)	217,40	0,10	21,74
Piano primo (sub 5)	152,20	1,00	152,20
Balcone piano primo (sub 5)	12,75	0,30	3,83
Piano primo (sub 2)	95,50	1,00	95,50
<b>TOTALE</b>	<b>727,20</b>	<b>-</b>	<b>522,62</b>
<b>Superficie commerciale in c.t.</b>			<b>523,00</b>

<b>LOTTO UNICO</b>			
<b>CAPANNONI B1 - B2, CORPI C - D (SUB. 6)</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)</b>
Capannone B1	1500,00	1,00	1500,00
Tettoie capannone B1	510,00	0,10	51,00
Capannone B2	2030,00	1,00	2030,00
Capannone B2 (piano 1°)	230,20	1,00	230,20
Tettoie capannone B2	445,00	0,10	44,50
Corpo C (servizi igienici)	22,60	1,00	22,60
Corpo D1 (cabina elettrica)	48,60	1,00	48,60
Corpo D2 (locali tecnici)	210,00	1,00	210,00
<b>TOTALE</b>	<b>4996,40</b>	<b>-</b>	<b>4136,90</b>

**Superficie commerciale in c.t. 4137,00**

<b>LOTTO UNICO</b>			
<b>CAPANNONE F (SUB. 9)</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)</b>
CAPANNONE F (SUB. 9)	2064,00	1,00	2064,00
Servizi igienici Capannone F	40,00	1,00	40,00
Area esterna	5848,00	0,10	584,80
<b>TOTALE</b>	<b>7952,00</b>	<b>-</b>	<b>2688,80</b>

**Superficie commerciale in c.t. 2689,00**

<b>LOTTO UNICO</b>			
<b>CORPO N (SUB. 10)</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)</b>
Capannone piano terra	758,00	1,00	758,00
Uffici piano terra	372,10	1,00	372,10
Area esterna	1434,30	0,10	143,43
Uffici piano primo	372,10	1,00	372,10
<b>TOTALE</b>	<b>2936,50</b>	<b>-</b>	<b>1645,63</b>

**Superficie commerciale in c.t. 1646,00**

**Superficie commerciale complessiva lotto in c.t. 8995,00**

## 10) Dati identificativi catastali

### Immobile 1:

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

**Dati identificativi:** foglio **16**, particella **5088**, subalterno **2**;

**Dati di classamento:** categoria **A/2**, rendita € 278,89;

**Intestatari:** **OMISSIS**, proprietà 1/1.

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

architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e le risultanze catastali attuali.

**Immobile 2:**

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

**Dati identificativi:** foglio **16**, particella **5088**, subalterno **5**;

**Dati di classamento:** categoria D/7, rendita € 2.320,00;

**Intestatari:** **OMISSIS**, proprietà 1/1.

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

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e le risultanze catastali attuali.

**Immobile 3:**

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

**Dati identificativi:** foglio **16**, particella **5088**, subalterno **6**;

**Dati di classamento:** categoria D/7, rendita € 18.200,00;

**Intestatari:** **OMISSIS**, proprietà 1/1.

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

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e le risultanze catastali attuali.

**Immobile 4:**

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

**Dati identificativi:** foglio **16**, particella **5088**, subalterno **9**;

**Dati di classamento:** categoria D/8, rendita € 17.838;

**Intestatari:** **OMISSIS**, proprietà 1/1.

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

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e le risultanze catastali attuali.

#### **Immobile 5:**

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

**Dati identificativi:** foglio **16**, particella **5088**, subalterno **10**;

**Dati di classamento:** categoria D/8, rendita € 10.540,00;

**Intestatari:** **OMISSIS**, proprietà 1/1.

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

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e le risultanze catastali attuali.

#### **10.1. Cronistoria catastale**

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

#### **Immobile 1: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 2**

##### **Al Catasto Fabbricati**

La particella **5088**, subalterno 2, del Foglio 16, deriva dalla p.lla **45 sub. 2**, dello stesso foglio, a seguito di:

- **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 28/10/2004 Pratica n. CE0282268 in atti dal 28/10/2004 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 64933.1/2004) **da categoria A/4 a categoria A/2**;
- **VARIAZIONE** del 27/10/2004 Pratica n. CE0280746 in atti dal 27/10/2004 **AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE** (n. 64743.1/2004)

derivazione dell'originaria **p.lla 45, sub. 2**, così censita all'impianto meccanografico del 30/06/1987;

#### Al Catasto Terreni

La particella **5088**, di ettari 1 are 79 e centiare 33 (17.933 mq), è oggi censita come ENTE URBANO a seguito di Tipo Mappale del 22/07/2003 Pratica n. 203256 in atti dal 22/07/2003 (n. 2608.1/2003), comprendente le particelle **28 (3.220 mq), 92 (1.194 mq), 116 (100 mq), 117 (198 mq), 118 (1.500 mq), 119 (290 mq), 242 (219 mq), 244 (693 mq), 246 (1.188 mq), 5015 (840 mq), 5017 (600 mq), 5019 (706 mq)** dello stesso **foglio 16**, subendo le seguenti variazioni, riportate in ordine cronologico decrescente:

- TIPO MAPPALE del 09/02/1989 Pratica n. 339018 in atti dal 18/12/2002 (n. 11230.1/1989) della p.lla **5088**, foglio 16, avente consistenza di 7.185 mq, comprendente le particelle **93, 94, 171, 190, 192, 196, 198** dello stesso **foglio 16**;

#### Immobile 2: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 5

#### Al Catasto Fabbricati

La particella **5088**, subalterno 5, del Foglio 16, deriva dalla stessa p.lla **5088, subb. 3 e 4**, del foglio **16**, a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/02/2006 Pratica n. CE0057372 in atti dal 24/02/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3094.1/2006).

A loro volta, entrambi i **subb. 3 e 4** della p.lla **5088**, derivano dal **sub. 1** della stessa p.lla in virtù di DIVISIONE del 25/02/2005 Pratica n. CE0046228 in atti dal 25/02/2005 DIVISIONE (n. 10243.1/2005).

La p.lla **5088, sub. 1, Foglio 16**, deriva dalle **p.lla 44, p.lla 45 sub. 1 e p.lla 45 sub. 2**, a seguito di VARIAZIONE del 27/10/2004 Pratica n. CE0280746 in atti dal 27/10/2004 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 64743.1/2004), tutte così censite all'impianto meccanografico del 30/06/1987, a meno della p.lla 44 che aveva subito la variazione di classamento da **C/2 a D/7** per VARIAZIONE del 09/02/1989 in atti dal 24/01/1990 (n. 285/B/1989).

#### Al Catasto Terreni

La particella **5088**, di ettari 1 are 79 e centiare 33 (17.933 mq), è oggi censita come ENTE URBANO a seguito di Tipo Mappale del 22/07/2003 Pratica n. 203256 in atti dal

22/07/2003 (n. 2608.1/2003), comprendente le particelle **28 (3.220 mq), 92 (1.194 mq), 116 (100 mq), 117 (198 mq), 118 (1.500 mq), 119 (290 mq), 242 (219 mq), 244 (693 mq), 246 (1.188 mq), 5015 (840 mq), 5017 (600 mq), 5019 (706 mq)** dello stesso foglio **16**, subendo le seguenti variazioni, riportate in ordine cronologico decrescente:

- TIPO MAPPALE del 09/02/1989 Pratica n. 339018 in atti dal 18/12/2002 (n. 11230.1/1989) della p.lla **5088**, foglio **16**, avente consistenza di 7.185 mq, comprendente le particelle **93, 94, 171, 190, 192, 196, 198** dello stesso foglio **16**;

### Immobile 3: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 6

#### Al Catasto Fabbricati

La particella **5088**, subalterno 6, del Foglio **16**, deriva dalla stessa p.lla **5088**, **subb. 3 e 4**, del foglio **16**, a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/02/2006 Pratica n. CE0057372 in atti dal 24/02/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3094.1/2006) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2006 Pratica n. CE0257824 in atti dal 03/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16364.1/2006).

A loro volta, entrambi i **subb. 3 e 4** della p.lla **5088**, derivano dal **sub. 1** della stessa p.lla in virtù di DIVISIONE del 25/02/2005 Pratica n. CE0046228 in atti dal 25/02/2005 DIVISIONE (n. 10243.1/2005).

La p.lla **5088**, **sub. 1**, Foglio **16**, deriva dalle **p.lla 44, p.lla 45 sub. 1 e p.lla 45 sub 2**, a seguito di VARIAZIONE del 27/10/2004 Pratica n. CE0280746 in atti dal 27/10/2004 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 64743.1/2004), tutte così censite all'impianto meccanografico del 30/06/1987, a meno della p.lla 44 che aveva subito la variazione di classamento da **C/2 a D/7** per VARIAZIONE del 09/02/1989 in atti dal 24/01/1990 (n. 285/B/1989).

#### Al Catasto Terreni

La particella **5088**, di ettari 1 are 79 e centiare 33 (17.933 mq), è oggi censita come ENTE URBANO a seguito di Tipo Mappale del 22/07/2003 Pratica n. 203256 in atti dal 22/07/2003 (n. 2608.1/2003), comprendente le particelle **28 (3.220 mq), 92 (1.194 mq), 116 (100 mq), 117 (198 mq), 118 (1.500 mq), 119 (290 mq), 242 (219 mq), 244 (693 mq), 246 (1.188 mq), 5015 (840 mq), 5017 (600 mq), 5019 (706 mq)** dello stesso foglio **16**, subendo le seguenti variazioni, riportate in ordine cronologico decrescente:

TIPO MAPPALE del 09/02/1989 Pratica n. 339018 in atti dal 18/12/2002 (n. 11230.1/1989) della p.lla **5088**, foglio 16, avente consistenza di 7.185 mq, comprendente le particelle **93, 94, 171, 190, 192, 196, 198** dello stesso **foglio 16**;

**Immobile 4: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 9**

**Al Catasto Fabbricati**

La particella **5088**, subalterno 9, del Foglio 16, deriva dalla p.lla **5088 sub. 7**, dello stesso foglio, a seguito di:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2008 Pratica n. CE0020987 in atti dal 15/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 450.1/2008);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/06/2007 Pratica n. CE0307572 in atti dal 22/06/2007 STABILIMENTO ATTIVITA` INDUSTRIALE-STABILIMENTO ATTIVITA` COMMERCIALE (n. 32058.1/2007) – variazione da categoria **D/7** a categoria **D/8**;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2006 Pratica n. CE0257824 in atti dal 03/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16364.1/2006)

La p.lla **5088, sub. 7**, deriva dalla stessa p.lla **5088, subb. 3 e 4**, del foglio **16**, a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/02/2006 Pratica n. CE0057372 in atti dal 24/02/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3094.1/2006).

A loro volta, entrambi i **subb. 3 e 4** della p.lla **5088**, derivano dal **sub. 1** della stessa p.lla in virtù di DIVISIONE del 25/02/2005 Pratica n. CE0046228 in atti dal 25/02/2005 DIVISIONE (n. 10243.1/2005).

La p.lla **5088, sub. 1, Foglio 16**, deriva dalle **p.lla 44, p.lla 45 sub. 1 e p.lla 45 sub 2**, a seguito di VARIAZIONE del 27/10/2004 Pratica n. CE0280746 in atti dal 27/10/2004 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 64743.1/2004), tutte così censite all'impianto meccanografico del 30/06/1987, a meno della p.lla 44 che aveva subito la variazione di classamento da **C/2 a D/7** per VARIAZIONE del 09/02/1989 in atti dal 24/01/1990 (n. 285/B/1989).

**Al Catasto Terreni**

La particella **5088**, di ettari 1 are 79 e centiare 33 (17.933 mq), è oggi censita come

architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

ENTE URBANO a seguito di Tipo Mappale del 22/07/2003 Pratica n. 203256 in atti dal 22/07/2003 (n. 2608.1/2003), comprendente le particelle **28 (3.220 mq), 92 (1.194 mq), 116 (100 mq), 117 (198 mq), 118 (1.500 mq), 119 (290 mq), 242 (219 mq), 244 (693 mq), 246 (1.188 mq), 5015 (840 mq), 5017 (600 mq), 5019 (706 mq)** dello stesso foglio **16**, subendo le seguenti variazioni, riportate in ordine cronologico decrescente:

TIPO MAPPALE del 09/02/1989 Pratica n. 339018 in atti dal 18/12/2002 (n. 11230.1/1989) della p.lla **5088**, foglio 16, avente consistenza di 7.185 mq, comprendente le particelle **93, 94, 171, 190, 192, 196, 198** dello stesso foglio **16**;

**Immobile 5: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 10**

**Al Catasto Fabbricati**

La particella **5088**, subalterno 10, del Foglio 16, deriva dalla p.lla **5088 sub. 8**, dello stesso foglio, a seguito di:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2008 Pratica n. CE0020988 in atti dal 15/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 451.1/2008);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/06/2007 Pratica n. CE0307597 in atti dal 22/06/2007 STABILIMENTO ATTIVITA' INDUSTRIALE-STABILIMENTO ATTIVITA' COMMERCIALE (n. 32060.1/2007) – variazione da categoria **D/7** a categoria **D/8**;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2006 Pratica n. CE0257824 in atti dal 03/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16364.1/2006)

La p.lla **5088, sub. 8**, deriva dalla stessa p.lla **5088, subb. 3 e 4**, del foglio **16**, a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/02/2006 Pratica n. CE0057372 in atti dal 24/02/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3094.1/2006).

A loro volta, entrambi i **subb. 3 e 4** della p.lla **5088**, derivano dal **sub. 1** della stessa p.lla in virtù di DIVISIONE del 25/02/2005 Pratica n. CE0046228 in atti dal 25/02/2005 DIVISIONE (n. 10243.1/2005).

La p.lla **5088, sub. 1**, Foglio 16, deriva dalle p.lla **44, p.lla 45 sub. 1 e p.lla 45 sub 2**, a seguito di VARIAZIONE del 27/10/2004 Pratica n. CE0280746 in atti dal 27/10/2004 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 64743.1/2004), tutte così censite all'impianto meccanografico del 30/06/1987, a meno della p.lla 44 che aveva subito la

variazione di classamento da **C/2 a D/7** per **VARIAZIONE** del 09/02/1989 in atti dal 24/01/1990 (n. 285/B/1989).

### Al Catasto Terreni

La particella **5088**, di ettari 1 are 79 e centiare 33 (17.933 mq), è oggi censita come ENTE URBANO a seguito di Tipo Mappale del 22/07/2003 Pratica n. 203256 in atti dal 22/07/2003 (n. 2608.1/2003), comprendente le particelle **28 (3.220 mq), 92 (1.194 mq), 116 (100 mq), 117 (198 mq), 118 (1.500 mq), 119 (290 mq), 242 (219 mq), 244 (693 mq), 246 (1.188 mq), 5015 (840 mq), 5017 (600 mq), 5019 (706 mq)** dello stesso **foglio 16**, subendo le seguenti variazioni, riportate in ordine cronologico decrescente:

TIPO MAPPALE del 09/02/1989 Pratica n. 339018 in atti dal 18/12/2002 (n. 11230.1/1989) della p.lla **5088**, foglio 16, avente consistenza di 7.185 mq, comprendente le particelle **93, 94, 171, 190, 192, 196, 198** dello stesso **foglio 16**;

### **10.2. Difformità catastali riscontrate**

#### Immobile 1: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 2

Lo stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine a differente distribuzione degli ambienti interni (variazione ampiezza wc verso soggiorno) e annessione della stanza (camera dell'attiguo sub. 5).

#### Immobile 2: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 5

Lo stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine a differente distribuzione degli ambienti interni al piano terra (fusione uffici nell'attuale ufficio 3 e realizzazione di ufficio 1 e ufficio 2 in luogo di sala campionari) e annessione della stanza (camera dell'attiguo sub. 5) ed al piano primo (ampliamento disimpegno verso ufficio 1 e chiusura varco passaggio verso archivio – quest'ultimo annesso come camera al sub. 2).

#### Immobile 3: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 6

Lo stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine a:

##### CAPANNONE B 1

- diversa distribuzione degli ambienti interni (realizzazione di due piccoli uffici interni);  
- realizzazione di tettoia sul lato sud e di ulteriore tettoia sul lato nord, oltre a due pensiline sui varchi d'ingresso a ovest;

##### CAPANNONE B 2

- frazionamento al piano terra del deposito di stoccaggio nei depositi 3 e 4;

- realizzazione di tettoia nell'angolo sud-est e di ulteriore tettoia sul lato sud;
- diversa distribuzione degli ambienti interni al piano primo (realizzazione di unico ambiente archivio in luogo di mensa e laboratorio).

#### **Immobile 4: al C.F. al f. 16 p.la 5088 sub. 9**

Lo stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine a:

- assenza di impianti esterni (abbattitori fumi);
- ampliamento servizi igienici esterni con realizzazione di collegamento verso l'interno del capannone;
- diversa distribuzione degli ambienti interni (realizzazione di due piccoli locali interni e depositi);
- realizzazione di tettoia sul lato ovest.

#### **Immobile 5: al C.F. al f. 16 p.la 5088 sub. 10**

Lo stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine a:

- diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra (diversa conformazione dei divisori interni tra disimpegno, sala ristoro e ufficio 4), nonché realizzazione di due varchi di accesso interni tra zona uffici e deposito;
- diversa distribuzione degli ambienti interni al piano primo (diversa conformazione dei divisori interni tra gli uffici 4, 5 e 6), nonché diversa utilizzazione dell'ufficio 7 in luogo della sala esposizione.

### **10.3. 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 "Adeguamenti del valore di stima" della presente relazione).

### **11) Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo al debitore esecutato, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di

proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **Atto di compravendita** del 04/02/2009, rep. n. 118765 racc. n. 19910, del notaio Paolo Morelli di Napoli, trascritto il 06/03/2009 ai nn. 12621/7719, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, beni: “la piena proprietà del complesso industriale in Pignataro Maggiore (CE), località Taverna, strada statale Casilina senza numero civico OMISSIS nel N.C.E.U. di Pignataro Maggiore in ditta della parte venditrice al foglio 16, particella 5088, subalterni: - 2, Via Casilina, piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, superficie catastale mq. 87, rendita euro 278,89, - 5, Via Casilina snc, piano T-1, categoria D/7, rendita euro 2.320, - 6, Via Casilina snc, piano T-1, categoria D/7, rendita euro 18.200,00, - 9, Via Casilina snc, piano T, categoria D/8, rendita euro 17.838,00, - 10, Via Casilina snc, piano T-1, categoria D/8, rendita euro 10.540,00” (copia del titolo in Allegato D e nota di trascrizione in Allegato C);
- **Atto di compravendita** del 15/09/1995, rep. n. 4204, del notaio Sergio Mililotti di Frattaminore, trascritto il 26/09/1995 ai nn. 19970/16380, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, beni: terreni in Pignataro Maggiore al Catasto Terreni al f. 16 p.lle 28, 92, 116, 117, 118, 119, 242, 244, 246, 5015, 5017 e 5019 (nota di trascrizione in Allegato C).
- **Atto di compravendita** del 01/12/1976, rep. n. 37268, del notaio Alberto Evangelisti di Napoli, trascritto il 16/12/1976 ai nn. 25591/22224, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, beni: terreni in Pignataro Maggiore al Catasto Terreni al f. 16 p.lle 120, 121, 30, 148, 80, 149, 95 (nota di trascrizione in Allegato C).
- **Atto di compravendita** del 18/05/1974, rep. n. 33485, del notaio Alberto Evangelisti di Napoli, trascritto il 27/05/1974 ai nn. 13382/11542, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, beni: terreni in Pignataro Maggiore al Catasto Terreni al f. 16 p.lle 93 e 94 e fabbricati di cui al Catasto Fabbricati al f. 16 p.la 44, piano terra, Ctg. C/2, p.la 45 sub. 1, piano terra, ctg. A/4, vani 7 e p.la 45 sub. 2, piano primo, ctg. A/2, vani 5,5 (nota di trascrizione in Allegato C).

#### 11.1. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

## 12) Vincoli ed oneri giuridici

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità (ispezioni ed elenco delle formalità in capo al debitore esecutato aggiornate al 30/12/2024 in Allegato C):

- 1. Trascrizione del 22/02/2008** Reg. part. **6552** Reg. Gen. **9343**  
a favore **OMISSIS**  
contro **OMISSIS**;  
**DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO**  
Pubblico ufficiale: **TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZ. CIVILE FALLIMENTI**  
repertorio **2/2007** del **30/01/2008**  
beni: **immobili in Pignataro Maggiore (CE), distinti nel Catasto Terreni al foglio 16, particella 5088, nonché nel Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 5088, subb. 2, 5, 6, 9 e 10;**
- 2. Iscrizione del 21/09/2009** Reg. part. **8683** Reg. Gen. **41007**  
contro **OMISSIS**  
a favore di **OMISSIS**  
**ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;**  
Pubblico ufficiale: **Morelli Paolo**  
repertorio **120087/20618** del **21/09/2009**  
beni: **immobili in Pignataro Maggiore (CE), distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 5088, subb. 2, 5, 6, 9 e 10.**
- 3. Iscrizione del 12/02/2021** Reg. part. **494** Reg. Gen. **5167**  
contro **OMISSIS**  
a favore di **OMISSIS**  
**ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo;**  
Pubblico ufficiale: **Tribunale di Reggio nell'Emilia**  
repertorio **2569** del **15/12/2020**  
beni: **immobili in Pignataro Maggiore (CE), distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 5088, subb. 2, 5, 6, 9 e 10.**
- 4. Iscrizione del 23/03/2022** Reg. part. **1104** Reg. Gen. **10657**  
contro **OMISSIS**

a favore di **OMISSIS**

**ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo;**

Pubblico ufficiale: **Tribunale di Reggio nell'Emilia**

repertorio **483** del **15/03/2022**

beni: **immobili in Pignataro Maggiore (CE), distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 5088, subb. 2, 5, 6, 9 e 10.**

5. **Trascrizione del 04/12/2023** Reg. part. **35757** Reg. Gen. **45212**

contro **OMISSIS**

a favore di **OMISSIS**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**

Pubblico ufficiale: **UFF. GIUDIZIARIO TRIB. DI S. MARIA C.V.**

repertorio **6825** del **19/10/2023**

beni: **immobili in Pignataro Maggiore (CE), distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 5088, subb. 2, 5, 6, 9 e 10;**

6. **Trascrizione del 11/12/2023** Reg. part. **36411** Reg. Gen. **46023**

contro **OMISSIS**

a favore di **OMISSIS;**

Pubblico ufficiale: **CORTE DI APPELLO DI NAPOLI**

repertorio **57/2023** del **18/07/2023**

### **13) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia**

Nell'atto di compravendita del 04/02/2009, rogato dal notaio Paolo Morelli di Napoli, repertorio n. 118765, raccolta n. 19910, trascritto il 06/03/2009 ai nn. 12621/7719, a favore del debitore esecutato, nella parte relativa alle conformità urbanistiche è scritto che *“la costruzione del complesso industriale acquistato con il citato atto per notaio Alberto Evangelisti del 18 maggio 1974 fu iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 ed il suo ampliamento fu eseguito in virtù della licenza edilizia, pratica n. 26, rilasciata dal Sindaco di Pignataro Maggiore il 26 ottobre 1976; - il successivo ampliamento sui suoli indicati nel precedente articolo quarto, fu eseguito in virtù della concessione edilizia pratica n. 86/1997 rilasciata dal Comune di Pignataro Maggiore l'1 giugno 2000, protocollo n. 9798”* (titolo in Allegato D).

Per quanto concerne i titoli edilizi abilitativi, a fronte delle richieste di accesso agli atti e certificazioni, presentate mediante Sportello Unico per l'Edilizia Digitale Italiano al

Comune di Pignataro Maggiore in data 02/10/2024 di cui al prot. n. 8833 di detto Comune e integrazione via p.e.c. allo Sportello Unico per le Attività Produttive del 15/12/2024 di cui al prot. n. 11717 del 16/12/2024, il responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia privata del Comune di Pignataro Maggiore (CE) ha rilasciato la seguente documentazione (Allegato G):

- Licenza Edilizia del 04/10/1966 rilasciata a OMISSIS per la “costruzione *Stabilimento in località Taverna per la produzione reti elettrosaldate salvo le distanze legali richieste dalle FF.SS. dall’ANAS, strade private e comunali*”, con relazione tecnica e grafici;
- Licenza Edilizia n. 26/76 rilasciata il 26/10/1976 all’ OMISSIS per la “costruzione *di un capannone prefabbricato per l’ampliamento del complesso industriale*”, con relazione tecnica e grafici;
- Certificato di Agibilità del Comune di Pignataro Maggiore rilasciato il 12/10/1981 per lo “*stabilimento della OMISSIS, già OMISSIS, OMISSIS composto di n. 10 vani, n. 1 Capannone e 5 vani per uffici e magazzino*”;
- Certificato di Agibilità del Comune di Pignataro Maggiore rilasciato il 24/10/1981 per il “*capannone di nuova costruzione con i relativi servizi, di proprietà dell’ OMISSIS OMISSIS in ampliamento allo stabilimento già esistente*”;
- Autorizzazione in Sanatoria rilasciata il 22/06/1989 OMISSIS per la “*sanatoria dei lavori eseguiti all’interno del Complesso Industriale OMISSIS così come specificato nella perizia tecnica allegata alla richiesta di sanatoria*”, con relazione tecnica ma in assenza di grafici (vi è un rilievo topografico parziale, denominato genericamente “elaborato planimetrico”, che non descrive graficamente i luoghi né prima né dopo i lavori abusivamente eseguiti);
- Attestato di conformità alla normativa urbanistica rilasciato il 25/01/1991 all’ OMISSIS in cui il Comune di Pignataro Maggiore “*attesta che i lavori di cui alla autorizzazione in sanatoria rilasciata il 22/6/1989 e indicati nella perizia tecnica OMISSIS sono conformi alla normativa urbanistica*”;
- Concessione Edilizia n. 26/2000 pratica n. 86/97 rilasciata all’ OMISSIS il 01/06/2000, per “*Concessione Edilizia in deroga (art. 91 Regolamento Edilizio) per ampliamento stabilimento societario posto alla Via SS. Casilina località Taverna area in catasto al foglio 16 p.lle 95, 148, 149, 244, 246, 242, 116, 117, 118, 119, 28, 92*”, (si puntualizza che è stato trasmesso il solo titolo abilitativo edilizio, in assenza dei grafici in atti del Comune);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 45/2002 Pratica Edilizia n. 28/2001 rilasciata

all' OMISSIS il 20/08/2002, per *“opere eseguite in difformità alla concessione edilizia originaria n. 86/97 del 01.06.2000 all'immobile”*, (si puntualizza che è stato trasmesso il solo titolo abilitativo edilizio, in assenza dei grafici in atti del Comune);

- Denuncia di Inizio Attività depositata in atti del Comune di Pignataro Maggiore il 05/08/2008 di cui al prot. 7226 per *“opere di manutenzione straordinaria finalizzate a migliorare l'accessibilità al fabbricato industriale”*, con relazione tecnica e grafici;
- Denuncia di Inizio Attività depositata in atti del Comune di Pignataro Maggiore il 11/06/2009 di cui al prot. 5311 per *“richiesta di variazione della Denuncia di Inizio Attività opere di manutenzione straordinaria finalizzate a migliorare l'accessibilità al fabbricato industriale”*, con relazione tecnica e grafici;
- Tavola Unica *“Rilievo dello stato dei luoghi del sito industriale”* di cui al prot. n. 4995 del 13/05/2011 del Comune di Pignataro Maggiore, senza ulteriori indicazioni sulla destinazione e motivazione circa la presentazione agli atti del comune del suddetto elaborato;
- Certificato di Agibilità del Comune di Pignataro Maggiore rilasciato il 22/02/2012 per *“Opificio Industriale di cui alle citate Concessioni Edilizie n. 86/97 e n. 45/02, OMISSIS e alle D.I.A. prat. N. 35/2008, prat n 1/2009 e la richiesta di Variazione della D.I.A. 1/09”* per la *“agibilità dei locali e delle in Ampliamento dello Stabilimento OMISSIS riportato in catasto al foglio 18 mappale 5088 sub 9 categ D/8 e mappale 5088 sub 10 categ. D/8”*, con allegata Relazione Tecnica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore, avente ad oggetto *“Sopralluogo per rilascio certificato di agibilità Opificio ex OMISSIS”*.

Non sono stati riscontrati e/o forniti alla scrivente ulteriori titoli abilitativi edilizi.

Inoltre il responsabile del Settore Lavori Pubblici – Edilizia Privata del Comune di Pignataro Maggiore, in data 02/01/2025, di cui al prot. 50/2025 del 02/01/2025, ha attestato quanto segue:

*“Vista la richiesta recate protocollo n. 8833 del 02-10-2024, effettuata dall'arch. Raffaella CAMPO, nella sua qualità di esperto stimatore, giusto incarico conferito dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, dott.ssa Giuseppina Vecchione, con la quale si chiede l'accesso agli atti relativamente alle pratiche edilizie: OMISSIS.; OMISSIS ed eventuali altri aventi titolo”, a seguito di verifiche d'Ufficio e ricerche presso i nostri archivi,*

ATTESTA

*Che la Concessione Edilizia in deroga, Pratica n. 86/1997, e la Concessione Edilizia in Variante ex articolo 13, Pratica n. 28/2001, pure essendo censite nel registro delle licenze edilizie, al momento risultano irreperibili nell'archivio storico".*

Richieste della scrivente e attestato del responsabile dell'ufficio urbanistico in Allegato G.

### **13.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – sanabilità**

Con riferimento alla documentazione fornita, si segnala che, stante l'assenza di esaustiva documentazione grafica, non è possibile effettuare l'idoneo confronto tra quanto rilevato e quanto assentito. Pertanto non si hanno i necessari elementi per riferire compiutamente sulla conformità urbanistico edilizia dei manufatti riscontrati *in loco*.

L'incertezza in questa sede di riferire circa la conformità urbanistico-edilizia rende meno appetibile il compendio staggito. Di ciò si terrà conto in sede di stima (vedi paragrafo "Adeguamenti del valore di stima" della presente relazione).

### **14) Disponibilità degli immobili**

Alla data degli accessi il compendio immobiliare è risultato occupato da terzi (vedasi relazioni del custode giudiziario incaricato in atti della procedura).

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

Dagli accertamenti effettuati per i beni pignorati non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello o uso civico.

### **16) Verifica congruità ex art. 2923 c. 3 cod. civ. del canone mensile di locazione e calcolo indennità di occupazione**

Parte dei beni pignorati, come emerge dalla documentazione fornita del custode incaricato, risulta occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura. Nella fattispecie, il compendio immobiliare è detenuto dal terzo occupante, OMISSIS, in forza di contratto di locazione registrato.

In ossequio al quesito n° 7 del mandato ricevuto, la scrivente procede alla quantificazione del valore di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, a verificare "se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da

architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

*precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ."*

I beni oggetto del procedimento di esecuzione di cui si calcola il valore locativo di mercato e la congruità del canone locatizio da contratto registrato, sono: *"una porzione dell'immobile/opificio localizzato in Pignataro Maggiore (CE) Località Taverna alla Via Casilina snc ed in premessa indicata e più dettagliato le particelle sub 2,6,10 opportunamente individuate e specificamente delimitate nel planimetrico allegato al n. 1 e n. 2 del presente accordo"* (contratto di locazione in Allegato H).

Dai grafici allegati al contratto, così come da dati metrici computati, emerge che la consistenza dei beni locati ha una **superficie commerciale** complessiva pari a **4418,55 mq.**

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, sia al momento della stipula dell'originario contratto, ossia alla data del 10/07/2018, che ad oggi, con valori che sono risultati immutati.

Nella fattispecie, è risultato che il **valore di locazione di mercato**, per l'area in cui ricade l'immobile pignorato, oscilla da un minimo di 1,10 €/mq ad un massimo di 2,20 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento quale congruo è quello pari a **1,50 €/mq.**

Da cui, per una superficie commerciale pari a 4418,55 mq, si si stima congruo un canone di locazione di mercato come di seguito computato:

$$\text{Valore locativo mensile di mercato} = 4418,55 \times 1,50 = 6.627,83 \text{ €}$$

**Valore locativo mensile di mercato = 6.627,83 € (Seimilaseicentoventisette/83 euro)**

Nel contratto di locazione, registrato il 02/08/2018 (quindi in data antecedente al pignoramento) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Napoli 1, contratto di locazione ad uso non abitativo n. 11213 serie 3T, il canone per l'affitto mensile è stabilito in € 3.408,90 (Tremilaquattrocentootto/90 euro).

Pertanto si provvede alla richiesta verifica come di seguito.

*Canone di locazione mensile da contratto registrato: € 3.408,90*

*Valore locativo mensile di mercato: 6.627,83 €*

*Determinazione del canone minimo:*

$$6.627,83 \text{ €} - (6.627,83 \text{ €}/3) = 6.627,83 \text{ €} - 2.209,28 \text{ €} = 4.418,55 \text{ €}$$

In definitiva, il canone di locazione è inferiore di un terzo del valore locativo di mercato.

**Inciso**

Nel corso degli accessi si è constatato che i beni effettivamente occupati dal locatario sono l'intero subalterno 6, l'intero subalterno 9, il deposito principale al piano terra del subalterno 10 e metà piano terra del subalterno 5, per una complessiva **superficie commerciale** pari a **7708,68 mq.**

Si provvede di seguito alla **valutazione dell'indennità di occupazione** sulla base dei prezzi medi di mercato, con procedimento sintetico monoparametrico.

Dai valori di locazione ottenuti, come innanzi dettagliato, è scaturito che il fitto mensile ordinario della zona, è pari a 1,50 €/mq. Tenendo conto di tutti i fattori che fanno sì che l'indennità di occupazione è da computarsi in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (quali, a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.), si ritiene congruo il valore ridotto di 0,90 €/mq.

Da cui, considerata la superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare occupato pari a 7708,68 mq ed il valore assunto a riferimento pari ad 0,90 €/mq, si ricava un' *indennità di occupazione mensile* pari a:

$$7708,68 \times 0,90 = 6.937,81 \text{ €}$$

arrotondando,

<p><b><i>Indennità di occupazione mensile immobili occupati</i></b> <b>= 6.900,00 € (Seimilanovecento/00 euro)</b></p>
--

**17) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati**

Si è acclarato che per i beni staggiti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sui debitori eseguiti, non sono emersi altri pignoramenti oltre quello già in atti della procedura. Da cui non vi è la pendenza di ulteriori procedure esecutive (ispezioni in Allegato C).

**18) Valutazione complessiva dei beni staggiti**

**Immobile 1:** al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 2

**Immobile 2:** al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 5

**Immobile 3:** al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 6

**Immobile 4:** al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 9

**Immobile 5:** al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 10

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), sì da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

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.

### 18.1. 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 300,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 450,00 €/mq.

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

Risultato interrogazione		Anno: 2024		Semestre: 1		
Provincia:	CASERTA					
Comune:	PIGNATARO MAGGIORE					
Fascia/zona:	Suburbana/ZONA INDUSTRIALE					
Codice di zona:	E3					
Microzona catastale n.:	0					
Tipologia prevalente:	Capannoni industriali					
Destinazione:	Produttiva					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)	
Capannoni industriali	normale	Min	300,00	L	1,1	L
		Max	600,00		2,2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> </ul>						

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 8995,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*,  $V_m$ , è:

$$V_m = 8995,00 \times 450,00 = € 4.047.750,00$$

### 18.2. Adeguamenti del valore di mercato – valore di stima

L'assenza di opportuna documentazione grafica urbanistico-edilizia, l'indeterminatezza in questa sede di riferire sulla conformità o meno, l'esistenza di carenze manutentive, 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 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 30%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 30\% = € 4.047.750,00 - € 1.214.325,00 = € 2.833.425,00$$

**Valore di stima Lotto Unico = € 2.833.425,00**

### 18.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato

Il debitore è nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà dei beni pignorati.

### 18.4. 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:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} \times 10\% = € 2.833.425,00 - € 283.342,50 = € 2.550.082,50$$

In definitiva, arrotondando si ha:

architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

**PREZZO BASE = € 2.550.000,00 (Duemilionicinquecentocinquantamila/00)**

### 19) Divisibilità del bene pignorato

Alla data del pignoramento il debitore era nella titolarità della piena ed intera proprietà dei beni pignorati. Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà.



## Riepilogo sintetico

### LOTTO UNICO

**Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di complesso industriale con area scoperta pertinenziale**, sito in Località "Taverna", alla via Casilina, composto da cinque corpi di fabbrica e da aree scoperte pertinentziali della superficie complessiva di circa 18.000 (diciottomila) mq, censito in catasto come segue: **Immobile 1**: al C.F. del Comune di Pignataro Maggiore al **f. 16 p.lla 5088 sub. 2, appartamento**; **Immobile 2**: al C.F. del Comune di Pignataro Maggiore al **f. 16 p.lla 5088 sub. 5, fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale**; **Immobile 3**: al C.F. del Comune di Pignataro Maggiore al **f. 16 p.lla 5088 sub. 6, fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale**; **Immobile 4**: al C.F. del Comune di Pignataro Maggiore al **f. 16 p.lla 5088 sub. 9, fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività commerciale**; **Immobile 5**: al C.F. del Comune di Pignataro Maggiore al **f. 16 p.lla 5088 sub. 10, fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività commerciale**. Confina ad ovest con la p.lla 5263 del f. 16 del C.T. (linea ferroviaria Napoli Roma), a sud con le p.lle 96 e 5291 del f. 16 del C.T., ad est con le p.lle 5014, 5018, 5016 e 5291 del f. 16 del C.T., a nord con strada vicinale Contrada Vecchia. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: **Immobile 1: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 2**: differente distribuzione degli ambienti interni (variazione ampiezza wc verso soggiorno) e annessione della stanza (camera dell'attiguo sub. 5). **Immobile 2: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 5**: differente distribuzione degli ambienti interni al piano terra (fusione uffici nell'attuale ufficio 3 e realizzazione di ufficio 1 e ufficio 2 in luogo di sala campionari) e annessione della stanza (camera dell'attiguo sub. 5) ed al piano primo (ampliamento disimpegno verso ufficio 1 e chiusura varco passaggio verso archivio – quest'ultimo annesso come camera al sub. 2). **Immobile 3: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 6**: CAPANNONE B 1 - diversa distribuzione degli ambienti interni (realizzazione di due piccoli uffici interni), realizzazione di tettoia sul lato sud e di ulteriore tettoia sul lato nord, oltre a due pensiline sui varchi d'ingresso a ovest, CAPANNONE B 2 - frazionamento al piano terra del deposito di stoccaggio nei depositi 3 e 4, realizzazione di tettoia nell'angolo sud-est e di ulteriore tettoia sul lato sud, diversa distribuzione degli ambienti interni al piano primo (realizzazione di unico ambiente archivio in luogo di mensa e laboratorio). **Immobile 4: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 9**: assenza di impianti esterni (abbattitori fumi), ampliamento servizi igienici esterni con realizzazione di collegamento

architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 293/23 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

verso l'interno del capannone, diversa distribuzione degli ambienti interni (realizzazione di due piccoli locali interni e depositi), realizzazione di tettoia sul lato ovest. **Immobile 5: al C.F. al f. 16 p.lla 5088 sub. 10:** diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra (diversa conformazione dei divisori interni tra disimpegno, sala ristoro e ufficio 4), nonché realizzazione di due varchi di accesso interni tra zona uffici e deposito, diversa distribuzione degli ambienti interni al piano primo (diversa conformazione dei divisori interni tra gli uffici 4, 5 e 6), nonché diversa utilizzazione dell'ufficio 7 in luogo della sala esposizione. Per il compendio immobiliare pignorato vi è Licenza Edilizia del 04/10/1966, Licenza Edilizia n. 26/76 del 26/10/1976, Certificato di Agibilità del Comune di Pignataro Maggiore del 12/10/1981, Certificato di Agibilità del Comune di Pignataro Maggiore del 24/10/1981, Autorizzazione in Sanatoria del 22/06/1989, Attestato di conformità alla normativa urbanistica del 25/01/1991, Concessione Edilizia n. 26/2000 del 01/06/2000, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 45/2002 del 20/08/2002, Denuncia di Inizio Attività prot. 7226 del 05/08/2008, Denuncia di Inizio Attività prot. 5311 del 11/06/2009, Certificato di Agibilità del Comune di Pignataro Maggiore del 22/02/2012; stante l'assenza di esaustiva documentazione grafica, non è possibile effettuare l'idoneo confronto tra quanto rilevato e quanto assentito. Pertanto non si hanno i necessari elementi per riferire compiutamente sulla conformità urbanistico edilizia del compendio staggito.

**PREZZO BASE: € 2.550.000,00 (Duemilionicinquecentocinquantamila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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, Uffici Tecnici Comunali;
- 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.

Con osservanza

### L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo

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

**Allegato A:** verbale d'incarico, verbale di sopralluogo e minute di rilievo;

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

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

**Allegato D:** Copia dei titoli di provenienza;

**Allegato E:** Grafici di rilievo;

**Allegato F:** Documentazione fotografica;

**Allegato G:** Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico e dallo Sportello unico per le attività produttive (SUAP) del Comune di Pignataro Maggiore (CE);

**Allegato H:** Contratto di locazione del terzo occupante;

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

Caserta, 7 gennaio 2025