
Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

“Banca Capasso S.p.A.

contro

OMISSIS + 3”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

n° 64/2022 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione dott. Roberto Peluso

Relazione di Stima del Compendio Immobiliare

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

Sintetico.....	20
21.2. Adeguamenti del valore di mercato	21
21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato.....	21
21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE	21
22) Divisibilità del bene pignorato	22
23) Riepilogo sintetico	23
24) Conclusioni	24



Relazione di stima del Lotto Unico

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Procedimento di esecuzione n° 64/2022 del RGE

“Banca Capasso S.p.A. contro

OMISSIS + 3”

G.E. Presidente dott. Roberto Peluso

ESPERTO arch. Raffaella Campo

1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 19/02/2022 a OMISSIS, per la quota di ¼, OMISSIS, per la quota di ¼, a OMISSIS, per la quota di ¼, a OMISSIS, per la quota di ¼, trascritto il 01/04/2022 ai nn. 12569/9921 presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, su richiesta di Banca Capasso S.p.A., con Sede legale in Roma, alla Via Venti Settembre n. 30, C.F. 00095310611, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ha sottoposto ad esecuzione forzata: *“porzione immobiliare in S. Maria C.V. (CE) alla via Achille Grandi 55 costituita da locale autorimessa al piano terra, della consistenza catastale di mq 225, riportata in C.F. del Comune di S. Maria C.V. al foglio 14 particella 5447, piano T, categoria C6 classe 6”*.

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 16/11/2022 (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 staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, dott. Paolo Liguoro, è avvenuto il 29/12/2022, ma per assenza di chi consentisse

l'accesso all'immobile chiuso, si è rinviato l'accesso. Il secondo sopralluogo è avvenuto il 26/01/2023, con l'assistenza della forza pubblica, per il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato. 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 il compendio pignorato per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G);
- presso gli Uffici Stato Civile dei Comuni di Santa Maria Capua Vetere e Casapulla (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, avv. Sergio Cappelli, indica così l'arco temporale di riferimento delle indagini: *“dichiara di aver effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare – l'esame ultraventennale a tutto il 1° aprile 2022, delle proprietà e disponibilità”*.

I dati catastali attuali e storici 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 dei debitori esecutati è stata complessivamente espropriata la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

Il bene oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) al Foglio 14, particella 5447.

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 i debitori esecutati erano nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà (titolo di acquisto e relativa nota di trascrizione in Allegato D).

All'epoca del rogito i debitori esecutati erano coniugati in regime di comunione 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:

LOTTO UNICO

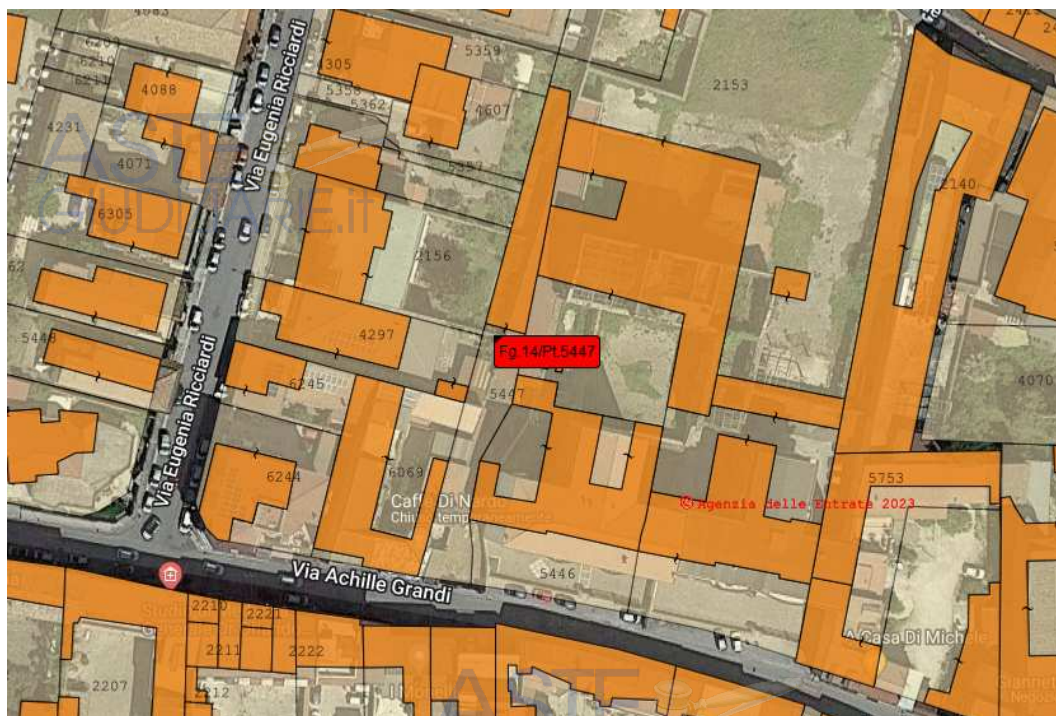
Piena ed intera proprietà dell'immobile ubicato nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), alla via Achille Grandi n. 55, e precisamente: **autorimessa** sita al piano terra, consistente in un unico ampio vano ed antistante area scoperta pertinenziale. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) al foglio 14 particella 5447**, categoria C/6, classe 6, consistenza 226 m², VIA ACHILLE GRANDI n. 55 Piano T.

7) **Confini**

A nord con l'immobile di cui al C.T. al f. 14 p.lla 2153, a est con gli immobili di cui al C.T. al f. 14 p.lle 5446 e 2153, a sud con la via Achille Grandi, ad ovest con gli immobili di cui al C.T. al f. 14 p.lle 4297, 6069, 2156, 4566, 5357, 4607 e 5359.

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.



9) Descrizione

9.1. Descrizione della zona

Il compendio immobiliare staggito è ubicato nel territorio del Comune di Santa Maria Capua Vetere, in zona semicentrale, a circa 1 chilometro dal Municipio. L'impianto urbano è su maglia irregolare, il territorio risulta urbanizzato e ben servito. L'area è connotata per lo più da edilizia a carattere residenziale di intervento privato, di media qualità architettonica (edifici pluripiano). Sono prossime attività commerciali, di svago, uffici e attività di servizio.

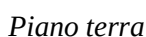
9.2. Descrizione del compendio immobiliare, distribuzione e stato di conservazione.

L'unità pignorata è un fabbricato costituito da unico ampio vano, di forma trapezoidale allungata, con l'accesso, ubicato su uno dei due lati corti, che affaccia su una corte interna

scoperta pertinenziale. Il tutto in un lotto stretto e lungo. Il fabbricato si sviluppa su un unico livello. L'edificio è destinato catastalmente ad autorimessa. Il complesso immobiliare prospetta sulla via Achille Grandi. Dalla pubblica via, mediante un cancello pedonale e carrabile, si accede all'area esterna pertinenziale e poi al fabbricato. Il corpo di fabbrica è privo della parete di accesso e di qualsivoglia portone di chiusura.



Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo, ha un grado di finitura basso, trattandosi di un semigrezzo. Le pareti sono intonacate grossolanamente, con segni di degrado nella parte bassa. Vi sono finestre alte solo su uno dei lati lunghi, in parte completamente prive di infissi ed in parte chiuse da infissi con reti metalliche. Non vi è pavimentazione, ma solo terra battuta. La copertura, ad una falda inclinata, è a struttura portante in profilati d'acciaio e pannelli sandwich. Nel complesso lo stabile è in uno stato di conservazione appena mediocre.



Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

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

Nella fattispecie (unità immobiliare autorimessa):

LOCALE TERRANEO FG 14 - P.LLA 5447			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Locale	316,80	1,00	316,80
Corte esterna scoperta	263,00	0,10	26,30
TOTALE	579,80	-	343,10

Superficie commerciale in c.t.

343,00

11) Dati identificativi catastali

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Santa Maria Capua Vetere** (CE).

Dati identificativi: foglio **14** particella **5447**;

Dati di classamento: zona censuaria -, categoria C/6, classe 6, consistenza 226 mq, rendita € 1.155,52;

partita: -;

Indirizzo: via Achille Grandi n. 55;

piano: T;

Intestatari: 1) OMISSIS, proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;
2) OMISSIS, proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;
3) OMISSIS, proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;
4) OMISSIS, proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS (visura in Allegato B).

Non si è riscontrata particolare difformità tra i dati catastali identificativi del bene 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 5447 del Foglio 14 è così attualmente censita avendo subito le seguenti variazioni:

- 1) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2004 Pratica n. CE0308828 in atti dal 06/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68916.1/2004);
- 2) UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 03/12/2004 Pratica n.

CE0307103 in atti dal 03/12/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4347.1/2004), derivante dalla **soppressione dei subalterni 1 e 2** della p.lla 2154 del Fg. 14 e della p.lla 5158 del Fg. 14 (VARIAZIONE del 03/12/2004 Pratica n. CE0307416 in atti dal 03/12/2004 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 68694.1/2004));

- 3) Il subalterno 1 della p.lla 2154 del Fg. 14 era così costituito sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- 4) Il subalterno 2 della p.lla 2154 del Fg. 14 deriva da COSTITUZIONE del 21/01/1995 in atti dal 21/01/1995 U.I.U. SFUGGITA ALLA MECCANIZZAZIONE (n. 44/R.1/1995);
- 5) La p.lla 5158 del Fg. 14 deriva da (ALTRE) del 22/11/2004 Pratica n. CE0297547 in atti dal 22/11/2004 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n.4191.1/2004).

Al Catasto Terreni

La particella **5447** del Foglio 14, ENTE URBANO avente superficie pari a 579 mq, deriva dal Tipo Mappale del 26/11/2004 Pratica n. CE0301031 in atti dal 26/11/2004 (n. 301031.1/2004), con il quale è stata variata anche la p.lla **5446** del Fg. 14, comprendente, tra altro la p.lla **5158** del Fg. 14. Quest'ultima è derivata dalla p.lla **2153** del Fg. 14 a seguito di FRAZIONAMENTO del 26/11/2004 Pratica n. CE0301028 in atti dal 26/11/2004 (n. 301028.1/2004) con la quale è stata variata anche la p.lla **2154** del Fg. 14 dalla sua originaria consistenza (Impianto meccanografico del 26/03/1985). In particolare, la p.lla **2153** del Fg. 14 ha subito ulteriori variazioni a seguito di FRAZIONAMENTO del 28/10/1999 in atti dal 28/10/1999 (n. 11944.1/1999) e di TIPO MAPPALE del 28/10/1999 in atti dal 28/10/1999 (n. 23558.1/1999) della originaria consistenza (Impianto meccanografico del 26/03/1985).

12.1. *Difformità catastali riscontrate*

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti, a meno della consistenza, laddove in visura catastale sono indicati 226 mq in luogo dei 291 mq quale superficie coperta rilevata dalla scrivente.

12.2. *Regolarizzazioni catastali*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 i 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).

13) 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 07/07/2009, Rep. N. 96988/57672, rogato dal Notaio Avvocato Raffaele Orsi, trascritto il 09/07/2009 ai nn. 32260/20536 OMISSIS, la stessa OMISSIS coniugata in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS precedentemente generalizzato, OMISSIS, coniugato in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, la stessa OMISSIS coniugata in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, e contro: OMISSIS, per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della piena proprietà, bene: *"la piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ (un mezzo), quindi a tutti congiuntamente per l'intero la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Achille Grandi n. 55, e precisamente: - locale autorimessa al piano terra OMISSIS nel catasto fabbricati di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5447, piano T, cat. C/6, cl. 6, mq. 226, R.C. Euro 1.155,52"* (copia del titolo in Allegato D e nota di trascrizione in Allegato C);
- **Atti di Permuta** del 30/05/2002 del notaio Raffaele Orsi da S. Maria C.V., Rep. 63349/32063 e rep. 63350/32064, trascritto il 24/06/2002 ai nn. 18078/14241 e nn. 18079/14242, con il quale la OMISSIS ha acquistato da OMISSIS e OMISSIS, la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna del diritto di proprietà delle originarie consistenze: Fg 14 p.la 2154 sub 1, cat. A/2, p.la 2154 sub 2, cat. A/4 e p.la 5158, cat. F/1 (note di trascrizione in Allegato C).
- **Atto di Donazione** del 12/09/1974 del notaio Onorato Battista da Alife, trascritto il 08/10/1974 ai nn. 22928/19946, con il quale i coniugi OMISSIS e

OMISSIS, donano alle figlie OMISSIS e OMISSIS, dette originarie consistenze:

Fg 14 p.lla 2154 sub 1, cat. A/2, p.lla 2154 sub 2, cat. A/4 e p.lla 5158, cat. F/1

(nota 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 24/05/2023 in Allegato C):

- 1. Iscrizione del 15/02/2018** Reg. part. 570 Reg. Gen. 5518
contro **OMISSIS e OMISSIS (debitori ipotecari), nonché OMISSIS e OMISSIS (terzi datori d'ipoteca)**
a favore di **BANCA DI SCONTO E CONTI CORRENTI DI SANTA MARIA CAPUA VETERE S.P.A.**
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Pubblico ufficiale: **Notaio Buono Lucia con sede in Santa Maria Capua V. (CE)**
repertorio **4291/2936 del 09/02/2018**
- 2. Iscrizione del 15/02/2018** Reg. part. 571 Reg. Gen. 5519
contro **OMISSIS e OMISSIS (terzi datori d'ipoteca), nonché OMISSIS e OMISSIS (debitori ipotecari)**
a favore di **BANCA DI SCONTO E CONTI CORRENTI DI SANTA MARIA CAPUA VETERE S.P.A.**
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Pubblico ufficiale: **Notaio Buono Lucia con sede in Santa Maria Capua V. (CE)**
repertorio **4292/2937 del 09/02/2018**
- 3. Trascrizione del 01/04/2022** Reg. part. 9921 Reg. Gen. 12569
contro **OMISSIS e OMISSIS, nonché OMISSIS e OMISSIS;**
a favore di **BANCA CAPASSO S.P.A.**

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili



Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
repertorio 1720 del 19/02/2022

15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia

Nell'atto di compravendita del 07/07/2009 rogato dal notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere, repertorio n. 96988, raccolta n. 357672, trascritto il 09/07/2009 ai nn. 32260/20536, a favore dei debitori nella parte relativa alle conformità urbanistiche è scritto che *"l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 97 dell'11 giugno 2002, rilasciata dal Comune di Santa Maria Capua Vetere e che i lavori sono stati ultimati in data 04/02/2006."* (titolo in Allegato D)

A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 25/05/2023 a mezzo PEC, protocollo n. 0026240, il responsabile del Settore Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere ha rilasciato la seguente documentazione (in Allegato G):

- Concessione Edilizia n. 97, rilasciata il 11/06/2002, per *"Realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni alla Via Grandi"*, comprensiva di titolo, relazione tecnica, titoli di provenienza, atto d'obbligo con vincolo di pertinenzialità delle autorimesse, elaborati grafici, comunicazione di fine lavori del 04/02/2005 e certificato di agibilità del 07/03/2005. Prot. n. 7860/05;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2 del 12/01/2005, per la *"variante finale alla Concessione Edilizia n. 97/2002"*, comprensiva di titolo, relazione tecnica, dichiarazioni ed elaborati grafici.

Non sono stati riscontrati ulteriori titoli abilitativi, così come risulta dalla certificazione del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere prot. n. 28604 del 09/06/2023.

Inciso

Occorre precisare che l'autorimessa staggita, in occasione della Concessione Edilizia n. 97, rilasciata il 11/06/2002, era soggetta a vincolo di pertinenzialità, così come risulta da specifico Atto D'Obbligo del 13/05/2002 (allegato alla C.E. n. 97/2002). Successivamente, con la DIA n. 2 del 12/01/2005, tale vincolo è stato rimosso attraverso il versamento degli oneri concessori (cfr. Relazione tecnica allegata alla predetta DIA in Allegato G).

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 n. 97/2002 del 11/06/2002, per l'immobile staggito si sono riscontrate alcune difformità, così come nel seguito elencato e sopra rappresentato attraverso il confronto tra quanto rilevato e quanto denunciato:

- ### 15.2. Sanabilità dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In generale, per gli abusi inerenti gli 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 la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge.

L'ultimo condono, di cui al decreto legge n. 269/2003, è entrato in vigore il **2 ottobre 2003** (data di pubblicazione del decreto nella *Gazzetta Ufficiale* n. 229 - Supplemento Ordinario n. 157¹).

Il titolo esecutivo posseduto dal precedente è il Contratto di Mutuo, rep. 4291 del 09/02/2018, iscritto il 15/02/2018 ai nn. 5518/570.

Quindi le ragioni del credito sono ascrivibili all'anno 2018, data successiva all'entrata in vigore del decreto legge dell'ultimo condono (2 ottobre 2003). Ne discende che **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 sole modifiche della distribuzione interna, costituenti interventi ricompresi nel novero delle attività di manutenzione straordinaria, la conformità urbanistico-edilizia potrebbe essere ottenuta dall'aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria onerosa.

Per le altre difformità riscontrate, come innanzi descritte – l'ampliamento volumetrici e superficiale dell'autorimessa dovuto alla maggiore estensione dell'immobile e la modifica dei prospetti – la conformità urbanistico-edilizia potrebbe astrattamente essere ottenuta se l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità).

Tuttavia, nel caso in esame, per gli interventi non si ha la data certa di ultimazione dei lavori, quindi non è possibile operare il prescritto confronto fra la normativa edilizia ed urbanistica vigente e quella di un momento che, come anzidetto, risulta ignoto. Da cui non si hanno elementi sufficienti per valutare la possibilità di presentare domanda per il permesso in sanatoria tramite accertamento di conformità.

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

In definitiva, in presenza di difformità urbanistiche riscontrate, non essendo in possesso di tutti i necessari elementi, non è possibile ad oggi verificare la sanabilità del bene staggito.

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

16) Disponibilità dell'immobile

Il bene alla data dei sopralluoghi era libero (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

L'immobile staggito non fa parte di un condominio e quindi non vi sono spese di tal natura.

19) Convenzione matrimoniale

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Casapulla il 17/11/2023, emerge che i debitori esecutati OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio il 23/10/1983. Non vi è alcuna annotazione (certificato in Allegato H).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 20/11/2023, emerge che i debitori esecutati OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio il 05/08/1995. Non vi è alcuna annotazione (certificato in Allegato H).

Alla data del 07/07/2009, data di stipula dell'atto di compravendita del compendio immobiliare staggito, i debitori erano in regime di comunione legale dei beni.

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

Si è accertato che per i medesimi beni staggiti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sui debitori esecutati, 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.

A tale proposito va osservato che per il Comune e la zona considerata, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI non riporta valutazioni per la categoria "box", né per quella di "autorimessa". Si sono pertanto utilizzati i valori disponibili quale base per determinare il valore medio per la categoria autorimessa non pertinenziale, considerando congruo il 35% del valore medio riferito alle abitazioni civili.

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade il compendio staggito oscilla da un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1150,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 1.025,00 €/mq, il cui 35% è pari ad 358,75 €/mq.

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

Risultato interrogazione			Anno: 2023		Semestre: 1	
Provincia:			CASERTA			
Comune:			S MARIA CAPUA VETERE			
Fascia/zona:			Semicentrale/DAL CENTRO STORICO A: LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY			
Codice zona:			C3			
Microzona catastale n.:			0			
Tipologia prevalente:			Abitazioni civili			
Destinazione:			Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	Superficie (L/N)	Valori (€/mq x mese)	Locazione	Superficie (L/N)

		(€/mq)			
abitazioni civili	normale	Min 900,00 Max 1150,00	L	2,6 3,8	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 343,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*, V_m , è:

$$V_m = 343,00 \times 358,75 = 123.051,25 \text{ €}$$

21.2. Adeguamenti del valore di mercato

L'esistenza di constatate opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio, l'alea sulla sanabilità o meno del bene staggito, nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese che si potrebbero dover affrontare per eventuali pratiche urbanistico-edilizie e per il tecnico abilitato, non ultimo per portarlo dallo stato grezzo al finito, 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 25%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 25\% = \text{€ } 123.051,25 - \text{€ } 30.762,81 = \text{€ } 92.288,44$$

Valore di stima Lotto Unico = € 92.288,44

21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato

Alla data del pignoramento i debitori erano 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:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} * 10\% = € 92.288,44 - € 9.228,84 = € 83.059,59$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

<u>PREZZO BASE</u> Lotto Unico = € 83.000,00 (Ottantatremila/00)

22) Divisibilità del bene pignorato

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

23) Riepilogo sintetico

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile ubicato nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), alla via Achille Grandi n. 55, e precisamente: **autorimessa** sita al piano terra, consistente in un unico ampio vano ed antistante area scoperta pertinenziale. Confina nord con l'immobile di cui al C.T. al f. 14 p.la 2153, a est con gli immobili di cui al C.T. al f. 14 p.lle 5446 e 2153, a sud con la via Achille Grandi, ad ovest con gli immobili di cui al C.T. al f. 14 p.lle 4297, 6069, 2156, 4566, 5357, 4607 e 5359. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) al foglio 14 particella 5447**, categoria C/6, classe 6, consistenza 226 m², VIA ACHILLE GRANDI n. 55 Piano T; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine maggiore superficie coperta. Per l'immobile pignorato vi è - Concessione Edilizia n. 97, rilasciata il 11/06/2002, per "Realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni alla Via Grandi" e Denuncia di Inizio Attività n. 2 del 12/01/2005, per la "variante finale alla Concessione Edilizia n. 97/2002" cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a ampliamento della zona di accesso all'autorimessa con conseguente aumento di volume e superficie (circa 70 mq), nonché di modifica dei prospetti, diversa conformazione della corte esterna pertinenziale per presenza di muro di separazione tra la suddetta superficie e l'area pertinenziale del fabbricato attiguo, diversa distribuzione degli ambienti interni dovuti alla realizzazione di un unico ambiente autorimessa per l'assenza del divisorio interno. 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 cespite. **PREZZO BASE: € 83.000,00 (Ottantatremila/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;

Allegato H: Documentazione ricevuta dall'Ufficio Stato Civile;

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

Con osservanza

L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo

Caserta, 20/11/2023