

Arch. BRUNO SILVESTRO

Via Mezzocannone n.31 – 80134 Napoli

mail: bsilvestro67@gmail.com

Pec: bsilvestro67@archiworldpec.it

INTEGRAZIONE C.T.U.

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere III° sez. civile

Giudice Delegato: dott.ssa SIMONA DI RAUSO

Curatore dott. GIORGIO ESPOSITO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G. n°37/2024

IL C.T.U.

Arch. Bruno Silvestro

Con nota del 29/11/2024 [REDACTED] visto l'atto peritale depositato, formulava il seguente quesito:

Si integri la perizia con la verifica di conformità catastale ed urbanistica, valutando il bene anche alla luce di tale conformità, ed indicando, in caso di abusi, la sanabilità del bene, le operazioni necessarie ed i costi, nonché con la verifica della continuità delle trascrizioni, fino a giungere ad un atto definitivo ultraventennale alla data della sentenza di liquidazione giudiziale.

VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE

Immobile censito al Catasto dei Fabbricati Comune di Santa Maria Capua Vetere

foglio **5** particella **5320** sub **119**

Categoria **C/2** Classe **1** Consistenza **387 mq.** Rendita catastale **€ 899,41**

Sup. catastale **Totale 426 mq.**

Intestatari [REDACTED] in proprietà per 1/1

Dalla lettura della visura storica, che parte dal 24/07/2006, si evidenziano i seguenti passaggi significativi:

1. variazione per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 15/11/2007 Pratica n. CE0516516 in atti dal 15/11/2007 (n. 46964.1/2007) l'immobile è censito al sub 119 cat. C/2 classe 1 consistenza 387 mq. rendita € 899,41 in [REDACTED]

[REDACTED] con la planimetria associata in conformità allo stato dei luoghi pregressi legittimati da permesso di costruire originario;

2. variazione d'ufficio per CLASSAMENTO del 17/04/2008 Pratica n. CE0188781 in atti dal 17/04/2008 (n.11928.1/2008), con classamento e rendita validati

3. variazione d'ufficio per INSERIMENTO DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015 Pratica n. CE0188781 in atti dal 17/04/2008 (n.11928.1/2008), l'immobile è censito al **sub 119 cat. C/2 classe 1 consistenza 387 mq. superficie catastale 426 mq. rendita € 899,41** in [REDACTED]

[REDACTED], con classamento e rendita validati

Dal sopralluogo effettuato si evince che **lo stato dei luoghi attuale del locale deposito non è conforme alla planimetria catastale attualmente in atti, presentata il 15/11/2007**, nello specifico:

- i due varchi di accesso sono stati spostati ed è stato aggiunto un terzo varco di accesso dal vano scale attiguo ad uno dei due;
- in corrispondenza dei due varchi di accesso, sono stati realizzati due vani, presumibilmente su prescrizioni dei vigili del fuoco per il rilascio del certificato antincendio del piano interrato, che fungono filtro per l'accesso diretto al locale.

Per poter certificare la conformità catastale dello stato dei luoghi attuale bisogna presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA) per diversa distribuzione degli spazi interni con presentazione di planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi attuale e pagamento di diritti catastali.

VERIFICA DI CONFORMITÀ URBANISTICA

Il fabbricato, al cui piano seminterrato è ubicato il locale deposito in oggetto, ricade, ai sensi del PRG vigente e del PUC approvato nel dicembre del 2023, in zona C/6.1 aree di nuove edificazioni zone C di completamento.

Lo stato dei luoghi originario del fabbricato condominiale, che ne certifica la consistenza della volumetria realizzata, è attestato dai seguenti atti:

1. concessione edilizia n.32 rilasciata dal comune di Santa Maria Capua Vetere il 27/02/2003 e concessa alla società Garden edil S.P.A.;
2. certificato di agibilità rilasciato dal comune di SMCV il 16/04/2007.

Il locale deposito, originariamente censito al sub 68 (cat. F/3) poi al sub 106 (cat.F/3) ed infine al sub 1199 (cat. C/2), **nella sua configurazione attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto allo stato dei luoghi originari attestato nella planimetria catastale d'impianto del 15/11/2007**; tali difformità, nello specifico, riguardano:

- spostamento dei due varchi di accesso al locale;
- realizzazione di un terzo varco di accesso dal vano scala;
- realizzazione di pareti divisorie per configurare due vani, presumibilmente su prescrizioni dei vigili del fuoco per il rilascio del certificato antincendio del piano interrato, che fungono filtro per l'accesso diretto al locale.

Per poter ottenere la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate bisogna presentare una pratica "CILA in sanatoria" per diversa distribuzione degli spazi interni con pagamento di Oblazione e diritti di segreteria ed istruttoria.

CALCOLO DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Per procedere alla sanatoria delle difformità urbanistico edilizie e catastali riscontrate, che afferiscono alle modifiche dei prospetti ad una diversa distribuzione degli spazi interni, si dovrà predisporre una pratica edilizia **CILA in sanatoria** da presentare al comune di Santa Maria Capua Vetere, ed una **variazione catastale (DOCFA)** da presentare all'Agenzia del Territorio; per cui i costi saranno così determinati:

- CILA in sanatoria:

1. Onorario professionista	€ 1.500,00
2. Contributi previdenziali su fattura del professionista (4% di € 1.500)	€ 60,00
3. IVA su fattura del professionista (22% di € 1.560)	€ 343,20
4. Oblazione da versare al comune per CILA tardiva	€ 1.000,00
5. diritti di segreteria da versare al comune per CILA tardiva	€ 200,00
6. diritti di istruttoria da versare al comune per CILA tardiva	€ 150,00
Totale CILA in sanatoria	€ 3.253,20

- DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni:

1. Onorario professionista	€ 550,00
2. Contributi previdenziali su fattura del professionista (4% di € 550)	€ 22,00

3. IVA su fattura del professionista (22% di € 572)	€ 125,84
4. diritti di istruttoria da versare al catasto per DOCFA	€ 50,00
Totale DOCFA	€ 747,84

si procede quindi, al calcolo dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale

CILA € 3.253,20 + DOCFA € 747,84 = **€ 4.001,04**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2033** - Registro Particolare 5929 Registro Generale 7596
Pubblico ufficiale MARIO MATANO Repertorio 120826/2003 del 05/03/2003 - **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** di [REDACTED] si obbligava a non mutare, senza il preventivo consenso del comune di Santa Maria Capua Vetere, la destinazione d'uso dei volumi tecnici esclusi dal computo della "D.E.F."
- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2022** - Registro Particolare 172 Registro Generale 1867
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 363 del 15/03/2013 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** per la co [REDACTED]
[REDACTED]
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2023** - Registro Particolare 34209 Registro Generale 43251
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7604/2023 del 09/11/2023 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato attuale si deve calcolare, preventivamente, il valore di mercato unitario (Vmu) facendo la media aritmetica del valore commerciale unitario (Vcu), del valore normale unitario dell'Agenzia del territorio (Vnu), il valore unitario per capitalizzazione dei redditi (Vru) e del valore unitario dei prezzi dichiarati in compravendita (Vpu).

Il valore di mercato unitario (Vmu) così calcolato, che ingloba anche le peculiarità specifiche relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, sarà rapportato alla superficie commerciale (Sc) del cespite e determinerà il Valore di mercato (Vm) dello stesso.

- **LOCALE DEPOSITO – Sc. 440,35 mq.**
 $Vmu = (536,57 + 562,50 + 490,30 + 493,94) : 4 = \text{€}/\text{mq. } 520,83$
 $Vm = \text{€}/\text{mq. } 520,83 \times 440,35 \text{ mq.} = \text{€. } 229.346,90$

Considerato che il locale deposito presenta difformità urbanistico edilizie, per effetto di presumibili lavori di adeguamento alle prescrizioni dei VVFF eseguiti e non dichiarati al comune, e difformità catastali, per effetto di planimetrie non conformi allo stato dei luoghi, al valore di mercato calcolato (Vm), dovranno essere decurtati i costi tecnico-amministrativi (Ca) necessari a sanare le difformità riscontrate, che sono stata valutate in **€ 4.001,04**

Vma = Vm – Ca = € 229.349,90 - € 4.001,04 = € 225.348,86

ed in c.t. € 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

FORMAZIONE DEL LOTTO

• LOTTO UNICO – LOCALE DEPOSITO

Immobile sito nel comune di Santa Maria Capua Vetere in via Eugenio Della Valle n.60 scala A piano seminterrato, adibito a locale deposito, con superficie coperta lorda di mq. 440,35, netta di mq.401,60, con altezza interna di ml. 3,00; la superficie commerciale è di mq.440,35. Censito al Catasto Fabbricati foglio 5 p.la 5320 sub 119, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 387 mq., Rendita € 899,41, con planimetria catastale in atti del 2007 che non è conforme allo stato dei luoghi attuale. Spese condominiali ripartite con Tab A (proprietà) - 41,28/1000 e Tab C (piano interrato) – 309,33/1000.

Fabbricato costruito con regolare Concessione Edilizia n.32 del 2003 ed autorizzazione di abitabilità del 2007; il cespite presenta difformità urbanistico-edilizie e catastali sanabili con pratica edilizia CILA in sanatoria e variazione catastale (DOCFA).

Valore di mercato attuale € **225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)**

ALLEGATI

- 1) Certificazione notarile del 20/04/2023

Napoli, lì 10.12.2024

ILCTU

Arch. Bruno Silvestro
O.A.P.P.C. n.6067
C.T.U. n.8909



Oreste de Nicola
Notaio

CERTIFICAZIONE NOTARILE

attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, con riferimento all'immobile appresso descritto:==

I

DESCRIZIONE DEL BENE

- diritto di proprietà piena ed esclusiva della seguente porzione immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Eugenio Della Valle, facente parte del [REDACTED] precisamente:=====

** locale ad uso deposito al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 387 (trecentottantasette), confinante con unità immobiliare censita col subalterno 118, con area comune e con terrapieno in due lati, salvo altri; cespite riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere con i seguenti dati: foglio 5, particella 5320, subalterno 119, via della Valle n. snc, piano S1, categoria C2, classe 1, consistenza: mq. 387, superficie catastale totale: mq. 426, rendita catastale: euro 899,41.=====

II

Il sottoscritto avv. Oreste de Nicola, notaio in Santa Maria Capua Vetere, iscritto nel Ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, esaminati nel ventennio i documenti e consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/SMCV, ed esperita ogni opportuna indagine, sino a tutto il 19 (diciannove) aprile 2023 (duemilaventitre),=====

attesta quanto segue

III

TITOLARITÀ E DIRITTI

L'immobile oggetto della presente relazione appartiene in piena proprietà alla società [REDACTED]

IV

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Alla suddetta società [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto per averlo acquistato dalla [REDACTED]

in virtù di atto di compravendita per Notaio Concetta Palermi di Santa Maria Capua Vetere del 16 novembre 2007, repertorio n. 227563, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 7 dicembre 2007 al n. 8063, serie 1T, e trascritto a Caserta-

/SMCV in data 11 dicembre 2007 ai nn. 67440/36843.=====

esso era pervenuto per
accessione a seguito di edificazione di suolo acquistato con
atto di compravendita per notaio Vincenzo Barletta di Caserta
del 26 aprile 1985, repertorio n. 25158, registrato a Caserta
il 15 maggio 1985 al n. 4958, e trascritto presso la Conser-
vatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 27 aprile
1985 ai nn. 9064/8157.=====

----- V -----

===== FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI =====

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** ai rogiti del notaio
Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere del 18 febbraio 2003,
repertorio n. 120826, registrato a Santa Maria Capua Vetere il
5 marzo 2003 al n.567, serie 1T, ed ivi trascritto in data 17
marzo 2003 ai nn. 7596/5929

si obbligava a non mutare, senza il preventivo
consenso del Comune di Santa Maria Capua Vetere, la destina-
zione d'uso dei volumi tecnici esclusi dal computo della
"D.E.F.";=====

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 21
gennaio 2022 ai nn. 1867/172, per la complessiva somma di euro
ro), a favore del , con

Santa Maria Capua Vetere, 20 (venti) aprile 2023 (duemila-
ventitre).=====

----- notaio Oreste de Nicola

