

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*“MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA*

*contro*

*RIVETTI IMMOBILIARE SRL UNIPERSONALE”*

**n° 146/2017** del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione dott. Linda Catagna

**Relazione di Stima del compendio immobiliare**

**LOTTO n° 40**

## Sommario

1) Premessa .....	3
2) Svolgimento delle operazioni.....	5
3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento .....	6
4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento .....	6
5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato .....	6
6) Criteri di formazione dei lotti.....	7
7) Confini .....	7
8) Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI .....	7
9) Descrizione .....	8
9.1. <i>Descrizione della zona</i> .....	8
9.2. <i>Descrizione del fabbricato</i> .....	8
9.3. <i>Descrizione delle unità immobiliari, distribuzione e stato di conservazione</i> .....	8
10) Dati metrici e consistenza dell'immobile.....	10
11) Dati identificativi catastali .....	11
11.1. Cronistoria catastale.....	11
11.2. Difformità catastali riscontrate.....	12
11.3. Regolarizzazioni catastali .....	12
12) Titoli di proprietà.....	13
13) Vincoli ed oneri giuridici .....	14
14) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....	15
14.1. <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico - sanabilità</i> .....	17
15) Disponibilità del compendio staggito.....	17
16) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico .....	17
17) Oneri condominiali .....	17
18) Certificato della Camera di Commercio .....	18
19) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.....	18
20) Valutazione complessiva dei beni staggiti .....	18
20.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico.....	18
20.2. Adeguamenti del valore di mercato – valore di stima.....	20
20.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato .....	20
20.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE .....	20
21) Divisibilità del bene pignorato .....	21
Riepilogo sintetico.....	22
Conclusioni.....	23



**architetto Raffaella Campo**

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

Proc. Es. Imm. n. 146/2017 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA Lotto n° 40

---

- 11) foglio 7 mappale 5500 sub 17, piano 01, cat F3;
- 12) foglio 7 mappale 5500 sub 18, piano 01, cat F3;
- 13) foglio 7 mappale 5500 sub 19, piano 01, cat F3;
- 14) foglio 7 mappale 5500 sub 20, piano 01, cat F3;
- 15) foglio 7 mappale 5500 sub 21, piano 01, cat F3;
- 16) foglio 7 mappale 5500 sub 22, piano 02, vani 5,5, cat A2;
- 17) foglio 7 mappale 5500 sub 23, piano 02, vani 5,5, cat A2;
- 18) foglio 7 mappale 5500 sub 24, piano 02, cat F3;
- 19) foglio 7 mappale 5500 sub 25, piano 02, vani 5,5, cat A2;
- 20) foglio 7 mappale 5500 sub 26, piano 02, cat F3;
- 21) foglio 7 mappale 5500 sub 27, piano 02, cat F3;
- 22) foglio 7 mappale 5500 sub 28, piano 02, cat F3;
- 23) foglio 7 mappale 5500 sub 29, piano 02, cat F3;
- 24) foglio 7 mappale 5500 sub 30, piano 03, vano 5,5, cat A10;
- 25) foglio 7 mappale 5500 sub 31, piano 03, vano 5,5, cat A2;
- 26) foglio 7 mappale 5500 sub 33, piano 03, cat F3;
- 27) foglio 7 mappale 5500 sub 34, piano 03, cat F3;
- 28) foglio 7 mappale 5500 sub 35, piano 03, cat F3;
- 29) foglio 7 mappale 5500 sub 36, piano 03, cat F3;
- 30) foglio 7 mappale 5500 sub 37, piano 03, cat F3;
- 31) foglio 7 mappale 5500 sub 38, piano 01, cat F3;
- 32) foglio 7 mappale 5500 sub 39, piano 04, cat F3;
- 33) foglio 7 mappale 5500 sub 40, piano 04, vani 4,0, cat A4;
- 34) foglio 7 mappale 5500 sub 41, piano 04, cat F3;
- 35) foglio 7 mappale 5500 sub 42, piano 04, cat F3;
- 36) foglio 7 mappale 5500 sub 43, piano 04, cat F3;
- 37) foglio 7 mappale 5500 sub 44, piano 04, cat F3;
- 38) foglio 7 mappale 5500 sub 45, piano 04, cat F3;
- 39) foglio 7 mappale 5500 sub 49, piano TE, mq. 91, cat. C1;
- 40) foglio 7 mappale 5500 sub 51, piano 03, vani 5,0, cat. A2;
- 41) foglio 7 mappale 5500 sub 52, piano TE, mq. 92, cat. C1”

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 23/10/2017 (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.

In data 27/11/2017 la scrivente ha depositato un'istanza al G.E. onde ottenere indicazioni per il bene staggito con i dati catastali Comune di Santa Maria a Vico foglio 7 particella 5500 subalterno 30, stante la variazione catastale dello stesso in foglio 7 particella 5500 subalterno 54 avvenuta in data antecedente all'atto di pignoramento.

Il GE in data 28/11/2017 per il suddetto bene disponeva il prosieguo delle operazioni peritali.

Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, avv. Carmela D'Angelo, è avvenuto il 04/12/2017. Ulteriori accessi si sono tenuti il 13/02/2018, il 05/03/2018, il 04/09/2018, il 13/12/2018, il 14/12/2018, il 17/12/2018, il 05/03/2019, l'11/03/2019 ed il 17/09/2020. Si è proceduto alle operazioni di rilievo metrico e fotografico di tutti i beni pignorati. Il 29/08/18, congiuntamente al custode giudiziario, si è effettuato un accesso d'urgenza. Tanto su chiamata dei Vigili del Fuoco, per una perdita d'acqua in uno degli immobili pignorati. In quella occasione, di concerto con il custode, si è provveduto ad una contestuale verifica e chiusura delle chiavi d'arresto degli impianti idrici di tutti gli immobili vuoti.

In ossequio al mandato ricevuto dal G.E. in data 17/01/2020, si è provveduto ad approntare, asseverare e presentare gli elaborati tecnici al Comune di Santa Maria Capua Vetere ai fini del conseguimento della conformità urbanistico-edilizia di alcuni immobili posti ai piani terra (rialzato) e sottostrada (seminterrato), nonché ad approntare, asseverare e presentare gli elaborati tecnici catastali all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, ai fini del conseguimento della conformità catastale e di aggiornamento. Il tutto come meglio illustrato negli appositi paragrafi della presente relazione.

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, nonché a presentare pratiche di aggiornamento (Allegato B);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare

- ispezioni (Allegato C) e per chiedere note di trascrizione (Allegato D);
- presso lo studio del notaio per richiedere copie di titoli di proprietà (Allegato D);
- presso l'immobile staggito per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico ed Ufficio Legale del Comune di Santa Maria a Vico (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni, nonché a presentare pratiche di aggiornamento urbanistico-edilizio (Allegato G);
- presso la Camera di Commercio di Caserta, per acquisire una visura camerale (Allegato H).

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

Il creditore precedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, notaio Enrico Siracusano, indica l'arco temporale di riferimento delle indagini.

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

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

Il creditore precedente ha depositato visura storica camerale del debitore esecutato.

### **4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento**

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di trasferimento trascritto in suo favore.

Il bene staggito deriva dal bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 7 particella 5500 subalterno 5.

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 il debitore era nella titolarità della piena ed intera proprietà (titolo e relativa nota di trascrizione in Allegato D).

## 6) Criteri di formazione dei lotti

Per la vendita si è definito il lotto come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni della consistenza e destinazione d'uso riscontrate, tenendo altresì conto del grado di indipendenza del bene:

### LOTTO n° 40

**Piena ed intera proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato sito in Santa Maria A Vico (CE), alla via Appia, località Pastino - Sicario e precisamente: posto auto coperto** composto da stallo delimitato a mezzo segnaletica orizzontale ubicato al piano seminterrato stallo n° 12. Il bene è censito al **Catasto Fabbricati di Santa Maria a Vico al foglio 7 particella 5500 subalterno 79**, categoria C/6, classe 1 consistenza: 25 mq, Rendita Euro 43,90, piano S1.

## 7) Confini

Confina ad ovest con corridoio di manovra censito con p.lla 5500 sub. 98, ad est con posto auto censito in catasto con p.lla 5500 sub. 68, a nord con posto auto censito in catasto con p.lla 5500 sub. 80, a sud con posto auto censito in catasto con p.lla 5500 sub. 69.

## 8) Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI

Di seguito vi è la sovrapposizione della foto satellitare con lo stralcio del foglio catastale e l'individuazione del fabbricato di cui sono parte i beni pignorati (Allegato E).



## **9) Descrizione**

### **9.1. Descrizione della zona**

Il fabbricato di cui sono parte i beni staggiti è ubicato nella zona orientale del comune di Santa Maria a Vico e dista circa 2,4 Km dalla Casa Municipale. L'area è periferica ed è connotata per lo più da edilizia a carattere commerciale e residenziale di intervento privato, di media qualità architettonica (edifici pluripiano). L'impianto urbano è su maglia irregolare. L'area è ben servita, sono prossime attività commerciali, di svago, uffici e di servizio.

### **9.2. Descrizione del fabbricato**

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità pignorata si compone di un fabbricato pluripiano, di tipo isolato, con aree scoperte comuni carrabili e pedonali. Il fabbricato è prospiciente la via Appia, è servito da due scale con ascensori ed ha sviluppo su sei livelli, di cui uno piano seminterrato ed i restanti cinque livelli fuori terra (documentazione fotografica in Allegato F). L'edificio, in base a quanto concesso con i permessi urbanistico-edilizi rilasciati, è destinato a garage al piano seminterrato, a locali commerciali al piano terra, primo e secondo, ad uffici commerciali ed alloggio del custode al piano e terzo, ed a locali sottotetto non abitabili al piano quarto. Dalla via Appia, mediante distinti ingressi pedonali e carrabili, si accede al fabbricato. Si accede al piano seminterrato dalle scale condominiali ed altresì percorrendo due rampe carrabili.

L'edificio di cui è parte il bene staggito è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato, ha un discreto grado di finitura, con le facciate intonacate, balconi incassati e la copertura a falde inclinate. Nel complesso lo stabile è in uno stato di conservazione discreto, al netto della riscontrata presenza di infiltrazioni d'acqua nel solaio di alcune unità immobiliari, provenienti da perdite degli impianti idrici degli immobili soprastanti.

Si rappresenta che non risultano completati gli impianti idrici del fabbricato. In generale non è completa e certificata la parte impiantistica dell'edificio. Non risulta funzionante l'ascensore. Non vi è certificato di agibilità.

### **9.3. Descrizione delle unità immobiliari, distribuzione e stato di conservazione**

Il posto auto coperto di cui alla presente stima è individuato dall'interno n° 12.

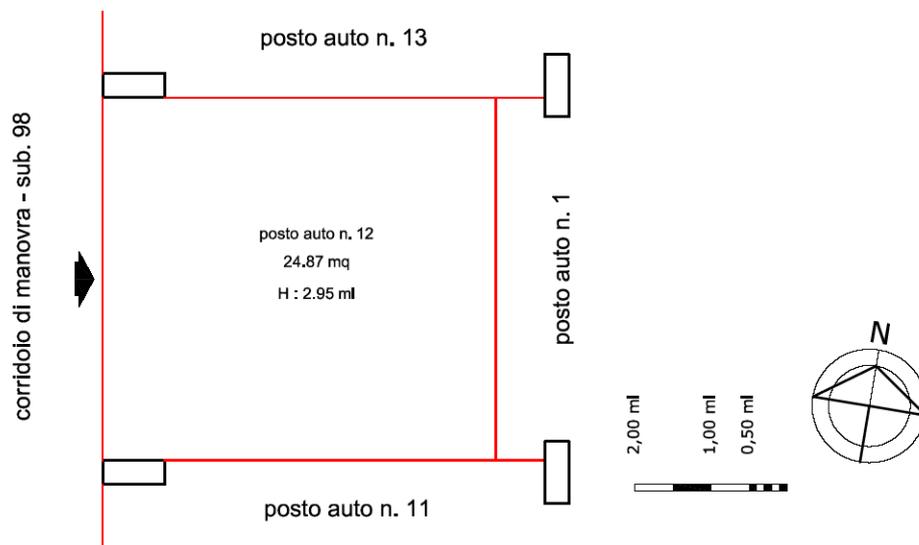
L'unità subastata è ubicata al piano seminterrato del fabbricato, è servita dai corpi scala A e B (dotati di ascensore ma, come anzidetto, all'attualità non funzionanti), ossia sia dal corpo scale con ingresso posto sul lato nord del fabbricato che dal corpo scale con ingresso posto sul lato sud del fabbricato.

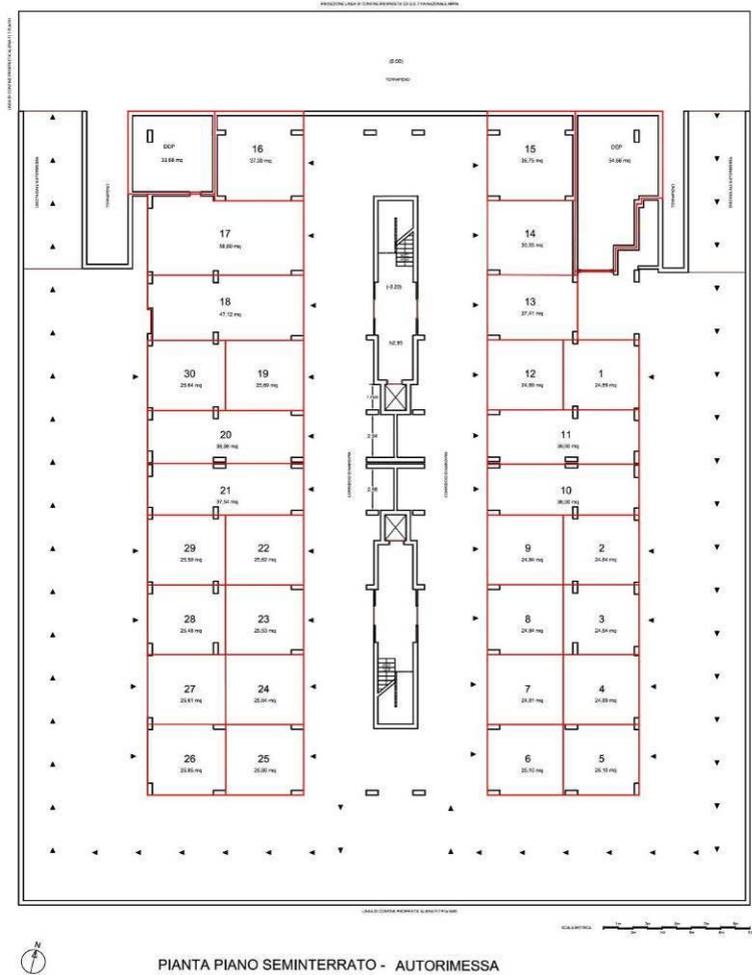
Consiste in una ampia porzione di superficie di pavimento industriale in calcestruzzo armato, opportunamente delimitata a mezzo segnaletica orizzontale.

E' parte di una complessiva autorimessa coperta priva di impianto di rilevamento antincendio. L'area è servita da due rampe carrabili scoperte.

Lo stallo in oggetto può contenere comodamente un'autovettura.

Piano Seminterrato - P.IIa 5500 sub. 79





### 10) Dati metrici e consistenza dell'immobile

Il mercato apprezza il “posto auto coperto” ricavabile in un’autorimessa ed il “posto auto scoperto”, inteso esterno al fabbricato.

Nella fattispecie non ha assolutamente senso distinguere la superficie commerciale, tra utile, lorda o netta. Tuttavia ad ogni buon fine si rappresenta quanto segue.

Superficie posto auto: si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune.

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

Laddove il lotto è costituito da un posto auto coperto, si computa il posto auto coperto come superficie principale, come di seguito tabellato:

<b>Superfici Commerciali</b>	<b>mq</b>
<b>Posto auto coperto</b>	
area coperta esclusiva pari al 100% di 24,87	<b>25,00</b>
<b>TOTALE Superficie Commerciale</b>	<b>25,00</b>

## 11) Dati identificativi catastali

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Santa Maria a Vico**.

**Dati identificativi:** foglio 7, particella **5500** subalterno **79**;

**Dati di classamento:** categoria **C/6**, classe **1**, **25** mq, Rendita euro **43,90**

**Indirizzo:** via Appia snc

**piano:** S1 interno: **12**

**Intestatari:** [REDACTED]

[REDACTED];

Visure in Allegato B.

Si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e quelli contenuti nel titolo di acquisto in capo al debitore, per variazione di identificativo catastale intervenuta in data successiva alla stipula dell'atto di acquisto in capo al debitore ed alla data del pignoramento.

Con gli aggiornamenti operati dagli organi della procedura vi è attualmente conformità fra i dati catastali e lo stato dei luoghi.

### **11.1. 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 storiche in Allegato B).

#### **Al Catasto Fabbricati**

L'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 7 particella 5500 subalterno 79 deriva dalla variazione della particella 5500 sub. 5. Variazione avvenuta con la denuncia di frazionamento, fusione e ultimazione di fabbricato urbano n. 2444.1/2021 del 18/01/2021 protocollo n. CE0005413 in atti dal 19/01/2021.

L'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 7 particella 5500 subalterno 5 deriva dalla variazione della particella 5500 senza subalterno. Variazione avvenuta con la denuncia di divisione ed ampliamento n. 3308.1/2010 del 11/02/2010 protocollo n. CE0064863 in atti del catasto dal 11/02/2010.

La particella 5500 senza subalterno risulta così identificata sin dalla sua costituzione. Costituzione avvenuta con la denuncia di variazione n. 4425.1/2007 del 21/11/2007 protocollo n. CE0525514 in atti del catasto dal 21/11/2007.

Gli intestatari catastali sono i seguenti:

[REDACTED]  
[REDACTED]

### **Al Catasto Terreni**

L'area di sedime su cui insiste il fabbricato di cui sono parte le unità staggite risulta censita al Catasto Terreni con l'identificativo di foglio 5 particella 5500 (di are 29.27), qualità Ente Urbano.

La particella 5500 (di are 29.27) con qualità ente urbano è stata costituita con la variazione per Tipo Mappale del 07/11/2007 n. 5017253.1/2007, protocollo n. CE0501725 in meccanografici del catasto terreni dal 07/11/2007. Con la suddetta variazione è stato censito il fabbricato al catasto terreni e sono state soppresse, per fusione tra loro, le particelle 794 (di are 5.39) e 701 (di are 23.88).

La particella 701 (di are 23.88) deriva dal frazionamento della particella 504 di ha 33.60.53. Frazionamento registrato il 12/01/1991 n. 59.1/1991 in atti meccanografici del catasto dal 29/03/1994.

La particella 794 (di are 5.39) deriva dal frazionamento della particella 793 di ha 22.93.78. Frazionamento registrato il 20/12/1991 n. 1968.1.1991 in atti meccanografici del catasto dal 30/03/1994.

Gli intestatari catastali sono i seguenti:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### **11.2. Difformità catastali riscontrate**

La planimetria catastale è attualmente conforme allo stato dei luoghi rilevati dalla scrivente.

### **11.3. Regolarizzazioni catastali**

Non vi sono regolarizzazioni catastali da effettuare.

## 12) 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 11/02/2008, rogato dal notaio Maria Rosaria Ammirati di San Felice a Cancellò, repertorio n. 39432 raccolta n. 5728, **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/02/2008 ai nn. 7682/5328, a favore di** [REDACTED], **contro** [REDACTED], **beni:** la piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di SANTA MARIA A VICO (CE) e precisamente: *“piccolo fabbricato attualmente in corso di costruzione e composto di piano interrato, privo di ogni opera di rifinitura e completamento, con solaio da completare e piano terra di cui sono stati realizzati i soli pilastri; il tutto confinante con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con strada Statale Appia; riportato in catasto omissis al foglio 7, p.lla 5500, Vi Appia snc S1-T, in corso di costruzione”* (nota di trascrizione e titolo in Allegato D).
- **atto di compravendita del 18/11/2003**, rogato dal notaio Paolo Provitera di Carinola, repertorio n. 36121/12580, **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29/11/2003 ai nn. 39648/29955, a favore di** [REDACTED], **contro** [REDACTED], **beni:** piena ed intera proprietà terreni siti in Santa Maria A Vico distinti in catasto terreni al foglio 7 particella 701 di are 23 e ca 88 e particella 794 di are 5 e ca 39 (nota di trascrizione in Allegato D).
- **atto di donazione del 09/11/1994**, rogato dal notaio Paolo Provitera di Carinola, repertorio n. 19338, **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24/11/1994 ai nn. 29353/24506, a favore di** [REDACTED], **contro** [REDACTED], **beni:** terreni siti in Santa Maria A Vico distinti in catasto terreni al foglio 7 particella 701 di are 23 e ca 88 e particella 794 di are 5 e ca 39 (nota di trascrizione in Allegato D).
- **atto di compravendita del 09/11/1992**, rogato dal notaio Paolo Provitera di

Carinola, repertorio n. 11297, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/02/1992 ai nn. 7742/6791, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, contro [REDACTED], per la nuda proprietà, e [REDACTED], per l'usufrutto, beni: terreno sito in Santa Maria A Vico distinto in catasto terreni al foglio 7 particella 794 di are 5 e ca 39 (nota di trascrizione in Allegato D).

- **atto di compravendita del 18/01/1991**, rogato dal notaio Paolo Provitera di Carinola, repertorio n. 8282, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/02/1991 ai nn. 4811/4436, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, contro [REDACTED], per la nuda proprietà e [REDACTED], per l'usufrutto, beni: terreno sito in Santa Maria A Vico distinto in catasto terreni al foglio 7 particella 701 di are 23 e ca 88 (nota di trascrizione in Allegato D).

### 13) Vincoli ed oneri giuridici

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità per il bene pignorato, successive all'atto di acquisto in favore del debitore esecutato (ispezioni ed elenco delle formalità in capo al debitore esecutato aggiornate al 16/12/2020 in Allegato C):

1. **Iscrizione del 04/04/2008** Reg. part. **2616** Reg. Gen. **16797**  
contro [REDACTED]  
a favore di **MPS Capital Services Banca Per Le Imprese S.P.A.**  
**ipoteca volontario derivante da concessione a garanzia di mutuo;**  
Pubblico ufficiale: **Maria Rosaria Ammirati**  
repertorio **39502/5764** del **03/04/2008**
2. **Trascrizione del 03/05/2017** Reg. part. **11397** Reg. Gen. **14529**  
contro [REDACTED]

a favore di **MPS Capital Services Banca Per Le Imprese S.P.A.**

**Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili;**

Pubblico ufficiale: **Ufficiale giudiziario del Tribunale di S. Maria C. V.**

repertorio **2620/2017** del **14/03/2017**

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

Nell'atto di compravendita del 11/02/2008, rogato dal notaio Maria Rosaria Ammirati di San Felice a Cancellò, repertorio n. 39432 raccolta n. 5728, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/02/2008 ai nn. 7682/5328, in favore del debitore esecutato, nella parte relativa alle dichiarazioni urbanistiche è scritto che *“l'unità immobiliare compravenduta in corso di costruzione, è stata realizzata in virtù del premesso di costruire n. 38/07, rilasciato dal Comune di Santa Maria a Vico il data 09 luglio 2007”* (titolo in Allegato D).

A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente a mezzo PEC il 28/11/2017, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Santa Maria a Vico (CE) ha rilasciato in copia semplice (in Allegato G):

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 11/2010 del 13/04/2010 rilasciato per *“Variante e sanatoria al permesso di costruire n. 38/07 rilasciato il 09.07.2007”*.
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 13/2014 del 18/03/2014 rilasciato per la *“Sanatoria ad un fabbricato commerciale, uffici e casa custode”*.
- Tavola grafica unica relativa al *“progetto per la realizzazione di un fabbricato Commerciale, Uffici e Casa Custode alla Via Nazionale Loc. Pastino Sicario - Variante in sanatoria”* a timbro e firma dell'arch. Michele Ruotolo;
- Relazione tecnica in sanatoria a timbro e firma dell'arch. Michele Ruotolo;
- S.C.I.A. prot. 54/SUE - del 04/03/2015, in variante alla S.C.I.A. del 08/10/2014 prot. n. 208/S.U.E. *“per lavori di diversa distribuzione interna da eseguire al piano terra e primo di un fabbricato ad uso commerciale, uffici ed abitazione custode, alla via Nazionale, località Pastino Sicario.”* a timbro e firma del geometra Diamante Napolitano;
- Tavole grafiche n. 1, 2 e 3 relativa alla S.C.I.A. prot. 54/SUE - del 04/03/2015, in variante alla S.C.I.A. del 08/10/2014 prot. n. 208/S.U.E., a timbro e firma del geometra Diamante Napolitano;
- Ordinanza del Comune di Santa Maria a Vico - Settore Urbanistica n. 51 del

27/07/2017 per il *“ripristino della originaria destinazione d'uso attuata in assenza di titolo autorizzatorio”* per quattro unità immobiliari al piano secondo, quattro unità immobiliari al piano terzo e quattro unità immobiliari al piano sottotetto della scala A *“poste al lato nord (Via Nazionale)”*, e per quattro unità immobiliari al piano secondo, due unità immobiliari al piano terzo e due unità immobiliari al piano sottotetto della scala B *“poste al lato Sud (Pastino Sicario)”*.

- Ricorso al T.A.R. CAMPANIA, presentato dalla società costruttrice, *“per l'annullamento, previa sospensione della ordinanza n. 51 del 27/07/2017”* recante protocollo n. 10917 del 07/11/2017 del Comune di Santa Maria a Vico.

In data 05/03/2018, a mezzo PEC di cui al prot. 2546 di Comune di Santa Maria a Vico, l'esperto ha fatto richiesta all'Ufficio Legale Comunale di *“Notizie circa lo stato del procedimento giudiziario in corso presso il T.A.R. Campania relativo ai cespiti pignorati, in esito e riferimento al ricorso presentato il 27/10/2017 dalla [REDACTED] di cui al prot. N° 10917 del 07/11/2017 del Comune di Santa Maria a Vico”*. Con PEC del 09/04/2018, l'avv. Oreste Viola, riscontra l'esperto nelle sua *“qualità di procuratore del Comune di Santa Maria a Vico nel giudizio emarginato in epigrafe, instaurato dalla [REDACTED] per ottenere l'annullamento previa sospensione della ordinanza di rimessione in pristino n.51 del 27.7.2017 adottata dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Santa Maria a Vico in uno agli atti preordinati, connessi e consequenziali, Le comunico che alla udienza in camera di consiglio tenutasi innanzi alla suindicata Autorità Giudiziaria in data 6/12/2017 [REDACTED] ha inteso rinunciare alla propria richiesta di sospensiva per cui vi è stato abbinamento al merito e si è tuttora in attesa della fissazione della relativa udienza”*. Si è avuta conferma telefonica dall'avv. Viola del permanere di tale situazione. Sarà cura della scrivente riferire al G.E. di eventuali aggiornamenti sul punto (Richiesta notizie e riscontro del procuratore del Comune in Allegato G).

In data 02/01/2021 la scrivente, in ossequio al mandato ricevuto dal G.E. in data 17/01/2020, ha provveduto ad approntare, asseverare e presentare gli elaborati tecnici (S.C.I.A. in Sanatoria e C.I.L.A. per frazionamento) al Comune di Santa Maria Capua Vetere ai fini del conseguimento della conformità urbanistico-edilizia di alcuni immobili posti ai piani terra (rialzato) e sottostrada (seminterrato).

#### **14.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico - sanabilità**

Per l'intero fabbricato di cui è parte il bene pignorato vi sono Permesso di Costruire n. 38/07 rilasciato il 09.07.2007, Permesso di Costruire in sanatoria n. 11/2010 del 13/04/2010, Permesso di Costruire in sanatoria n. 13/2014 del 18/03/2014.

Per i soli piani terra e primo vi è S.C.I.A. prot. 54/SUE - del 04/03/2015 in variante alla S.C.I.A. del 08/10/2014 prot. n. 208/S.U.E.

Vi è Attestato di prestazione energetica, non è emerso il Certificato di Agibilità.

Vi è Ordinanza del Comune di Santa Maria a Vico - Settore Urbanistica n. 51 del 27/07/2017 per il *"ripristino della originaria destinazione d'uso attuata in assenza di titolo autorizzatorio"*.

In sede di sopralluogo si è riscontrata la difformità dei luoghi rispetto a quanto concesso con il Permesso di Costruire in sanatoria n. 13/2014 del 18/03/2014 e a quanto dichiarato con la S.C.I.A. prot. 54/SUE del 04/03/2015 in variante alla S.C.I.A. del 08/10/2014 prot. n. 208/S.U.E.

Al fine di conseguire la conformità degli immobili vi è stata la presentazione, da parte della scrivente su autorizzazione del G.E., di S.C.I.A. in sanatoria e C.I.L.A., trasmesse a mezzo PEC al Comune di Santa Maria a Vico in data 02/01/2021 (pratiche urbanistico-edilizie in allegato G).

#### **15) Disponibilità del compendio staggito**

Il bene è libero (vedasi all'uopo le relazioni del custode incaricato in atti della procedura).

#### **16) 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 e usi civici.

#### **17) Oneri condominiali**

Non è risultato esser stato costituito alcun condominio, né esservi regolamento di condominio e/o tabelle millesimali.

### **18) Certificato della Camera di Commercio**

Dalla visura storica camerale effettuata in data 11/01/2021, non risulta la dichiarazione di fallimento della società esecutata (copia della visura camerale in Allegato H).

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

Si è acclarato che, per i beni staggiti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sul debitore esecutato, 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).

### **20) Valutazione complessiva dei beni staggiti**

#### **20.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico**

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, in assenza di dati utili reperibili nella banca dati dell'*OMI* (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio della Provincia di Caserta per la Fascia/Zona cui appartiene la porzione di territorio sul quale insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, la scrivente ha tenuto conto della tipologia edilizia, dell'ubicazione nel comune, dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, delle fonti emerografiche, della tendenza del mercato e ha determinato per la particolare tipologia immobiliare un valore medio unitario riferito alla superficie commerciale, ottenuta a partire dalla planimetria di progetto, dalla stessa depositata presso l'ufficio tecnico comunale, su apposita autorizzazione del G.E. Dott.ssa Linda Catagna, unitamente alla pratica di CILA del 02/012021 in sede di frazionamento dell'intera autorimessa.

Va subito detto che, per le tipologie di immobili "Posto auto coperto" in autorimessa, l'apprezzamento del mercato è molto più sensibile alla presenza o meno in loco di zone destinate a parcheggio libero che alla congiuntura economica, pur risentendone, comunque, gli effetti.

Date le caratteristiche degli immobili in oggetto e soprattutto in relazione alla ragion pratica per cui la valutazione è stata richiesta, si è ritenuto valutare i beni in questione mediante il procedimento di stima sintetica per confronto, basato, appunto, sul raffronto con l'apprezzamento espresso dal mercato per immobili simili, considerando come riferimento temporale l'attualità.

Per determinare il valore di mercato di tale tipologia di immobili, la scrivente ha eseguito ricerche presso alcune delle agenzie immobiliari del Comune di S. Maria a Vico ed ha consultato i dati reperibili presso le fonti emerografiche: "Mercato-immobiliare.info - Osservatorio immobiliare in Italia.", dicembre 2020; il Borsino immobiliare - Quotazioni

immobiliari nazionali (Copyright © 2014 Borsinonet srl)” e l’OMI “Osservatorio dei valori Immobiliari” dell’Agenzia del Territorio, primo semestre 2020.

La scrivente ha, innanzitutto, fornito alle agenzie una descrizione sintetica del particolare bene oggetto di stima (posto auto coperto in centro storico/zona semiperiferica). In dipendenza dalla particolare tipologia di bene oggetto di valutazione, come era prevedibile, molto scarsa è stata la risposta delle agenzie. Solo alcune agenzie si sono sbilanciate a fornire dei dati, legati al prezzo di richiesta iniziale negli annunci di vendita proposti dalla singola agenzia e sintetizzati in un valore (o banda di valori) riferito ad un generico posto auto tipo. Questo perché la maggior parte degli annunci nella zona non espongono il prezzo e le trattative vengono condotte in forma riservata.

Ad ogni modo, le agenzie, interpellate, hanno riferito un prezzo medio di vendita per posti auto siti nella zona centrale/semiperiferica del Comune di Santa Maria a Vico in oggetto pari a € 200,00 al mq.

L’Osservatorio immobiliare di Mercato-immobiliare.info non offre valori specifici per i prezzi di vendita per la tipologia “posti auto”; ad ogni modo, indica un prezzo medio di vendita delle abitazioni civili nel Comune di Santa Maria a Vico molto variabile pari alla data a 850 €/mq. Si ritiene congrua l’applicazione di un coefficiente di differenziazione pari a 0,30, da moltiplicare al suddetto prezzo medio, per ottenere un attendibile prezzo medio per un posto auto in autorimessa collettiva; il calcolo porta, così, alla determinazione di un prezzo medio di circa 255 €/mq.

Il Borsino immobiliare - Quotazioni immobiliari nazionali riferisce che nel comune in parola per un “posto auto coperto”, situato in “Zona CENTRO URBANO LUNGO VIA APPIA ANTICA E STATALE 7 APPIA” al piano interrato, il prezzo medio è di circa 225 €/mq.

Come anzidetto, nel caso dell’“Osservatorio dei valori Immobiliari” dell’Agenzia del territorio (primo semestre del 2020) non vi sono valori specifici per i prezzi di vendita per la tipologia “posti auto”. Ad ogni modo, con riferimento alle civili abitazioni con destinazione residenziale e stato conservativo normale, nella fascia/zona catastale B5 (Centrale/CENTRO URBANO LUNGO VIA APPIA ANTICA E STATALE 7 APPIA) del Comune di Santa Maria a Vico si individua un valore di mercato espresso in euro al metroquadro [€/mq] (superficie lorda) che oscilla tra 650,00 e 970,00, quindi, un valore medio di 810 €/mq. Applicando qui lo stesso coefficiente di differenziazione pari a 0,30, da moltiplicare al suddetto valore medio, per ottenere un attendibile prezzo medio per un posto auto in autorimessa collettiva, si perviene alla determinazione di un prezzo medio di circa 243 €/mq.

A valle delle indagini così condotte e dei risultati ottenuti, oggettivamente tra loro confrontabili, la scrivente, tenuto conto dell'ubicazione in zona semicentrale nel comune di Santa Maria a Vico, ha ritenuto congruo e cautelativamente opportuno adottare per un posto auto tipo nel fabbricato *de quo*, quale valore medio unitario, quello indicato dalle agenzie di € 200,00/mq.

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 25,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*,  $V_m$ , è:

$$V_m = 25,00 \times 200,00 = € 5.000,00$$

## **20.2. Adeguamenti del valore di mercato – valore di stima**

Come già detto, per il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati non risultano completati gli impianti idrici, in generale non è completa e certificata la parte impiantistica dell'edificio, non risulta funzionante l'ascensore e non vi è certificato di agibilità.

Tutto ciò rende meno appetibile il compendio da porsi in vendita.

Pertanto si ritiene di dover adeguare il valore di mercato degli immobili con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 5%, in ragione delle spese che si dovranno affrontare per completare l'impiantistica, per l'agibilità etc.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 10\% = € 5.000 - 250,00 € = € 4.750,00$$

**Valore di stima della piena ed intera proprietà del LOTTO n° 40 = € 4.750,00**

## **20.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato**

Alla data del pignoramento il debitore era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà dei beni pignorati.

## **20.4. 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

**architetto Raffaella Campo**

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

Proc. Es. Imm. n. 146/2017 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA Lotto n° 40

---

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:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} \times 10\% = € 4.750,00 - € 475,00 = 4.275,00 €$$

In definitiva, arrotondando si ha:

<b><u>PREZZO BASE</u> = € 4.300,00 (Quattromilatrecento/00)</b>
---

## **21) Divisibilità del bene pignorato**

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

## Riepilogo sintetico

### **LOTTO n° 40:**

Piena ed intera proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato sito in Santa Maria A Vico (CE), alla via Appia, località Pastino – Sicario, e precisamente: **posto auto coperto** composto da stallo delimitato a mezzo segnaletica orizzontale ubicato al piano seminterrato **interno n° 12**. Confina ad ovest con corridoio di manovra censito con p.lla 5500 sub. 98, ad est con posto auto censito in catasto con p.lla 5500 sub. 68, a nord con posto auto censito in catasto con p.lla 5500 sub. 80, a sud con posto auto censito in catasto con p.lla 5500 sub. 69. Il bene è censito al **Catasto Fabbricati di Santa Maria a Vico al foglio 7 particella 5500 subalterno 79**, categoria C/6, classe 1 consistenza: 25 mq, Rendita Euro 43,90, piano S1, il cui descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'intero fabbricato di cui è parte il bene staggito vi sono Permesso di Costruire n. 38/07 rilasciato il 09.07.2007, Permesso di Costruire in sanatoria n. 11/2010 del 13/04/2010, Permesso di Costruire in sanatoria n. 13/2014 del 18/03/2014, C.I.L.A. del 02/01/2021. Vi è Attestato di prestazione energetica, non è emerso il Certificato di Agibilità. Vi è la conformità dei luoghi rispetto alla C.I.L.A. del 02/01/2021.

**PREZZO BASE: = € 4.300,00 (Quattromilatrecento/00)**

## **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 con minute di rilievo;

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

**Allegato C:** Ispezioni - *Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare*;

**Allegato D:** Copia dei titoli di provenienza e relative note di trascrizione;

**Allegato E:** Grafici di rilievo.

**Allegato F:** Documentazione fotografica;

**Allegato G:** Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Legale del Comune di Santa Maria a Vico, pratiche urbanistico edilizie presentate dall'esperto;

**Allegato H:** Certificato della Camera di Commercio;

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

Caserta, 21/01/2021