

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.

Sezione Espropriazioni Immobiliari

***** Giudice Dott.ssa Elmelinda Mercurio *****

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 4

Riferimenti:

Debitore:

Creditore procedente:

R.G.E.: n. 273/2022

Tora e Picilli, 27 dicembre 2023

Dott. Ing. Angela Di Petrillo



INDICE

PREMESSA	2
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	7
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (LOTTO 4)	15
4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO 4)	17
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ	18
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	20
7. STATO DI POSSESSO	25
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE	25
9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ	27
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	27
11. ALTRE INFORMAZIONI	27
12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE	28
12.1. CRITERIO DI STIMA	28
12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO	33
12.3. VALUTAZIONE LOTTO 4	34
13. QUOTA INDIVISA	36
14. CERTIFICAZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO	37
CONCLUSIONI (LOTTO 4)	37

- Allegati

- n°1: Comunicazioni
- n°2: Elaborati grafici
- n°3: Rilievo fotografico
- n°4: Documentazione catastale
- n°5: Visura Storica Camerale
- n°6: Sentenza e Documentazione rilasciata

- n°7: Documentazione e certificazione rilasciata dall' Ufficio Tecnico del Comune di Casapulla (CE)
- n°8: Ricerca di mercato
- n°9: Ispezioni ipotecarie
- n°10: Contratti di locazione e contratto di comodato gratuito
- n°11: Atti notarili
- n°12: Ricevute invio copia perizia



RELAZIONE

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria C.V.

PREMESSA

Il 20 aprile 2023 Ella nominava me sottoscritta Dott. Ing. Angela Di Petrillo, con studio professionale in Tora e Piccilli (Ce) alla via San Pietro n°108, Esperto Stimatore nella causa promossa da _____ e mi invitava ad effettuare il giuramento di rito per l'affidamento dell'incarico di cui al **MANDATO** in atti.

Preliminarmente è stata eseguita la verifica della documentazione in atti. In particolare, con riferimento alla documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., è stato verificato che risulta in atti il certificato notarile sostitutivo.

Nella dichiarazione notarile depositata agli atti dal creditore procedente, si evince, con riferimento agli immobili espropriati, che i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a partire dall'ultimo titolo di proprietà; che i dati catastali identificativi degli immobili pignorati sono quelli indicati nell'atto di pignoramento; che è stata rispettata nel periodo consultato la continuità delle trascrizioni.

Pertanto, è stata verificata la completezza della documentazione depositata.

La ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria degli immobili pignorati.



Facendo seguito al mandato conferitole, la sottoscritta effettuava le seguenti operazioni ed attività peritali:

1. N° 1 Sopralluoghi nei luoghi oggetto di causa, in Casapulla (CE) alla Via nazionale Appia - Traversa San Luca n° 4, per effettuare i dettagliati rilievi metrici (anche mediante strumentazione elettronica di precisione - Disto Classic PD25 della Hilti) e fotografici (allegati n° 2 e 3). Si precisa che, l'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 30 giugno 2023.

2. Ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta (catasto urbano), l'Ufficio Tecnico del Comune di Casapulla (CE), altri pp. uu. (allegati 4, 7,9 ,11)

3. Indagini di mercato (allegato 8).

4. Invio della copia della perizia alle parti (ricevute di invio in allegato 12).



RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, la ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria degli immobili pignorati.

I cespiti oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Casapulla (CE) e più precisamente, sono:

- *"appartamento al terzo piano, contrassegnato "interno uno" della scala "A" di sei vani catastali, in N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 5033, sub 1, cat. A2, classe 2, vani 6, r.c. euro 464,81;*
- *locale negozio al piano terra della scala "A" di mq 205, in N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 5033, sub 2, cat. C1, classe 2, mq 205, r.c. euro 2.064,54;*
- *locale negozio al primo piano della scala "A" di mq 251, in N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 5033, sub 3, cat. C1, classe 2, mq 251, r.c. euro 2.527,80;*
- *locale negozio al secondo piano della scala "A" di mq 250, in N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 5033, sub 4, cat. C1, classe 2, mq 250, r.c. euro 2.517,73;*
- *locale deposito al piano seminterrato di mq 280, in N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 5033, sub 5, cat. C3, classe 1, mq 280, r.c. euro 650,74;*



si precisa che l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4, p.lla 5033 sub 2 è stata soppressa ed ha generato due distinte unità immobiliari identificate in catasto al foglio 4, p.lla 5033 sub 6 e 7."

Di seguito ed in allegato n.2 si riporta la foto satellitare e la mappa catastale su ortofoto satellitare, al fine dell' esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento:



Foto satellitare



Mappa catastale su ortofoto satellitare



Date le caratteristiche edilizie e architettoniche, nonché per motivi di maggiore opportunità di vendita, l'oggetto del pignoramento è da considerarsi divisibile e, pertanto, saranno costituiti **CINQUE LOTTI** di vendita così composti:

LOTTO 1: appartamento al terzo piano in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia, traversa San Luca n°4 distinto in catasto al foglio 4, p.lla 5033, sub 1;

LOTTO 2: locale negozio al secondo piano in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia, traversa San Luca n°4, distinto in catasto al foglio 4, p.lla 5033, sub 4;

LOTTO 3: locale negozio al primo piano in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia, traversa San Luca n°4, distinto in catasto al foglio 4, p.lla 5033, sub 3;

LOTTO 4: locale negozio al piano terra in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia, traversa San Luca n°4, distinto in catasto al foglio 4, p.lla 5033, sub 6 e sub 7 (ex sub 2);

LOTTO 5: locale deposito al piano seminterrato in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia, traversa San Luca n°4, distinto in catasto al foglio 4, p.lla 5033, sub 5.

Nel corso della presente relazione si fa riferimento e si valutano i cespiti del **LOTTO 4.**



2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

LOTTO 4. Il lotto in parola è costituito da due locali negozio posti al piano terra del fabbricato in Casapulla (CE) alla via Nazionale Appia, traversa San Luca n°4.

I locali sono utilizzati da un centro massaggi, sono costituiti da quattro vani, un disimpegno e due bagni.

Al sub 6 e' di pertinenza l'atrio d'ingresso al fabbricato di cui fanno parte tutti i LOTTI oggetto di pignoramento, infatti tramite detto atrio si accede alle scale di collegamento al piano seminterrato e ai piani superiori.

Il fabbricato di cui fa parte il LOTTO è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e solai latero-cementizi.

Confina a Nord con stessa ditta, a Sud e ad Est con altra ditta, ad Ovest con Traversa San Luca.

Il LOTTO4 si sviluppa su di **un'area utile complessiva di circa 235 mq.** Gli ambienti hanno un'altezza interna netta di 3,30 ml.

Il cespite è dotato di affacci su un lato, i locali non sono ben illuminati ed arieggiati.

Lo stato attuale dei luoghi (stato di fatto, planimetria quotata e valutazione delle aree) è restituito nei grafici n° 5, 10, 15 in allegato 2.

Catastalmente, il LOTTO è individuato nel Comune di Casapulla (CE) al foglio 4, p.lla 5033 sub 6 e sub 7 (vedasi visure in allegato n.4).

L'immobile si trova in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento), sia per quanto riguarda le finiture.

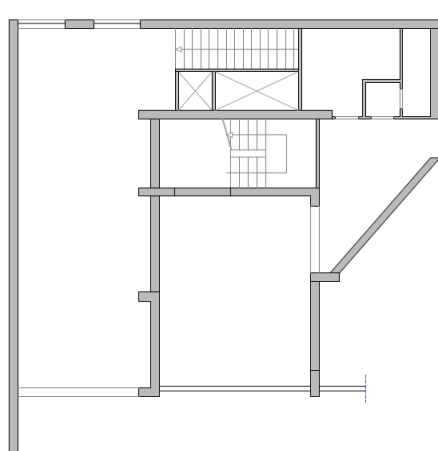


L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ed i costi per l'acquisizione dello stesso sono di circa € 300,00.

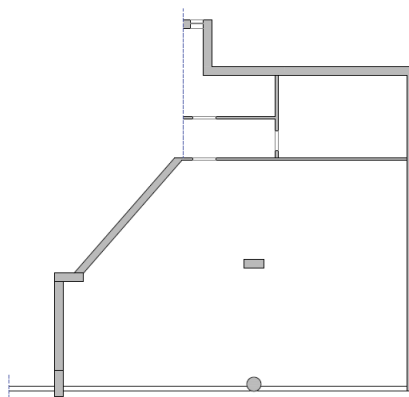
Il bene oggetto di valutazione è situato in una zona centrale del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti sono per la maggior parte ville o edifici multi familiare a più livelli, in prossimità della zona in esame sono presenti negozi e servizi vari (uffici pubblici e privati, etc.).

Al fine di rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita, di seguito viene rimessa la planimetria dello stato reale dei luoghi:

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 6



NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 7



Planimetria dello stato di fatto - piano terra

Per una più ampia e completa descrizione di quanto finora detto, si riporta di seguito il rilievo fotografico effettuato in sito dalla sottoscritta.





Foto n°1

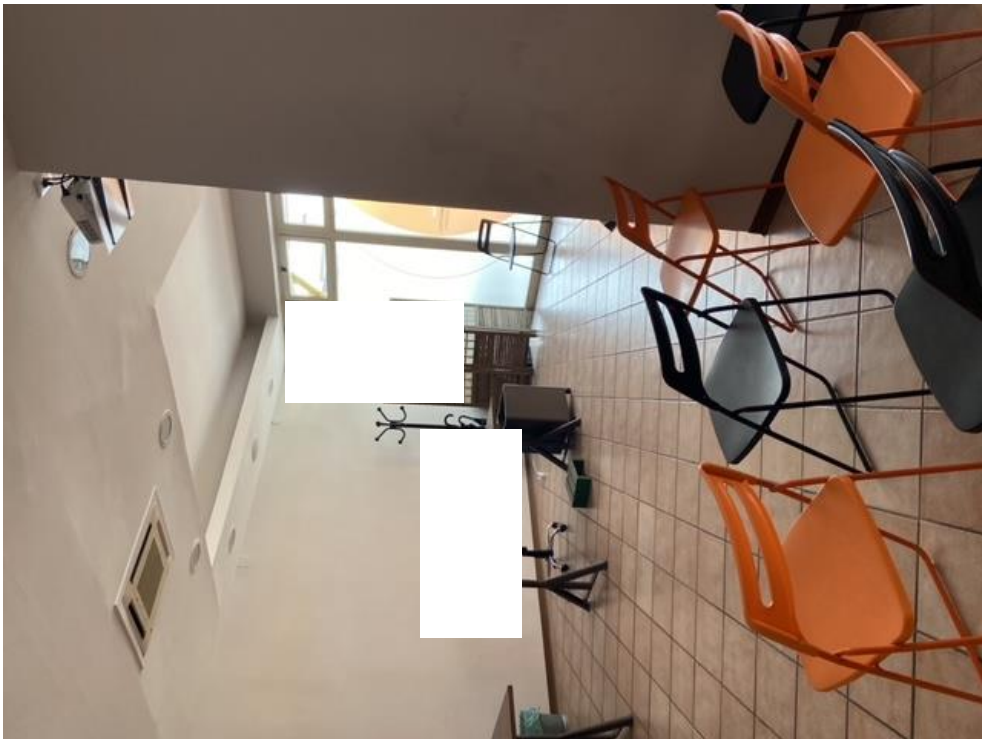


Foto n°2



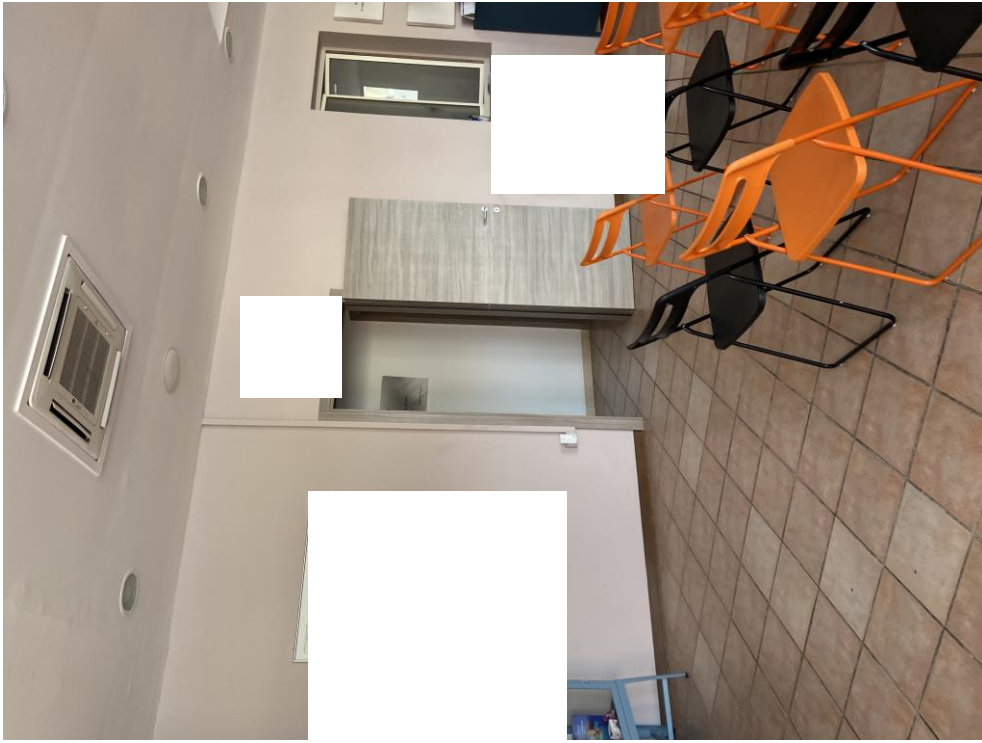


Foto n°3



Foto n°4





Foto n°5



Foto n°6





Foto n°7



Foto n°8





Foto n°9



Foto n°10





Foto n° 11



Foto n° 12



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (LOTTO 4)

Nell'atto di pignoramento e' indicato come bene da sottoporre ad esecuzione il seguente immobile:

"Locale negozio al piano terra della scala "A" di mq 205, in N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 5033, sub 2, cat. C1, classe 2, mq 205, r.c. euro 2.064,54";

si precisa che l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4, p.lla 5033 sub 2 è stata soppressa ed ha generato due distinte unità immobiliari identificate in catasto al foglio 4, p.lla 5033 sub 6 e 7.

E' stata, inoltre, verificata la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nelle nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza, con le risultanze catastali.

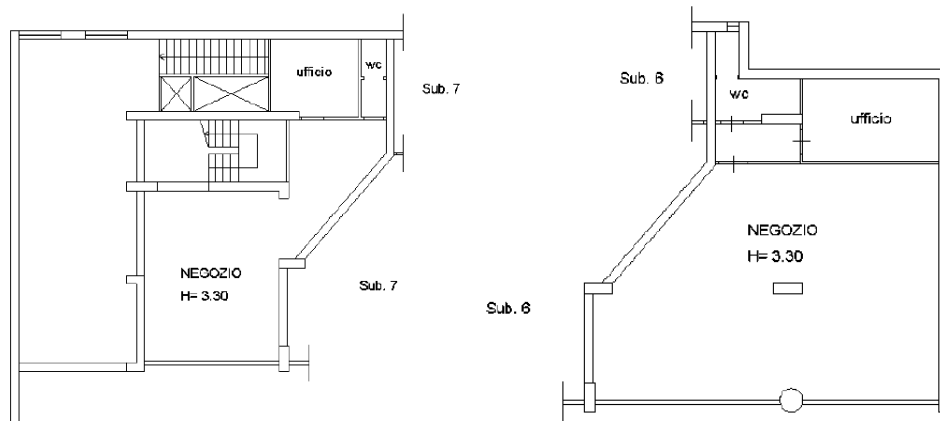
La visura catastale attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Casapulla (vedasi allegato 4), riporta unità immobiliari identificate al foglio 4, p.lla 5033, sub 6 e sub 7, dati derivanti da COSTITUZIONE del 01/08/1988 in atti dal 10/07/1995 SOSTITUISCE F.4 N. 42 PER DUPLICAZIONE DI MAPPALE (n. 667/C.1/1988), intestato:

La **particella "originaria"** del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l' immobile pignorato è identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 4 p.lla 42 (ex 42a), Superficie ha 00 are 03 ca 58.

In merito alla rispondenza delle planimetrie catastali allo stato di fatto, come si può rilevare dai grafici, **lo stato di fatto**



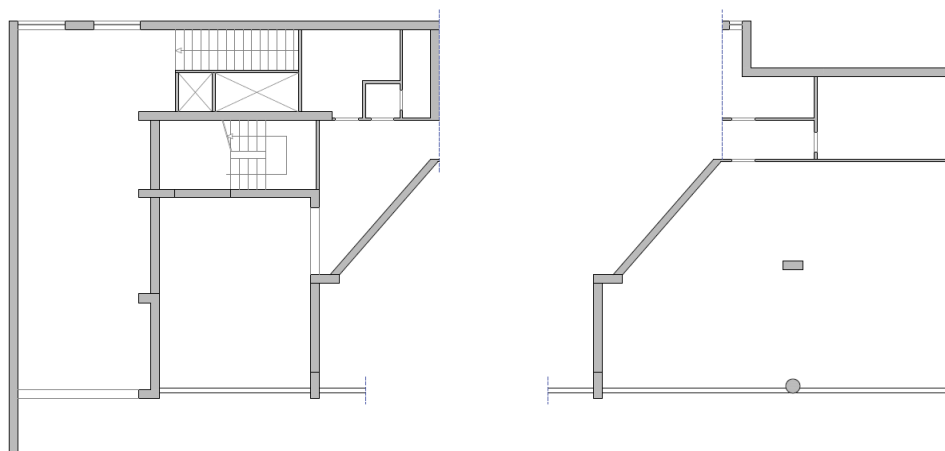
dell' unità al piano terra non è conforme alla planimetria catastale riportata in allegato n.4, il cui aggiornamento comporterebbe una spesa di euro 1'000,00, la difformità consiste in una diversa disposizione degli spazi interni.



Planimetria catastale Foglio 4 p.lla 5033 sub 6 e sub 7 - piano T

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 6

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 7



Planimetria dello stato di fatto - piano T



4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO 4)

LOTTO 4: piena ed intera proprietà di locale negozio di 235 mq, ubicato in Casapulla (CE) alla via Nazionale Appia-Traversa San Luca n°4, piano terra; il locale adibito a centro massaggi è composto da tre vani, un disimpegno e due bagni; confina a Nord con stessa ditta, a Sud e ad Est con altra ditta, ad Ovest con Traversa San Luca. Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casapulla (CE) al foglio 4, p.lla 5033 sub 6 e sub 7; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; per il fabbricato di cui fa parte l'immobile, vi è:

1. **CONCESSIONE EDILIZIA N.31 DEL 20/03/1986 - pratica edilizia 1693/1986.**

Oggetto: VOLTURA - DA

Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi, formato dal piano interrato, dal P. Terra e dal I° e II° piano. Concessione venduta alla Società suddetta con atto del notaio Leonardo La Porta in data 22/10/1986.

2. **CONCESSIONE EDILIZIA N.114 DEL 30/12/1987 - pratica edilizia 6867/1987.**

Oggetto: Variante in corso d'opera di cui alla Concessione edilizia n.31 del 20/3/1986 "recupero dei volumi tecnici e la diversa destinazione d'uso del piano I° e 2°".

3. **Perizia asseverata del 28/06/1996, prot.5772 del 28/06/1996 - (DIA)**

Oggetto: Lavori per rinnovo locale sede

4. **Richiesta L. 662 art. 60, prot.2023 del 27/05/1997 - (DIA)**

Oggetto: Legge 662 art. 60 c.7 (Perizia asseverata 1997)

"Progetto di una struttura smontabile per una nuova insegna da realizzarsi alla via Nazionale Appia Traversa S. Luca in proprietà

5. **CONCESSIONE EDILIZIA N.106 DEL 28/11/2001**

Oggetto: "Concessione Edilizia in Sanatoria" condono L.724/94, prot.n.1534 del 27/02/1995 per le seguenti opere:

Opere in ampliamento del fabbricato assentito con C.E. 114 del 30/12/1987;



Cambio di destinazione d'uso da uffici ad attività commerciale del piano terra, primo e secondo;

Cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto ad abitazione civile.

U.I. Foglio 4 p.IIa 5033 sub 1-2-3-4

6. CONCESSIONE EDILIZIA N.49 DEL 02/07/2002

Oggetto: "Concessione Edilizia in Sanatoria per la modifica del prospetto Ovest del fabbricato in Via Naz. Appia traversa San Luca"

7. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ: prot. 11013 dell'11/10/2011

Oggetto: "Frazionamento in due unità immobiliari del locale commerciale ubicato al piano terra del fabbricato sito alla traversa san luca n.6"

U.I. Foglio 4 p.IIa 5033 sub 2 - destinazione commerciale.

Non si riscontrano difformità rispetto alla **CONCESSIONE EDILIZIA N.114 DEL 30/12/1987** - pratica edilizia 6867/1987 e alla **CONCESSIONE EDILIZIA N.106 DEL 28/11/2001** e alla **D.I.A. prot.11013 del 2011**.

Tuttavia, l'immobile non risulta legittimo sul piano urbanistico come da sentenza n.201 del 2010 confermata in seguito dalla Sentenza della Corte d'Appello di Napoli n.2693 del 12/06/2015, secondo cui il Giudice Onorario Aggregato emette il provvedimento di abbattimento di una parte del LOTTO 4.

PREZZO BASE euro 167.000,00 (Euro Centosessantasettemila/00)

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

La zona di terreno distinta in Catasto al foglio 4, particella 42 di are 3.58, su cui fu edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, in Casapulla (CE) alla località Ponticello è pervenuta alla società

con sede in Casapulla.

dal signor

con

Atto di Compravendita del Notaio Leonardo La Porta di Santa Maria Capua Vetere del 22 ottobre 1986, repertorio n. 23470,



trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta e Santa Maria Capua Vetere il 21.11.1986 ai nn. 21620/18127.

La società di cui sopra, negli anni ha cambiato denominazione e ragione sociale e intestatari (il codice fiscale è rimasto immutato), così come si riporta di seguito:

- L' intera proprietà costituita dalle unità immobiliari in Casapulla (CE) alla via Nazionale Appia, traversa San Luca, distinte in Catasto al foglio 4, particella 5033 sub 1, sub 2 (frazionato in sub 6 e sub 7), sub 3, sub 4 e sub 5, appartenenti al fabbricato edificato sulla zona di terreno riportata in catasto al foglio 4, particella 42, è pervenuta alla

con **atto di**

mutamento di denominazione o ragione sociale del notaio Giovannibattista Musto di Caserta del 19/10/1992, repertorio 81982, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta e Santa Maria Capua Vetere il 31.07.2001 ai nn. 23464/19297;

- Con **Scrittura Privata del 22.05.2003 Pubblico Ufficiale Falconio Diomede sede Macerata Campania (CE)** repertorio 4482 - UU sede Santa Maria Capua Vetere (CE) registrato in data 04/06/2003 - **TRASFERIMENTO QUOTE E MODIFICA PATTI** voltura n.105.1/2021 - pratica n. CE0001342 in atti dal 07.01.2021, con la quale è avvenuta l'intestazione alla



- Con **Atto del 10.11.2009 Pubblico Ufficiale Buono Lucia sede Maratea (PZ)**, repertorio n. 811 - UU sede Santa Maria Capua Vetere (CE) registrato in data 11/11/2009 - DONAZIONE QUOTE E MODIFICA PATTI voltura 108.1/2021 pratica n. CE0001351 in atti dal 07.01.2021, col quale è avvenuta l'intestazione alla
- Con **Atto del 04.07.2013 Pubblico Ufficiale Matano Enrico di Sessa Aurunca (CE)**, repertorio n. 1129 - UU sede Teano (CE) registrato in data 18/07/2013 al n.1677 - MUTUO DISSENSO DI CONTRATTO DI DONAZIONE voltura 109.1/2021 pratica n. CE0001359 in atti dal 07.01.2021, col quale è avvenuta l'intestazione alla

Dalle ricerche catastali e, in particolare, dalla lettura delle visure catastali (riportate in allegato n°4), risulta l'identificazione dei beni al foglio 4, p.lla 5033 sub 1-6-7-3-4-5.

I beni sono attualmente intestati alla :

che risulta **proprietario esclusivo**.

6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di richiesta inoltrata all' Ufficio Tecnico del Comune di Casapulla (CE) (copia della richiesta riportata in allegato n.1), è stata rilasciata, da parte di detto ufficio, la documentazione agli



atti (riportata in allegato n.7) per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

Il fabbricato censito in N.C.E.U. al foglio 4 particella 5033 sub 1-3-4-5-6-7, è derivato dalla trasformazione edilizia di un fabbricato la cui realizzazione è iniziata nel 1986, che ha subito negli anni vari interventi, autorizzati con titoli edilizi, dei quali si riportano in ordine cronologico:

1. CONCESSIONE EDILIZIA N.31 DEL 20/03/1986 - pratica edilizia 1693/1986.

Oggetto: VOLTURA -

Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi, formato dal piano interrato, dal P. Terra e dal I° e II° piano. Concessione venduta alla Società suddetta con atto del notaio Leonardo La Porta in data 22/10/1986.

2. CONCESSIONE EDILIZIA N.114 DEL 30/12/1987 - pratica edilizia 6867/1987.

Oggetto: Variante in corso d'opera di cui alla Concessione edilizia n.31 del 20/3/1986 "recupero dei volumi tecnici e la diversa destinazione d'uso del piano I° e 2°".

3. Perizia asseverata del 28/06/1996, prot.5772 del 28/06/1996 - (DIA)

Oggetto: Lavori per rinnovo locale sede

4. Richiesta L. 662 art. 60, prot.2023 del 27/05/1997 - (DIA)

Oggetto: Legge 662 art. 60 c.7 (Perizia asseverata 1997)

"Progetto di una struttura smontabile per una nuova insegna da realizzarsi alla via Nazionale Appia Traversa S. Luca in proprietà

5. CONCESSIONE EDILIZIA N.106 DEL 28/11/2001

Oggetto: "Concessione Edilizia in Sanatoria" condono L.724/94, prot.n.1534 del 27/02/1995 per le seguenti opere:



Opere in ampliamento del fabbricato assentito con C.E. 114 del 30/12/1987;

Cambio di destinazione d'uso da uffici ad attività commerciale del piano terra, primo e secondo;

Cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto ad abitazione civile.

U.I. Foglio 4 p.lla 5033 sub 1-2-3-4

6. CONCESSIONE EDILIZIA N.49 DEL 02/07/2002

Oggetto: "Concessione Edilizia in Sanatoria per la modifica del prospetto Ovest del fabbricato in Via Naz. Appia traversa San Luca"

7. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ: prot. 11013 dell'11/10/2011

Oggetto: "Frazionamento in due unità immobiliari del locale commerciale ubicato al piano terra del fabbricato sito alla traversa san luca n.6"

U.I. Foglio 4 p.lla 5033 sub 2 - destinazione commerciale.

In particolare la CONCESSIONE EDILIZIA N.114 DEL 30/12/1987 - pratica edilizia 6867/1987 (Variante in corso d'opera di cui alla Concessione edilizia n.31 del 20/3/1986 "recupero dei volumi tecnici e la diversa destinazione d'uso del piano I° e 2°"), la CONCESSIONE EDILIZIA N.106 DEL 28/11/2001 ("Concessione Edilizia in Sanatoria" condono L.724/94, prot.n.1534 del 27/02/1995 per le seguenti opere:

- *Opere in ampliamento del fabbricato assentito con C.E. 114 del 30/12/1987;*
- *Cambio di destinazione d'uso da uffici ad attività commerciale del piano terra, primo e secondo;*
- *Cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto ad abitazione civile.*

Per le Unità Immobiliari riportate Catastalmente nel Foglio 4, p.lla 5033 sub 1-2-3-4), la CONCESSIONE EDILIZIA N.49 DEL



02/07/2002 ("Concessione Edilizia in Sanatoria per la modifica del prospetto Ovest del fabbricato in Via Naz. Appia traversa San Luca") e la D.I.A. prot. 11013 dell'11/10/2011 ("Frazionamento in due unità immobiliari del locale commerciale ubicato al piano terra del fabbricato sito alla traversa san luca n.6" U.I. Foglio 4 p.lla 5033 sub 2 - destinazione commerciale) riguardano il **LOTTO 4**.

Rispetto a detti titoli, dalla visione dei grafici non si riscontrano difformità, i cespiti sembrano regolari dal punto di vista tecnico - urbanistico. Come attestato dall'Ufficio Tecnico, *gli immobili non sono interessati da procedimenti per abusi edilizi (vedasi allegato n.7).*

Eppure, in sede di sopralluogo è emerso che, nella causa civile iscritta al n.5149/91 del Registro Generale Civile dell'anno 1991, avente ad oggetto "abbattimento e/o arretramento di fabbricato realizzato a distanza illegale e risarcimento danni"

il Giudice Onorario Aggregato Avv. Gaetano Patari (vedasi documentazione in allegato n.6, in particolare la sentenza n.201 del 2010 confermata in seguito dalla Sentenza della Corte d'Appello di Napoli n.2693 del 12/06/2015), provvede tra le altre cose:

- *Ad abbattere - in merito al fabbricato realizzato in Casapulla (CE) alla Via Nazionale Appia - tutte le opere relative alla chiusura del porticato in difformità alla Concessione Edilizia n.31/86 rilasciata dal Comune di Casapulla;*



- *Ad abbattere la copertura del terrazzo posto al di sopra del porticato con spiovente in lamiera metallica non consentita dalla concessione edilizia n. 31/86;*
- *A demolire le opere di chiusura dei balconi al 1° e 2° piano, posti sul lato Ovest del fabbricato, non autorizzate dalla concessione edilizia n.31/86;*
- *A chiudere le vedute non autorizzate dalla concessione edilizia n.31/86 che costituiscono vere e proprie servitù di vedute a danno della proprietà dell'attore.*

Alla luce di quanto sopra, il LOTTO 4 ricade tra i beni del fabbricato che risultano irregolari, le parti in rosso riportate nel grafico 19 in allegato 2, sono quelle interessate dal provvedimento del Giudice Onorario Aggregato e devono essere sanate.

Il LOTTO 4 non è rispondente alla planimetria catastale e non risulta regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico (vedasi elaborati grafici in allegato n.2, documentazione e certificazione dell'Ufficio Tecnico in allegato n.7).

Le difformità consistenti in vedute non autorizzate, in un aumento di volume rispetto al titolo abilitativo "Concessione Edilizia n.31/86", difformità sanabili con abbattimento e arretramento del fabbricato realizzato a distanza illegale, il cui importo sarà computato in modo dettagliato dal CTU ing. Noviello, nominato nella procedura esecutiva 1283/2023 (procedimento giudiziario in corso che riguarda il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte) pendente innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Esecuzione Mobiliare - G.U. dott. Vassallo.



Detto ricorso è stato presentato per l'esecuzione della Sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n.201 del 2010 confermata dalla Sentenza della Corte d'Appello di Napoli n.2693/2015 del 12/06/2015.

Pertanto, l'importo preciso per l'abbattimento non sarà detratto dalla stima a base d'asta che segue, si attende per la decurtazione l'esito della CTU dell'ing. Noviello col quale stiamo collaborando e facendo ulteriori valutazioni tecniche.

7. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla Società

in base a un contratto di locazione ad uso commerciale;
la copia di detto contratto è riportata in allegato n°10.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE

Dalle indagini espletate risulta che non ci sono vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Saranno cancellati, al momento della vendita:

- ✓ Iscrizione del 02/11/2002, Registro Particolare 4279
Registro Generale 32516, Pubblico Ufficiale: DI CAPRIO
VINCENZO Repertorio 151414 DEL 31/10/2002 -
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO -
Documenti successivi correlati:



- (1) Annotazione n.1234 del 21/05/2003 (EROGAZIONE A SALDO);
- (2) Iscrizione n.4263 del 10/10/2022;
(Vedasi ispezione ipotecaria sui beni identificati al CATASTO FABBRICATI FG 4 P.LLA 5033 SUB 1-3-4-5-6-7 in allegato 9);
- ✓ Trascrizione del 07/12/2022, Registro Particolare 36455 Registro Generale 46170, Pubblico ufficiale: UFFICIALE TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V. Repertorio 8294/2022 DEL 26/10/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedasi ispezione ipotecaria sui beni identificati al CATASTO FABBRICATI FG 4 P.LLA 5033 SUB 1-3-4-5-6-7 in allegato 9).
- ✓ Difformità urbanistico-edilizie (costo per la regolarizzazione sarà determinato in modo dettagliato nella procedura esecutiva 1283/2023 pendente innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Esecuzione Mobiliare - G.U. dott. Vassallo, costo che sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta);
- ✓ Difformità Catastali (costo per la regolarizzazione pari a circa 1'000,00 € come determinato in risposta al quesito n.3, costo detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).



9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale come da riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casapulla (vedasi certificazione in allegato n°7).

10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico come da riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casapulla (vedasi certificazione in allegato n°7).

Il diritto che il debitore pignorato ha sui beni oggetto di pignoramento è di piena proprietà, ovvero non è di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra menzionati.

11. ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano informazioni circa:

- ✓ spese fisse di gestione o manutenzione, o spese straordinarie già deliberate, non scadute etc..

Risulta:

- ✓ ricorso ex art.612 c.p.c. procedura esecutiva 1283/2023 pendente innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Sezione Esecuzione Mobiliare G.U. dott. Vassallo, procedimento giudiziario in corso che riguarda il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte.

Detto ricorso è stato presentato per l'esecuzione della Sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere



n.201 del 2010 confermata dalla Sentenza della Corte d'Appello di Napoli n.2693/2015 del 12/06/2015 (di cui al paragrafo 6 e riportato tutto in allegato n.6).

12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

12.1. CRITERIO DI STIMA

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alla stima è, come unanimamente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato; la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta, quindi, la base della metodologia estimativa, e tra i vari procedimenti possono distinguersi nei metodi "di comparazione diretta":

- **il procedimento per valori tipici;**
- **il procedimento sintetico di stima del valore di mercato;**

Sulla base di dati catastali ed informazioni presso un consistente numero di agenzie di vendite immobiliari della zona di riferimento e dintorni, (varie agenzie Tecnocasa, Tempocasa, ecc...) si è, in sostanza, cercato di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni maggiormente analoghi, previa individuazione delle caratteristiche che li hanno determinati.

Si sono esaminate le caratteristiche condizionanti il valore dei cespiti, per questi:

Tra quelle "**posizionali**" si è considerato:

- a) la collocazione geografica;
- b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, ospedali, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e) la qualificazione dell'ambiente esterno;



- f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi;
- h) la prospicienza e la luminosità;
- i) la panoramicità;
- l) la quota rispetto al piano stradale.

Tra quelle "**tecnologiche**" si è tenuto conto di:

- m) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
- n) la sicurezza della situazione strutturale;
- o) l'ampiezza media dei vani e la loro forma;
- p) l'efficienza dei servizi;
- q) l'età dell'edificio;
- r) il deprezzamento in atto.

Tra quelle "**produttive**"

- s) l'inesigibilità
- t) la richiesta sul mercato dei fitti
- u) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

Si è anche, come ulteriore operazione di stima, proceduto a qualificare le singole parti del cespite secondo la seguente **tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso"**:

Tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso":

	locale	coefficiente
1)	Vani utili fuori terra	1,00
2)	Balconi e/o terrazzi a livello	0,25
3)	Deposito	0,50
4)	Spazio esterno	0,10

che, moltiplicati per le specifiche superfici, hanno fatto pervenire alla superficie virtuale (o convenzionale).

Si è considerato che, lo stato locativo dell'unità immobiliare in oggetto, allo stato attuale è da ritenersi occupato.

Tutto quanto innanzi detto ha portato agli schemi qui di seguito illustrati:



STIMA SINTETICA

Consistenza mq	superficie reale	coeff. Di destinazione	superficie convenzionale
vani utili	----	X	---
Balconi	----	X	---
totale mq.			

- valore reale a mq del cespite = quotazione immobiliare
media (della zona in cui è sito il cespite) x parametri.

- superficie convenzionale totale x il valore reale a mq del
nostro cespite = stima del cespite;

ELENCO PARAMETRI

CESPITE

1) <u>Tipologia</u>	Lussuoso	1,15
	Medio/Signorile	1,00
	Economico	0,90
2) <u>Unità Immobiliare</u>	Libero	1,00
	occupato di fatto	0,90
	occupato	0,80
3) <u>Esposizione</u>	panoramico	1,15
	luminoso	1,00
	poco luminoso	0,95
4) <u>Manutenzione</u>	ottima	1,15
	buona	1,00
	sufficiente	0,97
	da rinnovare	0,90
	da completare	0,85
	da ristrutturare	0,75
5) <u>Piano</u>	attico	1,05
	intermedio	1,00
	ultimo	0,97
	primo	0,90
	terra rialzato	0,85
	villa monofamiliare	1,00
6) <u>Riscaldamento</u>	riscald. Autonomo	1,025
	riscald. Centralizz.	1,00
	senza riscald.	0,95
7) <u>Servizi</u>	tripli o doppi servizi	1,05
	monoservizio	1,00
	servizi esterni comuni	0,75
8) <u>Balconi</u>	doppi e più balconi (o balcone grande)	1,10
	un balcone	1,05



nessun balcone 0,90

FABBRICATO

9) Ascensore

con ascensore

piano terra 0,85
primo piano 0,90
piani intermedi 1,00
piani superiori 1,10

senza ascensore

piano terra 1,10
primo piano 1,00
piani secondo 0,90
piani superiori 0,85

10) Servizi est.

Senza giardino 1,00
con cortile-porticato- giardino 1,10
senza cortile 0,95

11) Portierato

con custode 1,03
senza custode 0,97

12) Ubicazione

vicino collegamenti 1,10
no collegamenti 0,95

13) Rifiniture

di pregio 1,10
buone 1,00
mediocri 0,95
scarse 0,85

14) Estetica

buona 1,10
media 1,00
pessima 0,90

15) Vetustà

meno di 10 anni 1,20
tra 10 e 40 anni 1,00
oltre 40 anni 0,95

I valori che si otterranno col suddetto procedimento sintetico di stima, sono stati confrontati con quelli rinvenuti dal procedimento per valori tipici o punti di merito

PROCEDIMENTO “PER VALORI TIPICI O PUNTI DI MERITO”

(Orefice-estimo da pag. 302 e Forte – De Rossi da pag. 139)

Il suddetto procedimento prende a sua volta in esame le caratteristiche presenti nel prodotto edilizio di migliore qualificazione, caratteristiche che ne determinano il valore a mq, esprimendole con dei coefficienti la cui sommatoria è uguale all'unità. Dal confronto di dette caratteristiche, con quelle che si riscontrano nell'immobile



oggetto di stima, ovvero dell'applicazione di coefficienti minori o eguali ai precedenti, deriva il prezzo unitario di applicazione. In accordo con la letteratura esistente (Orefice e Forte - De Rossi) si sono considerate negli specifici mercati omogenei di aree, le seguenti caratteristiche generali già descritte innanzi, le rispettive influenze percentuali ed il loro campo di variabilità:

<u>Caratteristiche</u>	% min	% max	scarto % max
di localizzazione (o posizionali estrinseche)	10	20	10
di posizione (o posizionali intrinseche)	10	25	15
Tecnologiche	15	30	15
Produttive	15	25	10
	-----	-----	-----
Totali %	50 %	100 %	50 %

1. **Caratteristiche posizionali estrinseche:**

la caratteristica posizionale è quella che determina maggiormente il diverso apprezzamento del mercato. Da essa in effetti consegue il fenomeno della rendita edilizia, e cioè del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche;

2. **Caratteristiche posizionali intrinseche:**

tali caratteristiche sono la panoramicità (o visualità), l'orientamento, la prospicienza e la luminosità e quindi, indirettamente, la quota del piano stradale che conferiscono una qualificazione ed un maggiore apprezzamento conseguente;

3. **Caratteristiche tecnologiche:**

l'influenza sul prezzo di mercato delle caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento può analizzarsi attraverso la determinazione del costo necessario per conferire ad una unità di abitazione il miglior grado di finimento;

4. **Caratteristiche produttive:**



il diverso apprezzamento del mercato può essere determinato anche da specifiche caratteristiche produttive dell'unità di abitazione, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria ecc.

In base a tale metodo, si ha il valore per mq, come su indicato, ricavato dalla valutazione delle "caratteristiche" (riportate nella tabella, secondo le definizioni riportate nel testo " Principi di economia ed estimo" - Forte - de Rossi), dei cespiti, ed in seguito moltiplicando tale valore per la superficie convenzionale, si ottiene il seguente valore del cespite :

**prezzo unitario di applicazione x la superficie convenzionale =
valore cespite.**

12.2. RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate si è proceduto ad un'indagine di mercato intesa a reperire gli elementi necessari per il confronto della situazione reale dell'unità stessa con quelle immesse sul mercato in tempi recenti. Si precisa che, la possibilità di reperire dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione può risultare talvolta non facile soprattutto per la costante abitudine dei soggetti economici a falsare, negli atti di compravendita, (sovente a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Utili elementi di riferimento vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sulle pagine dei quotidiani, dei periodici e del web; l'informazione appare talvolta generica e, per ovvie motivazioni commerciali, tende a rimarcare i soli aspetti positivi degli immobili offerti. Nonostante tali limitazioni, va riconosciuto, comunque, che la ricerca di informazioni di questo tipo conduce sovente ad avere un quadro sufficientemente ampio di ciascun particolare mercato urbano anche



perché può facilmente constatarsi che le cifre offerte dalle agenzie immobiliari spesso corrispondono sostanzialmente agli effettivi prezzi che si determinano nello scambio (cfr. Estimo civile, Prof. M. Orefice ed. UTET Libreria).

Sono state interpellate varie agenzie immobiliari, operatori e tecnici attivi nella zona in oggetto; è stata eseguita una ricerca nella rete informatica e sui quotidiani di settore; inoltre, come ulteriori elementi di indagine, sono stati acquisiti i dati rinvenuti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre dell'anno 2023 (un estratto dei risultati ottenuti sono raccolti nell'allegato 8).

Dalla ricerca è scaturito che i valori oscillano da un minimo di 1'000,00 €/mq ad un massimo di 1'400,00 €/mq di superficie netta.

La media dei valori reperiti, porta al congruo prezzo di 1'200,00 €/mq.

12.3. VALUTAZIONE LOTTO 4

STIMA dell'immobile (LOTTO 4)

Occupato (grafico stato di fatto n°5 in allegato n°2)

STIMA SINTETICA

Quotazione : € 1'200,00/mq × Parametri considerati

CESPITE

- 1) 1,00 medio/signorile
- 2) 0,80 occupato
- 3) 0,95 luminoso
- 4) 1,00 buona
- 5) 0,85 piano terra
- 6) 1,025 riscaldamento autonomo
- 7) 1,05 più servizi
- 8) 0,90 no balconi

FABBRICATO

- 9) 1,10 no ascensore



- 10) 0,95 no servizi est.
 11) 0,97 senza custode
 12) 1,10 vicino collegamenti
 13) 0,85 scarse
 14) 1,00 media
 15) 1,00 tra 10 e 40 anni
totale 0,59 (prodotto dei coefficienti)

$$\text{€ } 1'200,00 \times 0,59 = \text{€ } 708,00/\text{mq}$$

<i>consistenza mq</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coefficiente destinazione</i>	<i>superficie convenz.</i>
Vani utili	235,00	1,00	235,00
Balconi e terrazzo	0	0,25	0
Deposito	0	0,50	0
Aree esterne scoperte	0	0,10	0
		Totali	235,00 mq

Sup. convenzionale 235,00 mq

$$\text{€ } 708,00/\text{mq} \times 235,00 \text{ mq} = 166'380,00 \text{ euro}$$

STIMA per

"VALORI TIPICI" o "PUNTI di MERITO"

Va precisato che il valore a mq. per il miglior prodotto edilizio disponibile per la zona prima indicata è di € 1'400 / mq, per cui:

1.	Caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche)	20,00 -	10,00 =	10,00
2.	Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche)	25,00 -	15,00 =	10,00
3.	Caratteristiche tecnologiche	30,00 -	15,00 =	15,00
4.	Caratteristiche produttive	25,00 -	8,00 =	17,00
		-----	-----	-----
		100 %	48%	52 %

$$\text{valore ridotto} = \text{€ } 1'400,00 \times 0,52 = \text{€ } 728,00 / \text{mq}$$



Sup. convenzionale - valore/mq di tabella - valore estimativo
235,00 mq × € 728,00 /mq = 171'080,00 euro

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (LOTTO 4)

OTTENUTO CON

MEDIA DEI VALORI DEI DUE METODI

Valore 1° metodo € 166'380,00 euro

Valore 2° metodo € 171'080,00 euro

Valore medio € 168'730,00

Valore che si arrotonda a € 168.000,00

(Euro centosessantottomila/00)

Il valore ottenuto deve essere adeguato:

- ✓ degli oneri per le difformità urbanistico-edilizie, costo che sarà determinato in modo dettagliato nella procedura esecutiva 1283/2023 pendente innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Sezione Esecuzione Mobiliare G.U. dott. Vassallo come determinato in risposta al quesito n.6;
- ✓ degli oneri per le difformità catastali, per un importo stimabile in 1'000,00 € come determinato in risposta al quesito n.3.

Valore finale dell'Immobile: € 167.000,00

(Euro centosessantasettemila/00)

13. QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.



14. CERTIFICAZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO

In risposta al presente quesito, essendo il debitore esecutato una Società, la sottoscritta riporta in allegato n.5 il **CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO; da cui risulta che attualmente ed alla data del pignoramento,**

CONCLUSIONI (LOTTO 4).

Il **LOTTO4** oggetto di valutazione è costituito da **due locali negozio** posti al piano terra del fabbricato in Casapulla (CE) alla via Nazionale Appia, traversa San Luca n°4.

I locali sono utilizzati da un centro massaggi, sono costituiti da quattro vani, un disimpegno e due bagni. Al sub 6 e' di pertinenza l'atrio d'ingresso al fabbricato di cui fanno parte tutti i **LOTTI** oggetto di pignoramento, infatti tramite detto atrio si accede alle scale di collegamento al piano seminterrato e ai piani superiori.

Il fabbricato di cui fa parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e solai latero-cementizi.

Confina a Nord con stessa ditta, a Sud e ad Est con altra ditta, ad Ovest con Traversa San Luca.

Il **LOTTO4** si sviluppa su di **un'area utile complessiva di circa 235 mq.** Gli ambienti hanno un'altezza interna netta di 3,30 ml.

Il cespite è dotato di affacci su un solo lato, i locali non sono ben illuminati ed arieggiati.

Lo stato attuale dei luoghi è restituito nei grafici in allegato 2.



Catastalmente, il LOTTO è individuato nel Comune di Casapulla (CE) al foglio 4, p.lla 5033 sub 6 e sub 7.

L'immobile si trova in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti, sia per quanto riguarda le finiture.

Il bene oggetto di valutazione è situato in una zona centrale del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti sono per la maggior parte ville o edifici multi familiare a più livelli, in prossimità della zona in esame sono presenti negozi e servizi vari.

Facendo seguito ad indagini di mercato e ad alcune elaborazioni preliminari, è stata eseguita la valutazione del cespite con due distinti metodi di stima (procedimento per valori tipici e procedimento sintetico di stima del valore di mercato).

Pertanto, si valutano quale **LOTTO 4, i locali negozio al piano terra in Casapulla (CE) alla via Nazionale Appia, traversa San Luca n. 4 in Euro 167.000,00 (Euro centosessantasettemila/00).**



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Tora e Piccilli, 27 dicembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Ing. Angela Di Petrillo)



