



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

(IV° Sez. Civ.)

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

94/2023 R.G.Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA

XXXXXX

DEBITORI

XXXXXX

GIUDICE

Dott.ssa Linda Catagna

RELAZIONE OSCURATA

Febbraio 2024

CAPITOLO 1

DATI GENERALI

1.1 Premessa

La sottoscritta architetto Elisabetta Iorio , ... ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Linda Catagna del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), l'incarico di Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.94/2023 R.G.Es.

Contestualmente alla nomina della sottoscritta, veniva nominato in qualità di Custode la dott.ssa Gabriela Napoli

1.2 Parti

Creditore procedente: ...OMISSIS...

Debitori / Esecutati : ...OMISSIS...

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...

Creditori Intervenuti: ...OMISSIS...

1.3 Operazioni peritali

Le operazioni di sopralluogo presso i cespiti pignorati ebbero inizio il giorno 26.10.2023 alle ore 9.45, previ accordi telefonici con l'Avv.

La sottoscritta giunta sul posto (precisamente alla Via Don Giovanni Bosco n.25 Bis) incontrava il sig. ..., l'Avv. ... ed il sig. ... (conduttore del locale commerciale) che acconsentirono l'accesso all'immobile e, coadiuvata da collaboratore di fiducia, provvide ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei beni, al fine di constatarne lo stato di manutenzione e la loro corrispondenza alle attuali planimetrie catastali.

Al termine del sopralluogo venne redatto e sottoscritto il verbale di rito.

Proseguirono, in pari data 26.10.2023 alle ore 11,20 giunta sul posto (precisamente alla Via San Gennaro n. 33-35 – frazione Falciano- Caserta “Cond.nio Le Rose”) alla presenza continua sia del sig. ... che dell'Avv. ... si provvide ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei beni (box-garage e mansarda-sottotetto), al fine di constatarne lo stato di manutenzione e la loro corrispondenza alle attuali planimetrie catastali.

Al termine del sopralluogo venne redatto e sottoscritto il verbale di rito.

[...]

CAPITOLO 2

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento

Pignoramento rep.1631/2023 del 16.03.2023, trascritto il 04.04.2023 ai nn.13363/10445

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento della quota di 1000/1000 della piena proprietà di:

- o **...OMISSIS...** di un locale terraneo sito in Caserta (CE) alla Via Don Bosco n.13 ovvero:
 - a) LOCALE TERRANEO della superficie reale di circa metri quadrati 250, prospiciente la Via Don Bosco, avente due ingressi da detta Via ed uno dal cortile condominiale del fabbricato; confinante ad ovest con Via Don Bosco, a nord con proprietà ... e ..., con il cortile condominiale e con la casa del portiere, ad est con proprietà ..., a sud con proprietà Riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 500, P.lla 5112, sub 77 (ex sub. 7), Via don Bosco, piano T, z.c. 1, categoria C/1, classe 6[^], mq.119, R.C. € 3.023,75;
 - o **...OMISSIS...** di una mansarda sottotetto + box-garage sito in Caserta (CE) (frazione Falciano) “Cond.nio Le Rose” alla Via San Gennaro n.33 ovvero:
 - b) **OMISSIS...**
 - c) **OMISSIS...**

Dall'atto di pignoramento si evince che il diritto reale di godimento coincide con quanto riportato sia nella visura catastale che nella trascrizione del pignoramento.

Dopo aver effettuato il sopralluogo, al fine di verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione e l'esatta identificazione, analizzata la tipologia dei beni e la loro conformazione, si può asserire che vi è conformità tra i beni in questione e la descrizione contenuta nel pignoramento, per tanto essi costituiranno, per omogeneità, ubicazione due lotti di vendita così definiti:

LOTTO DI VENDITA N.1

Piena proprietà di un locale terraneo, sito nel Comune di Caserta (CE) alla Via Don Bosco n.25 bis, facente parte di un edificio costituito in condominio, in particolare:

LOCALE TERRANEO della superficie reale di circa metri quadrati 163, fronte strada, avente due ingressi; da detta Via e dal cortile condominiale del fabbricato; confinante ad ovest con Via Don Bosco, a nord con proprietà ... e ..., con il cortile condominiale e con la casa del portiere, ad est con proprietà ..., a sud con proprietà ... salvo migliori confini, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 500, P.lla 5112 (ex P.lla 2011),

sub 77 (ex sub. 7, ex sub 72), Via don Bosco, piano T, z.c. 1, categoria C/1, classe 8[^], mq.143, R.C. € 4.926,02; **Il locale è attualmente locato con contratto registrato scadente il 30.10.2026.**

2.2 QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO N.1 – LOCALE COMMERCIALE

UBICAZIONE

Caserta Via Don Giovanni Bosco civ. 25 bis

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

(all'interno del quale ricadono i beni oggetto di pignoramento, ovvero il locale commerciale)

L'immobile è formato da sei piani fuori terra oltre al cantinato ed è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- 1)**Licenza edilizia n.11/64 del 29.01.1964;**
- 2)**Successive varianti in corso d'opera come la licenza edilizia n.29/66, la n.87/66 e la n.101/66;**
- 3)**Licenza di agibilità n. 348** per n.9 negozi, di cui fa parte il negozio oggetto di pignoramento, del18.05.1966, a seguito della domanda presentata dal sig. ... il 20.10.1965;
- 4)**Permesso a Costruire n.178/08 del 13.11.2008 (Prot. n. 103493)**, a seguito dell'Istanza presentata dal sig. ..., in qualità di amministratore unico della ... in data 20.05.2008 (Prot. n. 50210), avente ad oggetto la costituzione di due unità derivate dal frazionamento del negozio ubicato a piano terra del fabbricato alla Via Don Bosco n.13 (seguita da VARIAZIONE CATASTALE del 19.11.2008, Pratica n. CE0529411 in atti dal 19.11.2008 DIVISIONE CON CAMBIO D'USO n.29501.1/2008);
- 5)**CILA Prot. 0083528 del 02.09.2020**, presentata dal sig. ..., in qualità di affittuario, riguardante l'immobile ubicato in Via Don Bosco n.13, identificato al N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 500, P.lla 5112, sub. 77, l'intervento consiste in lavori di manutenzione straordinaria riguardanti la creazione di un secondo bagno per adeguarsi alla normativa vigente e la posa in opera di divisori in cartongesso per adeguare l'unità commerciale ad

attività di estetista e parrucchiere, adeguamento delle finiture interne ed infine opere di tinteggiatura interna.

DESCRIZIONE

Il locale commerciale, di categoria C/1 e classe 8, è posizionato al piano terra, e sul lato destro l'edificio a confine con altro edificio ed è identificato con il numero civico 25 bis di Via Don Giovanni Bosco.

Di forma stretta e lunga, al momento del sopralluogo si presentava ben rifinito e ben arredato. L'ingresso immette in un'area reception ed attesa mentre la parte retrostante, divisa da un un'area filtro, era adibita ad attività lavorativa.

Pur essendo stretto e lungo, con unica fonte di luce naturale rappresentata dalla vetrina sulla strada, si presenta ben illuminato artificialmente e spazioso per la mancanza di elementi diOMPagnatura.

La reception, l'area di attesa e l'area di lavorazione occupano un'area di 125,91 m² servita da tre locali di servizio [18,41 m²] e due bagni [10,11 m²]. Un locale deposito [8,92 m²] è ricavato nell'ambiente corridoio che immette nel retrostante cortile condominiale e funge da uscita di sicurezza.

Stato d'uso e di manutenzione

L'intero locale si presenta ben rifinito e in buono stato di manutenzione, le pareti e le controsoffittature sono di colore scuro e fanno da contrasto con la pavimentazione chiara costituita da piastrelle in gres 30x60.

I due bagni risultano essere pavimentati e piastrellati con piastrelle in finto mosaico intervallate da piastrelle a tinta unita.

Le porte interne sono di buona fattura mentre gli infissi esterni sono tipici dei negozi.

Per quanto concerne l'impiantistica dell'alloggio abbiamo:

Impianto idrico	Utenza attiva
Impianto elettrico	Utenza attiva
Impianto fognario	Presente
Impianto telefonico	Presente
Impianto antintrusione	Presente
Impianto gas	Scaldabagno elettrico
Impianto di riscaldamento e di raffrescamento	Condizionatori in diversi ambienti

Difformità Urbanistiche

NON PRESENTI

Difformità Catastali

Leggera modifica della disposizione delle tramezzature dei due locali di servizio n.2 e n.3.

2.3 QUESITO n. 3 - procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

I cespiti sono censiti, come già ricordato in precedenza, nel catasto fabbricati del Comune Caserta (CE) come segue:

LOTTO N.1

Piena proprietà di un locale terraneo, sito nel Comune di Caserta (CE) alla Via Don Bosco n.25 bis, facente parte di un edificio costituito in condominio, in particolare:

LOCALE TERRANEO della superficie reale di circa metri quadrati 163, fronte strada, avente due ingressi; da detta Via e dal cortile condominiale del fabbricato; confinante ad ovest con Via Don Bosco, a nord con proprietà ... e ..., con il cortile condominiale e con la casa del portiere, ad est con proprietà ..., a sud con proprietà Riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 500, P.lla 5112 (ex P.lla 2011), sub 77 (ex sub. 7, ex sub 72), Via don Bosco, piano T, z.c. 1, categoria C/1, classe 8[^], mq.143, R.C. € 4.926,02;

Il locale è attualmente locato con contratto registrato scadente il 30.10.2026.

Allo stato attuale la planimetria del locale terraneo presente in atti **non è conforme** con lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo per la presenza di diversa disposizione delle tramezzature dei locali di servizio n.2 e n.3.

La particella che individua il LOCALE TERRANEO nel tempo è stata interessata dai seguenti passaggi:

- VARIAZIONE del 19.11.2008 pratica n. CE0529411 in atti dal 19.11.2008 DIVISIONE CON CAMBIO D'USO (N.29501.1/2008);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14.10.2020 pratica n. CE0075778 in atti dal 16.10.2020 (N.25076.1/2020)

2.4 QUESITO n. 4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO DI VENDITA N.1

Diritto:	Piena proprietà di un locale terraneo adibito a locale commerciale
Ubicazione:	Area centrale del Comune di Caserta alla Via San Giovanni Bosco civ. 25 bis
Composizione:	completo di accessori e servizi
Confini:	confinante ad ovest con Via Don Bosco, a nord con proprietà ... e ..., con il cortile condominiale e con la casa del portiere, ad est con proprietà ..., a sud con proprietà ...
C.F.:	Foglio 500, P.lla 5112, sub 77 (ex sub. 7, ex sub 72), Via Don Giovanni Bosco n.25, piano T, z.c. 1, categoria C/1, classe 8 [^] , mq.143, R.C. € 4.926,02
Descrizione del contesto:	Area a destinazione residenziale e commerciale oltre al terziario
Descrizione del fabbricato:	L'intero fabbricato risale agli anni '60, composto da 6 piani fuori terra oltre al cantinato, realizzato con strutture portanti verticali in c.a., mentre gli orizzontamenti sono costituiti con solai a struttura mista in latero-cemento
Conformità catastale e urbanistica:	Urbanistica conforme, catastale presenza di diversa disposizione delle tramezzature dei locali di servizio n.2 e n.3.
Superfici	Superficie Netta (SN) = 163,00 mq.
Millesimi e notizie condominiali:	N.D. - C'è costituzione di condominio
Pertinenze ed accessori:	Nessuna
Prezzo base	Euro 524.000,00- <i>[euro cinquecentoventiquattromila]^{/00}</i>

2.5 QUESITO n. 5- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

LOTTO DI VENDITA N.1

TITOLARITA' ...OMISSIS...

PROVENIENZA... OMISSIS...

IL LOCALE TERRANEO è pervenuto:...OMISSIS...

2.6 QUESITO n. 6 - verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

LOTTO DI VENDITA N.1

IL LOCALE TERRANEO, oggetto della presente procedura risale agli anni '60 e dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Caserta (CE) e sulla scorta degli atti di provenienza, si evince che l'immobile di cui fa parte il locale commerciale:

- Non ricade su suolo demaniale;
- Non è riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della legge 1089/1939 e succ. mod.;
- La p.lla 5112 del foglio 500 al catasto terreni, è classificata **in zona omogenea "A3" Centro urbano**, area di interesse ambientale costituita dalle frange periferiche del centro di Caserta e della parte antica dell'abitato di Aldifreda. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammessi interventi: Di restauro conservativo, di risanamento conservativo e cioè interventi rivolti alla conservazione degli organismi edilizi.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico è presente:

- 1)**Licenza edilizia n.11/64 del 29.01.1964;**
- 2)Successive varianti in corso d'opera come la **licenza edilizia n.29/66, la n.87/66 e la 101/66;**
- 3)**Licenza di agibilità n. 348** per n.9 negozi, di cui fa parte il negozio oggetto di pignoramento, del 18.05.1966, a seguito della domanda presentata dal sig. ... il 20.10.1965;
- 4)**Permesso a Costruire n.178/08 del 13.11.2008** (Prot. n.103493), a seguito dell'Istanza presentata dal sig. ..., in qualità di amministratore unico della ... in data 20.05.2008 (Prot. n.50210), avente ad oggetto la costituzione di due unità derivate dal frazionamento del negozio ubicato a piano terra del fabbricato alla Via Don Bosco n.13 (seguita da VARIAZIONE CATASTALE del 19.11.2008, Pratica n. CE0529411 in atti dal 19.11.2008 DIVISIONE CON CAMBIO D'USO n.29501.1/2008);
- 5)**CILA Prot. 0083528 del 02.09.2020**, presentata dal sig. ..., in qualità di affittuario, riguardante l'immobile ubicato in Via Don Bosco n.13, identificato al N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 500, P.lla 5112, sub. 77, l'intervento consiste in lavori di manutenzione straordinaria riguardanti la creazione di un secondo bagno per adeguarsi alla normativa vigente e la posa in opera di divisori in cartongesso per adeguare l'unità commerciale ad attività di estetista e parrucchiere, adeguamento delle finiture interne ed infine opere di tinteggiatura interna.

L'immobile è formato da sei piani fuori terra oltre al cantinato.

Strumento urbanistico

Nel Comune di Caserta (CE) il vigente P.R.G. è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 21 e 22 dicembre 1983 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta del 24.07.1987 Prot. n.5464/LP con le prescrizioni di cui alla Delibera di Consiglio Provinciale di Caserta n.606 del 25.11.1986 e Decreto Regione Campania n.10477 del 02.07.1987.

Il locale commerciale ricade all'interno del **PIANO DI RECUPERO** approvato con Delibera di Giunta n.129 del 11.10.2012; e l'area è compresa nella unità di progetto denominata "U.P.19 – Daniele" e nella unità minima d'intervento "U.M.I. 19.2".

L'abitazione ed il garage ricadono in zona omogenea B3 "residenziale di completamento, semi estensiva" con gli indici e prescrizioni così come riportati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Attestazione vincoli della Soprintendenza

Il locale commerciale, l'abitazione ed il garage **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela previste dal Decreto legislativo n.42 del 22.01.2004, Parte II**, di competenza della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 1 del già citato decreto.

Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D.L.gs 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti dalla Soprintendenza, nei confronti degli immobili in oggetto **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica** con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142 del citato decreto). La presente Attestazione non inficia comunque futuri provvedimenti che l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente adottare, nel rispetto delle vigenti norme di tutela, per gli immobili in questione.

2.8 QUESITO n. 8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

TRASCRIZIONI...OMISSIS...

ISCRIZIONI...OMISSIS...

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - NESSUNO;

- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - NESSUNO;
- 3) Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale - NESSUNO;

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Pignoramento Immobili del 16.03.2023 rep.1631/2023, trascritto il 04.04.2023 ai nn. 13363/10445
- 2) Difformità Urbanistico - Edilizie – NON PRESENTI (per entrambi i lotti);
- 3) Difformità Catastali – PRESENTI (per il Lotto di vendita n.1).

Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: N.D.
- Debitoria nei confronti del "Condominio":N.D.
- Gli immobili del Lotto di vendita n.1 sono leggermente difforni nella planimetria catastale, quelli del Lotto di vendita n.2 sono conformi sia urbanisticamente che catastalmente;
- Il lotto di vendita n.1 è attualmente locato con contratto registrato scadente il 30.10.2026.

Per la cancellazione delle formalità e/o trascrizioni:

- € 94,00 per ogni ipoteca;
- € 262,00 per il pignoramento; e comunque secondo quelle vigenti al momento del trasferimento della proprietà;

2.9 QUESITO n. 9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni non ricadono su suolo demaniale

2.10 QUESITO n. 10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Nessuno

2.11 QUESITO n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

per quanto riguarda il lotto di vendita n.1 non è stato possibile rintracciare l'amministratore del Cond.nio

CAPITOLO 3

CRITERIO DI STIMA E VALORE DI VENDITA DEL LOTTO

LOCALE COMMERCIALE

Quotazione adottata 3.000,00 €/mq (media)

Per il lotto di vendita n.1 (locale commerciale) vanno fatte le seguenti considerazioni:

Appetibilità ...OMISSIS...

Caratteristiche della zona ...OMISSIS...

Caratteristiche intrinseche dell'immobile e stato di manutenzione ...OMISSIS...

Caratteristiche del mercato attuale ...OMISSIS...

3.3 Calcolo del valore dei lotti di vendita

VALORE DI VENDITA DEL LOCALE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale di vendita (SCV) moltiplicata per il rispettivo prezzo base al metro quadrato ci dà il seguente valore dell'immobile:

Quotazione adottata 3.000,00 €/mq.

Valore del bene = Prezzo x sup. x K₁

Valore negozio (V₁) = 3.000,00 €/mq x 163,00 mq x 1,15 = **Euro 562.350,00**

Essendo il locale occupato con contratto va aggiunta una decurtazione pari a 0,95

Valore del lotto = V₁ x 0,95

€ 562.350,00 x 0,95 = **Euro 534.262,50**

PASSIVITA' E DECURTAZIONI

Dal valore così ottenuto si detraggono le seguenti passività:

Garanzia per vizi occulti e per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	2%	€ 10.684,65
TOTALE =		-€ 10.684,65

VALORE FINALE DI VENDITA

$$\boxed{\text{€ } 534.262,50} - \boxed{\text{€ } 10.684,65} = \boxed{\text{€ } 523.577,85}$$

Per arrotondamento

Euro 524.000,00

[euro cinquecentoventiquattromila/⁰⁰]

ADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è locato con contratto di locazione ad uso non abitativo del 04.08.2020, [...]

LOTTO N.1

Piena proprietà di un locale terraneo, sito nel Comune di Caserta (CE) alla Via Don Bosco n.25 bis, facente parte di un edificio costituito in condominio, in particolare della superficie reale di circa metri quadrati 163, fronte strada, avente due ingressi; da detta Via e dal cortile condominiale del fabbricato; confinante ad ovest con Via Don Bosco, a nord con proprietà Marzocchi Andrea e Giuseppe (già Galeno Vincenzo), con il cortile condominiale e con la casa del portiere, ad est con proprietà Galeozzi Giuseppe, a sud con proprietà De Simone Rosa. Riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 500, P.lla 5112 (ex P. 2011), sub 77 (ex sub. 7, ex sub 72), Via don Bosco, piano T, z.c. 1, categoria C/1, classe 8[^], mq.143, R.C. € 4.926,02; **Il locale è attualmente locato con contratto registrato scadente il 30.10.2026.**

VALORE DI VENDITA DEL BENE

Euro 524.000,00

[euro cinquecentoventiquattromila/⁰⁰]

3.4 QUESITO n. 13 -procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Si procede per l'intera quota

3.5 QUESITO n. 14 - acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

- ...OMISSIS...

S.M.C.V., febbraio 2024

Depositata in cancelleria telematicamente