

---

**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**

*Ufficio Espropriazioni Immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*“SIRIO NPL S.r.l.*

*contro*

*OMISSIS”*

*n° 91/2022 del R.G.E.*

*Giudice dell’esecuzione dott. Linda Catagna*

**Relazione di Stima del Compendio Immobiliare**

**LOTTO UNICO**

## Sommario

1) Premessa .....	4
2) Svolgimento delle operazioni.....	4
3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.....	5
4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento .....	5
5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato .....	6
6) Criteri di formazione dei lotti.....	6
7) Confini .....	6
8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI .....	7
9) Descrizione .....	7
9.1. <i>Descrizione della zona</i> .....	7
9.2. <i>Descrizione del fabbricato</i> .....	7
9.3. <i>Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione</i> .....	8
10) Dati metrici e consistenza dell'immobile.....	12
11) Dati identificativi catastali .....	14
12) Cronistoria catastale .....	15
12.1. <i>Difformità catastali riscontrate</i> .....	15
12.2. <i>Regolarizzazioni catastali</i> .....	16
13) Titoli di proprietà .....	16
13.1. <i>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</i> .....	17
14) Vincoli ed oneri giuridici .....	17
15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....	18
15.1. <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	19
15.2. <i>Sanabilità dei beni</i> .....	21
16) Disponibilità dell'immobile .....	22
17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico .....	22
18) Oneri condominiali .....	22
19) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....	23
20) Valutazione complessiva del bene .....	23
20.1. <i>Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico</i> .....	23

20.2. <i>Adeguamenti del valore di mercato</i> .....	24
20.3. <i>Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato</i> .....	24
20.4. <i>Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE</i> .....	24
21) <i>Divisibilità del bene pignorato</i> .....	25
22) <i>Riepilogo sintetico</i> .....	26
23) <i>Conclusioni</i> .....	27

## Relazione di stima del Lotto Unico

*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere*

Procedimento di esecuzione n° 91/2022 del RGE

*“SIRIO NPL S.r.l. contro OMISSIS”*

**G.E.** dott. Linda Catagna

**ESPERTO** arch. Raffaella Campo

### 1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 26/04/2022 a OMISSIS, trascritto il 26/04/2022 ai nn. 15537/12251 presso la Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, su richiesta di SIRIO NPL S.r.l., con sede in Conegliano (TV) alla Via Alfieri n.1, C.F. / P.IVA 05122460263, e per essa Prelios Credit Solutions S.p.A., con sede legale in Milano, Via Valtellina, 15/17, C.F. / P.IVA 13048380151, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ha sottoposto ad esecuzione forzata: *“i seguenti beni immobili OMISSIS di cui OMISSIS risulta piena proprietaria (quota 1/1): 1. Immobile sito in Cainello (Ce) alla Via Ceraselle, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 2, part. 5162, sub. 23 (ex fl. 2 part. 119 sub 23), OMISSIS; 2. Immobile sito in Cainello (Ce) alla Via Ceraselle snc, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 2, part. 5162, sub. 39 (ex fl. 2 part. 5162 sub 37 – ex fl. 2 part. 119 sub 37)”*.

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Campo, con studio in Caserta al viale Lincoln n° 217, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n. 1295, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella causa in epigrafe in data 16/01/2023 (verbale d'incarico in Allegato A).

### 2) Svolgimento delle operazioni

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente coll'esame dei documenti contenuti nel fascicolo, onde poter verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. Sulla scorta della documentazione in atti è stato redatto il modulo di controllo documentazione, poi depositato in atti della procedura.

Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, dott. Gabriela Napoli, è avvenuto il 07/02/2023, con rilievo metrico e fotografico

dell'appartamento, laddove l'occupante non detiene le chiavi del box auto, per il quale non è stato possibile l'accesso. Un secondo sopralluogo si è tenuto il 16/02/2023, con rilievo metrico e fotografico del box auto. Del che è verbale (Allegato A).

Per poter espletare il mandato ricevuto, l'esperto ha effettuato indagini:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto, per l'effettuazione di visure e ricerche, per visionare ed esaminare le planimetrie degli immobili ed i relativi dati, oltre che estrarne copia (Allegato B);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni e per chiedere note di trascrizioni (Allegato C);
- presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere per richiedere titoli di proprietà (Allegato D);
- presso gli immobili pignorati per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caianello (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G).

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

Il creditore precedente non ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile pignorato certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, dott. Giulia Messina Vitrano, indica così l'arco temporale di riferimento delle indagini: *“Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 26/04/2022 Numero di repertorio 3090 OMISSIS in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 26/4/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità”*.

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

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

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

In danno del debitore esecutato è stata espropriata la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Caianello (CE) al Foglio 2, particella 5162, subb. 23 e 39.

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 esecutato era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà (titolo di acquisto in Allegato D e relativa nota di trascrizione in Allegato C).

**6) Criteri di formazione dei lotti**

Si è individuata per la vendita la suddivisione in lotti così come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni dell'attuale consistenza e destinazione d'uso, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo:

**LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare** facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Caianello (CE), alla Via Ceraselle n. 226, e precisamente: **Immobile 1 - appartamento** sito al piano secondo della scala B, interno 3, composto da cinque vani, un disimpegno, due bagni e due balconi; **Immobile 2 - box auto** sito al piano terra, interno 16, composto da un unico vano. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Caianello (CE) Immobile 1 – appartamento al foglio 2 particella 5162 subalterno 39**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, VIA CERASELLE n. SNC Scala B Interno 3 Piano 2 e **Immobile 2 - box auto al foglio 2 particella 5162 subalterno 23**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, VIA CERASELLE Interno 16 Piano T.

**7) Confini**

**Immobile 1 – appartamento**

A nord e ad ovest con affaccio su corte comune, ad est con immobile di cui al C.F. al f. 2 p.lla 5162 sub. 33 e vano scale, a sud con affaccio sulla via Ceraselle.

**Immobile 2 - box auto**

A nord e ad ovest con corte comune, ad est con immobile di cui al C.T. al f. 2 p.lla 115, a su con altro box auto interno 15.

## **8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI**

Di seguito vi è la sovrapposizione della foto satellitare, reperita dal web, con lo stralcio del foglio catastale e la individuazione dell'immobile di cui è parte il compendio pignorato.



## **9) Descrizione**

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

I beni staggiati sono ubicati nel territorio del Comune di Caianello, in zona centrale, laddove il corpo di fabbrica di cui il compendio immobiliare è parte è di fronte al Municipio. L'impianto urbano è su maglia irregolare, il territorio risulta urbanizzato e abbastanza ben servito. L'area è connotata per lo più da edilizia a carattere residenziale di intervento privato, di media qualità architettonica. Sono prossime attività commerciali, di svago, uffici e attività di servizio, soprattutto nella vicinissima Vairano.

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

Le unità pignorate sono parte di un fabbricato di abitazione plurifamiliare, a forma di C, servito da due scale indipendenti, con piccola corte comune interna. Il tutto in un lotto grossomodo trapezoidale, con accesso da uno dei lati lunghi. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli: piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo. L'edificio è urbanisticamente destinato a residenze e magazzini. Il fabbricato prospetta sulla via

Ceraselle. Dalla pubblica via, attraverso un androne, si accede alla scala B del complesso edilizio. Il fabbricato rientra nella tipologia edilizia della casa plurifamiliare.

L'edificio di cui sono parte i beni staggiti è stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai in laterocemento. Ha un grado di finitura medio, con le facciate intonacate, balconi aggettanti e la copertura a falde inclinate. Nel complesso lo stabile è in uno stato di conservazione buono.

### ***9.3. Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione***

#### **Immobile 1 - appartamento**

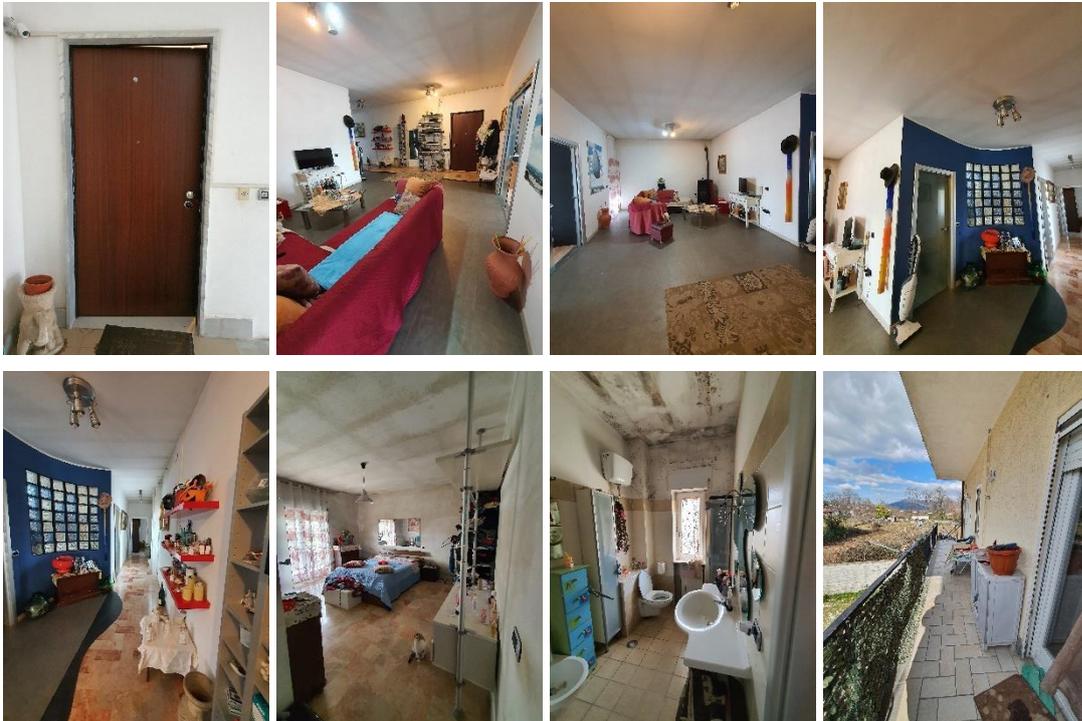
L'ingresso al corpo scale B che conduce all'immobile pignorato giace sul lato sud del fabbricato. Si accede da uno spazio scoperto condominiale a pochi metri dalla via Ceraselle.

L'appartamento è composto da cinque vani, un disimpegno, due bagni e due balconi (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).

Tutti gli ambienti abitabili sono areati e ben illuminati.

Gli affacci dell'appartamento sono a est, a sud e ad ovest.

Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è mediocre, con finiture di media qualità, con la presenza sugli intonaci di segni di degrado da condensa.

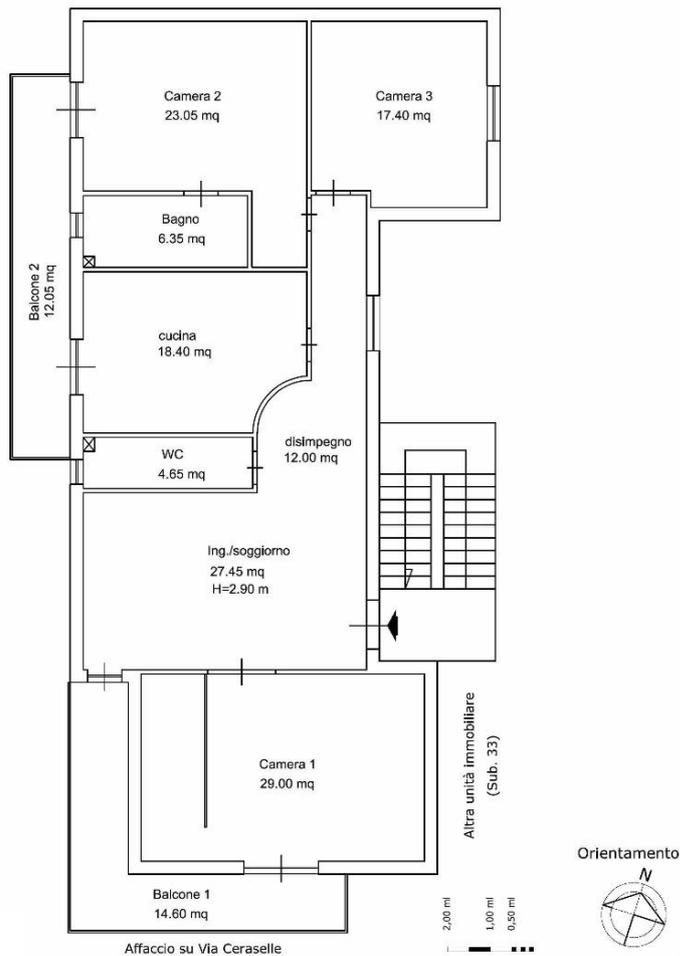




*Porta di accesso.* La porta d'ingresso, ad anta singola a battente, è blindata ed è rivestita esternamente in legno; la chiusura avviene con una serratura di sicurezza. Il tutto in buone condizioni.

*Infissi interni ed esterni.* Le porte di quasi tutti gli ambienti sono in vetro ad anta singola, a battente o scorrevoli, in buono stato di conservazione. Le finestre e le porte-finestra sono in alluminio e doppio vetro, con tapparelle avvolgibili in plastica. Il tutto in buone condizioni di conservazione.

*Pavimenti e rivestimenti.* Alcuni ambienti sono pavimentati con piastrelle in marmo, altri con piastrelle in ceramica; le pareti dei bagni e di parte della cucina sono rivestite altresì con piastrelle di ceramica. Lo stato di conservazione delle pavimentazioni e dei rivestimenti è buono.



**Murature.** Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni in generale condizione di scarsa conservazione. Si è riscontrata la presenza su gran parte degli intonaci di segni di degrado da condensa, quali muffe ed efflorescenze. Parte di un tramezzo della cucina è in vetrocemento.

**Soffitti.** I cieli delle stanze sono rivestiti con intonaco civile per interni in generale condizione di scarsa conservazione. Si è riscontrata la presenza su gran parte degli intonaci dei cieli di segni di degrado da condensa, quali muffe ed efflorescenze, in particolar modo nei bagni.

**Apparecchi sanitari.** Nel bagno 1 vi sono un lavabo, un w.c. con cassetta di scarico a vista, un bidet, una vasca con idromassaggio. Nel bagno 2 vi sono un lavabo ed un w.c. con cassetta di scarico a vista. Tutti i sanitari versano in buone condizioni.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, stufa a pellet, bombola gpl, predisposizione all'allaccio al gas metano.

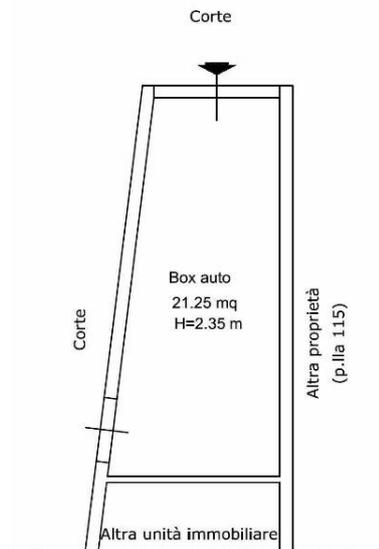
Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

## Immobile 2 – box auto



Si accede al bene pignorato, posto al piano terra, sia dal corpo scale condominiale che dalla via Ceraselle, attraverso l'area scoperta condominiale. Il box auto, come gli altri box auto, è posto sul confine nord del lotto di terreno; si presenta come unico ambiente trapezoidale, privo di luci o vedute per l'illuminazione diretta naturale (al netto di un piccolissimo foro di areazione nella parte alta della muratura sul lato nord, protetto da una rete). Vi si accede da una porta basculante metallica posta sul lato corto, ma anche da una porta pedonale in ferro, dotata di serratura di sicurezza, dal lato lungo opposto a quello sul confine con aliena proprietà rispetto al lotto di terreno condominiale (accesso, come anzidetto, dall'area scoperta comune). L'ambiente è pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Lo stato di conservazione interno al box auto – alla data del sopralluogo adibito a deposito - è mediocre, laddove si è riscontrata la presenza, su tutto il perimetro, di infiltrazioni di umidità da risalita, con efflorescenze e

ammaloramento degli intonaci. Vi è un impianto elettrico di cui non si è avuto modo di riscontrare l'eventuale funzionamento (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).



## 10) Dati metrici e consistenza dell'immobile

Indicazioni valide sia per la determinazione della superficie commerciale che per quella netta.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

**La superficie commerciale** è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

*Vani principali e accessori diretti*

Si computa la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, se la parte decimale è, rispettivamente, inferiore o uguale oppure superiore al mezzo metro quadro (D.P.R. 138/98).

*Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

*Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

*Superficie omogeneizzata*

*a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

*Superficie scoperta*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

*Balconi, terrazzi e similari*

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

*b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Nella fattispecie:

<b>ABITAZIONE (SUB. 39) e BOX AUTO (SUB. 23)</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)</b>
Alloggio piano secondo	158,35	1,00	158,35
Balcone 1	14,60	0,30	4,38
Balcone 2	12,05	0,30	3,62
Box auto (sub. 23)	24,00	0,25	6,00
<b>TOTALE</b>	<b>209,00</b>	<b>-</b>	<b>172,35</b>

**Superficie commerciale in c.t. 172,00**

#### 11) Dati identificativi catastali

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di **Caianello**.

##### 1) Abitazione

**Dati identificativi:** foglio 2, particella 5162 subalterno 39;

**Dati di classamento:** categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 637,82

**Indirizzo:** VIA CERASELLE n. SNC

**piano:** 2 interno: 3 scala: B;

**Intestatari:** OMISSIS, proprietà 1/1;

##### 2) box auto

**Dati identificativi:** foglio 2, particella 5162 subalterno 23;

**Dati di classamento:** categoria C/6, classe 1, 17 mq, Rendita 35,12

**Indirizzo:** VIA CERASELLE

**piano:** t, interno: 16;

**Intestatari:** OMISSIS, proprietà 1/1;

Visure in Allegato B.

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

## **12) Cronistoria catastale**

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi dei dati identificativi catastali intesi a tracciare la continuità e corrispondenza con i titoli di proprietà (visure in Allegato B):

### **Immobile 1 - appartamento**

La particella 5162 del Foglio 2, **subalterno 39**, è così attualmente avendo subito le seguenti variazioni:

- 1) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/09/2007 Pratica n. CE0428389 in atti dal 24/09/2007 UFFICIO-ABITAZIONE CIVILE (n. 44565.1/2007) (EX p.lla 5162, **sub 37**);
- 2) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/08/2007 Pratica n. CE0373076 in atti dal 06/08/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 39460.37/2007) (EX p.lla 119, **sub 37**);
- 3) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/07/2002 Pratica n. 194968 in atti dal 19/07/2002 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 9395.1/2002) (EX p.lla 119, **sub 34**);
- 4) COSTITUZIONE del 17/03/1981 in atti dal 30/03/1995 (n. 2258.1/1981);

### **Immobile 2 – box auto**

La particella 5162 del Foglio 2, **subalterno 23**, è così attualmente avendo subito le seguenti variazioni:

- 1) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/08/2007 Pratica n. CE0373076 in atti dal 06/08/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 39447.24/2007) (EX p.lla 119, **sub 23**);
- 2) COSTITUZIONE del 17/03/1981 in atti dal 30/03/1995 (n. 2253.1/1981);

### **12.1. Difformità catastali riscontrate**

#### **Immobile 1 - Appartamento**

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla consistenza catastale a meno di una diversa distribuzione interna in ordine a:

- assenza del divisorio tra l'ingresso/disimpegno ed il soggiorno;

- assenza del ripostiglio;
- diversa conformazione della cucina;
- diversa disposizione e conformazione degli accessi alla camera 2 ed al bagno;
- minore altezza interna (2,90 m rilevati contro 3,00 m riportati in pianta catastale).

### **Immobile 2 - Box auto**

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla consistenza catastale a meno di:

- realizzazione di varco di accesso pedonale sul lato Sud;
- minore altezza interna (2,35 m rilevati contro 2,60 m riportati in pianta catastale).

### **12.2. Regolarizzazioni catastali**

Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali dei cambiamenti verificatisi nello stato dei luoghi per effetto delle difformità evidenziate al paragrafo precedente, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario mediante la predisposizione di pratiche da presentarsi al Catasto.

I costi inerenti i dovuti atti di aggiornamento verranno computati e defalcati, in via forfettaria, dal valore di stima (vedi paragrafo "Adeguamenti del valore di stima" della presente relazione).

### **13) Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo al debitore esecutato, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **Atto di Compravendita** del 31/10/2002, rep. n. 3332 racc. n. 615, rogato dal notaio Corrado de Sanctis, trascritto il 13/11/2002 ai nn. 33984/ 27011, *a favore* di OMISSIS per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro OMISSIS – per la quota di 3/4 della piena proprietà e OMISSIS per la quota di 1/4 della piena proprietà, *bene:* *“la piena proprietà ed esclusiva della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Caianello, alla via Ceraselle senza numero civico, e precisamente: - unità immobiliare destinata ad ufficio, sita al secondo piano della scala “B”, distinta con il numero interno tre (3), OMISSIS E’ riportata nel Catasto del Fabbricati del comune di Caianello con i seguenti dati: - foglio 2, particella 119 subalterno 37, Via Ceraselle n. SNC, piano 2, interno 3/B, cat. A/10, cl. U, vani 6,5, Rendita Catastale Euro 1.292,43; - locale al piano*

*terra distinto con il numero sedici (16), della consistenza catastale di diciassette metri quadrati (mq 17) OMISSIS E' riportato nel Catasto dei Fabbricati del comune di Caianello con i seguenti dati: - foglio 2, particella 119 subalterno 23, via Ceraselle, piano T, interno 16, cat. C/6, cl. 1, mq 17, Rendita Catastale Euro 35,12" (copia del titolo in Allegato D e nota di trascrizione in Allegato C);*

- **Denuncia di successione** in morte di C OMISSIS, deceduto il 02/12/1982, trascritta a Caserta il 05/11/1983, ai nn. 23812/21266, con la quale la quota di 1/2 della piena proprietà veniva devoluta ai Sigg. OMISSIS e OMISSIS, per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà. Vi è trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità per atto notaio Corrado De Sanctis del 31/10/2002, rep. N. 3332, trascritta il 12/05/2022 ai nn. 18165/14340 (note di trascrizione in Allegato C);
- **Atto di Compravendita** del 01/10/1982, Rep. N. 1479, rogato dal notaio Enrico Cestari da Piedimonte Matese, trascritto il 26/10/1982 ai nn. 23901/21672 a favore di OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, contro OMISSIS (nota di trascrizione in Allegato C).

### **13.1. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio**

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

### **14) Vincoli ed oneri giuridici**

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità pregiudizievoli (ispezioni ed elenco delle formalità in capo al debitore esecutato in Allegato C):

- 1. Iscrizione del 28/04/2004**                      Reg. part. **2834**              Reg. Gen. **16176**  
contro **OMISSIS**  
a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.**  
**ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**  
Pubblico ufficiale: **Notaio Alberto Criscuolo con sede in Pietramelara (CE)**  
repertorio **44201** del **22/04/2004**
- 2. Iscrizione del 17/03/2010**                      Reg. part. **1955**              Reg. Gen. **10511**  
contro **OMISSIS**  
a favore di **Equitalia Polis S.p.A.**

**IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73**

Pubblico ufficiale: **Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli (NA)**

repertorio **105221/28** del **12/03/2010**

3. **Trascrizione del 26/04/2022** Reg. part. **12251** Reg. Gen. **15537**

contro **OMISSIS**

a favore di **SIRIO NPL S.R.L. con sede in Conegliano (TV).;**

**Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili**

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

repertorio **3090** del **26/04/2022**

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

Nell'atto di compravendita del 31/10/2002, rogato dal notaio Corrado De Sanctis di Sparanise, repertorio n. 3332, raccolta n. 615, trascritto il 13/11/2002 ai nn. 33984/27011, a favore della società debitrice nella parte relativa alle conformità urbanistiche è scritto che *“la consistenza immobiliare oggetto del presente atto è stata edificata in forza ed in conformità della concessione edilizia n. 219 rilasciata dal Comune di Caianello in data 15 gennaio 1979 e delle successive concessioni in variante rilasciate sempre dal Comune di Caianello in data 7 maggio 1979 n. 232 ed in data 13 maggio 1980 n. 240”* (titolo in Allegato D).

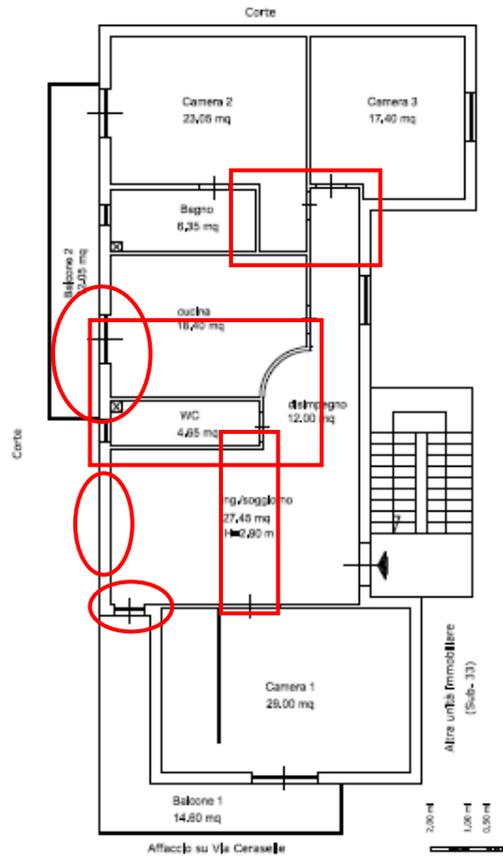
A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 16/02/2023 a mezzo PEC, il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Caianello in data 23/03/2023 ha rilasciato la seguente documentazione (in Allegato G):

- Concessione Edilizia n. 219 rilasciata il 15/01/1979, per *“la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni”*, comprensivo di titolo e relazione tecnica;
- Concessione Edilizia n. 302 rilasciata il 15/01/1979, per *“la Variante al progetto di cui alla Concessione n. 219 del 15/01/1979 per la costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni”*, comprensivo di titolo e relazione tecnica;
- Concessione Edilizia n. 240 rilasciata il 13/5/1980, per *“Variante alla concessione n. 219 e n. 232 riguardante la realizzazione di un terzo piano ad uso civili abitazioni”*, comprensivo di titolo, relazione tecnica ed elaborati grafici;
- Autorizzazione di Abitabilità, pratica N. 1624 del 20/06/1980;
- Attestazione Responsabile Area Tecnica del Comune di Caianello, prot. N. 2071 del 21/03/2023.

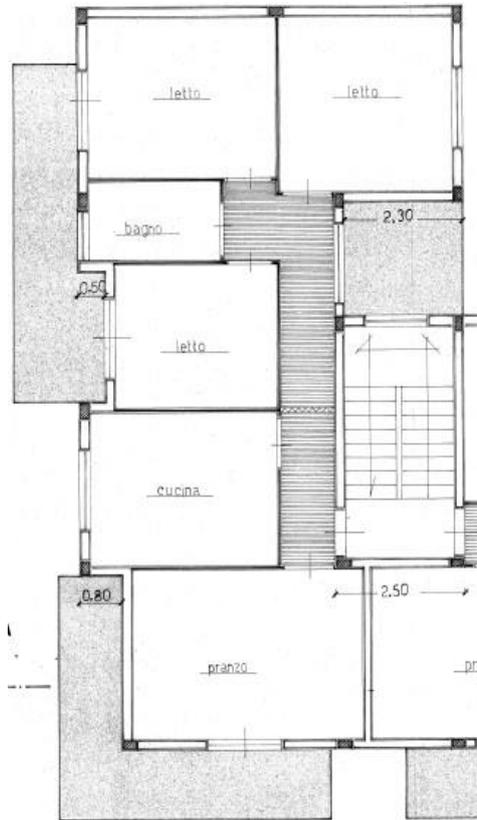
Non sono stati riscontrati e/o forniti ulteriori titoli abilitativi.

### 15.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

#### Immobile 1 - appartamento



Pianta sub 39 rilievo esperto



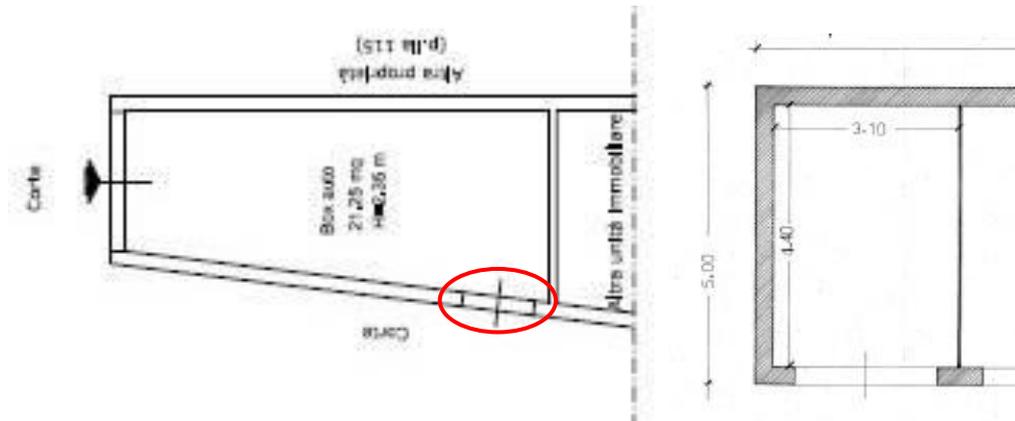
Pianta sub 39 C.E. n. 240 del 13/05/1980

Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 240 del 13/05/1980, per l'appartamento staggito si sono riscontrate alcune difformità, così come nel seguito elencato e sopra rappresentato attraverso il confronto tra quanto rilevato e quanto denunciato:

- Modifiche del prospetto Ovest (su corte) dovute all'assenza di finestra nel soggiorno e differente conformazione del balcone e dell'aggetto in corrispondenza della cucina con conseguente aumento di volume e superficie residenziale correlata a diminuzione di superficie non residenziale dell'aggetto;
- Modifiche del prospetto Sud (affaccio su via Ceraselle) dovute alla presenza di varco di accesso su balcone dal soggiorno;
- Diversa distribuzione degli ambienti interni dovuti a:
  - Assenza del divisorio tra ingresso / disimpegno e soggiorno;
  - Realizzazione di wc tra soggiorno e cucina;

- Diversa conformazione dei tramezzi interni delimitanti la cucina ed il disimpegno;
- Diversa disposizione dei varchi di accesso e differente conformazione dei tramezzi interni delimitanti le camere 2 e 3, il bagno ed il disimpegno.

### Immobile 2 – box auto



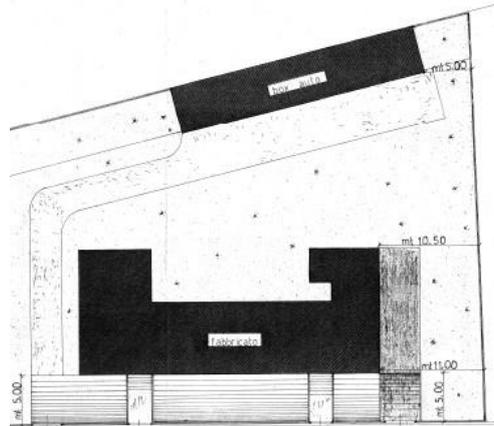
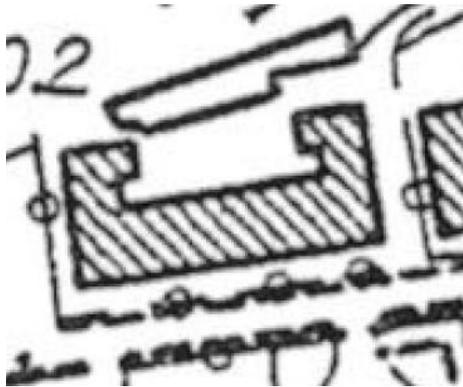
*Pianta sub 23 rilievo esperto*

*Pianta sub 23 C.E. n. 240 del 13/05/1980*

Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 240 del 13/05/1980, per il box auto staggito si sono riscontrate alcune difformità, così come nel seguito elencato e sopra rappresentato attraverso il confronto tra quanto rilevato e quanto denunciato:

- Modifiche della sagoma dell'unità immobiliare consistenti nella differente conformazione planimetrica (forma trapezoidale in luogo di quella rettangolare) e nel diverso sviluppo longitudinale della pianta (sviluppo Ovest – Est in luogo di estensione Nord – Sud) e del prospetto Ovest (su corte). Il tutto correlato ad aumento volumetrico e superficiale (superficie netta di 21,25 mq in luogo di 13,64 mq assentita);
- Realizzazione di varco di accesso pedonale sul lato Sud;

Occorre, inoltre, rappresentare che l'intera "stecca" dei box auto, esterna al fabbricato, è diversamente posizionata (minore distacco dal fabbricato) e differentemente conformata, così come appare dal sottostante raffronto tra lo stralcio aerofotogrammetrico del 1996 e la planimetria d'insieme del lotto (fabbricato per civili abitazioni + corpo di fabbrica adibito a box auto) allegata alla Concessione Edilizia n. 240 del 13/05/1980.



Stralcio aerofotogrammetrico 1996      Planimetria d'insieme C.E. n. 240 del 13/05/1980

### 15.2. Sanabilità dei beni

**Domanda in sanatoria di cui all'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985)**

In generale, per gli abusi inerenti gli aumenti volumetrici e superficiali **non sarà possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985** e successive modifiche.

Infatti il comma citato permette la presentazione di domanda in sanatoria purché la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge.

L'ultimo condono, di cui al decreto legge n. 269/2003, è entrato in vigore il **2 ottobre 2003** (data di pubblicazione del decreto nella *Gazzetta Ufficiale* n. 229 - Supplemento Ordinario n. 157<sup>1</sup>).

Il titolo esecutivo posseduto dal precedente è il Contratto di Mutuo, rep. 44201 del 22/04/2004, iscritto il 28/04/2004 ai nn. 16176/2834. Quindi le ragioni del credito sono ascrivibili all'anno 2004, data successiva all'entrata in vigore del decreto legge dell'ultimo condono (2 ottobre 2003). Ne discende che **l'aggiudicatario non potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata legge.**

**Sanatoria c.d. ordinaria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.**

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

Per le sole modifiche della distribuzione interna, costituenti interventi ricompresi nel novero delle attività di manutenzione straordinaria, la conformità urbanistico-edilizia potrebbe essere ottenuta dall'aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria onerosa.

Per le altre difformità riscontrate, come innanzi descritte – gli ampliamenti volumetrici e superficiali e la modifica dei prospetti dell'immobile – la conformità urbanistico-edilizia potrebbe astrattamente essere ottenuta se l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità), tenendo presente che il fabbricato è situato in **Zona B**, del vigente PRG del Comune di Caianello

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

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

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

#### **16) Disponibilità dell'immobile**

L'appartamento alla data dei sopralluoghi era occupato da terzi, il box auto era libero (come meglio indicato dal custode giudiziario incaricato).

#### **17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico**

Dagli accertamenti effettuati per il bene pignorato non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello e usi.

#### **18) Oneri condominiali**

L'immobile staggito fa parte del un condominio "Caianello – Palazzo Viggiano fabbr A",

che in data 9/11/23 ha fatto intervento nella procedura esecutiva.

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

Si è accertato che per i medesimi beni staggiti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sulla società debitrice esecutata, non sono emersi altri pignoramenti oltre quello inerente alla presente procedura. Da cui non vi è la pendenza di ulteriori procedure esecutive (ispezioni in Allegato C).

### 20) Valutazione complessiva del bene

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore è successivamente decurtato da eventuali spese.

#### 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, si è provveduto a consultare la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade il compendio staggito oscilla da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 850,00 €/mq.

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

Risultato interrogazione		Anno: 2023		Semestre: 1	
Provincia:	CASERTA				
Comune:	CAIANELLO				
Fascia/zona:	Centrale/ZONA EST E OVEST AUTOSTRADA				
Codice di zona:	B4				
Microzona catastale n.:	0				
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico				
Destinazione:	Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
abitazioni civili	normale	Min 700,00	L	2,3	L
		Max 1000,00		3,4	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li><li>• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li></ul>					

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 172,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*,  $V_m$ , è:

$$V_m = 172,00 \times 850,00 = € 146.200,00$$

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

L'esistenza di constatate opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio, l'alea sulla sanabilità o meno del bene staggito, nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese che si potrebbero dover affrontare per eventuali pratiche urbanistico-edilizie e per il tecnico abilitato, oltre agli aggiornamenti catastali da farsi, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato del compendio staggito con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 20%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 20\% = € 146.200,00 - € 29.240,00 = € 116.960,00$$

**Valore di stima Lotto Unico = € 116.960,00**

### ***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 del bene pignorato.

### ***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 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

**architetto Raffaella Campo**

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

Proc. Esec. n. 91/2022 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

---

riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} * 10\% = € 116.960,00 - € 11.696,00 = € 105.264,00$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

<b><u>PREZZO BASE</u> Lotto Unico = € 105.300,00 (Centocinquemilatrecento/00)</b>
---

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

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

## 22) Riepilogo sintetico

### LOTTO UNICO

**Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare** facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Caianello (CE), alla Via Ceraselle n. 226, e precisamente:

**Immobile 1 - appartamento** sito al piano secondo della scala B, interno 3, composto da cinque vani, un disimpegno, due bagni e due balconi. Confina A nord e ad ovest con affaccio su corte comune, ad est con immobile di cui al C.F. al f. 2 p.lla 5162 sub. 33 e vano scale, a sud con affaccio sulla via Ceraselle È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Caianello (CE)** al **foglio 2 particella 5162 subalterno 39**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, VIA CERASELLE n. SNC Scala B Interno 3 Piano 2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad assenza del divisorio tra l'ingresso/disimpegno ed il soggiorno, assenza del ripostiglio, diversa conformazione della cucina, diversa disposizione e conformazione degli accessi alla camera 2 ed al bagno, minore altezza interna (2,90 m rilevati contro 3,00 m riportati in pianta catastale).

**Immobile 2 - box auto** sito al piano terra, interno 16, composto da un unico vano. Confina a nord e ad ovest con corte comune, ad est con immobile di cui al C.T. al f. 2 p.lla 115, a sud con altro box auto interno 15. E' censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Caianello (CE)** al **foglio 2 particella 5162 subalterno 23**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, VIA CERASELLE Interno 16 Piano T; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine realizzazione di varco di accesso pedonale sul lato Sud e a minore altezza interna (2,35 m rilevati contro 2,60 m riportati in pianta catastale).

Per il compendio pignorato vi è Concessione Edilizia n. 240 del 13/05/1980 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a modifiche dei prospetti con aumento di volume e superficie residenziale; diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare 1 (appartamento), modifiche della sagoma dell'unità immobiliare 2 (box auto) consistenti nella differente conformazione planimetrica e nel diverso sviluppo longitudinale della pianta e del prospetto Ovest con aumento volumetrico, oltre a realizzazione di varco di accesso pedonale sul lato Sud. Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetica. Per tutto quanto sopra, non si hanno i necessari elementi per valutare la riconducibilità o meno alla conformità urbanistica del cespite.

**PREZZO BASE: € 105.300,00 (Centocinquemilatrecento/00)**

### **23) Conclusioni**

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi ai beni pignorati;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Richiesta e ritiro di certificati, titoli di proprietà e copia di documentazione;
- Stima del valore venale previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Formano parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

**Allegato A:** verbali di sopralluogo e di incarico, minute di rilievo;

**Allegato B:** visure e planimetrie degli immobili pignorati - Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;

**Allegato C:** Ispezioni e note di trascrizione - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare;

**Allegato D:** Copia del titolo di provenienza;

**Allegato E:** Grafici di rilievo;

**Allegato F:** Documentazione fotografica;

**Allegato G:** Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune;

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

Con osservanza

**L'ESPERTO**

dott. arch. Raffaella Campo

Caserta, 02/12/2023