

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Procedimento n. di R.G.E. 311/2023**

**XXXXXX (creditore procedente)**

**contro**

**XXXXXX (debitore esecutato)**

**XXXXXX (debitore esecutato)**

**nelle cure del Giudice dell' Esecuzione**

**dott. Emiliano Vassallo**

**Esperto stimatore: ing. Andrea Tornatora**

Nota riepilogativa

LOTTO Unico	Appartamento al secondo piano di un edificio condominiale, sito alla via Gaetano Cappabianca n. 72 del Comune di Santa Maria Capua Vetere , individuato al NCEU al foglio 14, part. 5646 sub. 33
-------------	--



## INDICE

<b>1. ATTIVITÀ PRELIMINARI.....</b>	<b>4</b>
1.1 PREMESA.....	4
1.2 CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	4
1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	4
<b>2. RISPOSTE AI QUESITI.....</b>	<b>5</b>
2.1 QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	5
2.2 QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	7
2.2.1 <i>Ubicazione dei lotto di vendita</i> .....	7
2.2.2 <i>L' appartamento al piano secondo foglio 14 part 5646 sub 33</i> .....	15
2.2.3 <i>La consistenza immobiliare nello stato di fatto</i> .....	27
2.2.4 <i>Gli impianti tecnologici</i> .....	29
2.2.5 <i>Struttura, finiture e stato di conservazione</i> .....	30
2.3 QUESITO N. 3: PROCEDERE ALL' IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....	39
2.4 QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO –DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	47
2.5 QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....	47
2.6 QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....	48
2.6.1 <i>I titoli abilitativi . Confronti con il costruito</i> .....	48
2.6.2 <i>La sanabilità mediante il ricorso all' art. 36 del dpr 380/2001</i> .....	49
2.6.3 <i>Certificato di Agibilità</i> .....	49
2.6.4 <i>Destinazione urbanistica del bene pignorato</i> .....	50
2.7 QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL' IMMOBILE .....	52
2.8 QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	52
2.9 QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE .....	53
2.10 QUESITO N. 10: VERIFICARE L' ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	53
2.11 QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	54
2.12 QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	54
2.12.1 <i>La consistenza immobiliare oggetto di vendita</i> .....	54
2.12.2 <i>Stima dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento</i> .....	54
2.13 QUESITO N. 13 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA .....	63
2.14 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.....	64



## Elenco allegati:

- Allegato 01      Verbali di accesso
- Allegato 02      Atto di compravendita a favore di **XXXXXX** e **XXXXXX** del 22/02/2001
- Allegato 03      *Stato di fatto: pianta appartamento al piano secondo sub 33.*
- Allegato 04      Visura storica dall' impianto meccanografico - Catasto fabbricati fg 14 part 5646 sub 33
- Allegato 05      Planimetria Catastale fg 14 part 5646 sub3 n. 32 del 7/5/1966
- Allegato 06      Visura storica dall' impianto meccanografico - Catasto terreni part. 5646 foglio n. 14
- Allegato 07      Visura storica dall' impianto meccanografico - Catasto terreni part. originarie foglio n. 14
- Allegato 08      Attestazione Sovrintendenza per immobile di interesse storico - culturale
- Allegato 09      Nota di trascrizione atto di compravendita Registro generale n. 5463 Registro particolare n. 4506 Presentazione n. 104 del 24/02/2001
- Allegato 10      Ispezioni ipotecaria immobile foglio 14 part. 5646 sub 33
- Allegato 11      Ispezioni ipotecarie nominativa per **XXXXXX**
- Allegato 12      Ispezioni ipotecarie nominativa per **XXXXXX**
- Allegato 13      Verifica assenza diritti demaniali
- Allegato 14      Certificato usi civici
- Allegato 15      Regolamento di condominio e tabelle millesimali
- Allegato 16      Certificato residenza storico e attuale **XXXXXX**
- Allegato 17      Certificato residenza storico e attuale **XXXXXX**
- Allegato 18      Certificato matrimonio
- Allegato 19      Stralcio mappa catastale
- Allegato 20      Sovrapposizione vista satellitare - mappa catastale
- Allegato 21      Difformità catastali: planimetrie a confronto
- Allegato 22      Rilievo fotografico
- Allegato 23      Riscontro pratiche edilizie settore Urbanistica Comune SMCV
- Allegato 24      Ricevuta avvenuto consegna pec invio perizia creditore procedente
- Allegato 25      Ricevuta avvenuto invio perizia debitori eseguiti



## 1. ATTIVITÀ PRELIMINARI

### 1.1 PREMESSA

Lo scrivente Andrea Tornatora, ingegnere civile con studio in Casagiove (CE) alla Via Sardegna 59, è stato nominato, dal Giudice dell' Esecuzione dott. Vassallo Emiliano, esperto stimatore nel procedimento di R.G.E. 311/2023, promosso **xxxxxx** (creditore procedente), contro il sig. **xxxxxx** e la sig.ra **xxxxxx** (debitori esecutati).

In data 21/03/2024 prestava giuramento di rito depositando telematicamente l' apposito modulo di accettazione di incarico.

### 1.2 CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Come da incarico ricevuto, lo scrivente ha eseguito il controllo preliminare della documentazione ex art 567 c.p.c. che ha dato esito positivo, come si evince dal modulo "controllo documentazione" depositato nel fascicolo telematico.

### 1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il primo accesso, avvenuto in data 04/04/2024 unitamente al custode nominato avv. **xxxxxx**, non è stato proficuo infatti non erano presenti gli esecutati e non è stato possibile accedere all' unità immobiliare oggetto di procedura.

Pertanto è stata visionato il condominio nelle sue parti comuni condominali, nella fattispecie il vano scala, il cortile e le facciate.

Successivamente, sentito il sig. **xxxxxx** telefonicamente, si è concordato un accesso per il 10 Aprile 2024; è stato così realizzato il rilievo geometrico e fotografico dei beni oggetti di pignoramento, il tutto come da allegato n. 01 " Verbali di accesso".

Ancora lo scrivente operava le ricerche presso i Pubblici Uffici per acquisire la documentazione richiesta dall' Organo Giudicante.



## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1 QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il diritto reale e i dati catastali del cespite riportato nell' atto di pignoramento sono la piena proprietà dell' unità immobiliare sita nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), al piano secondo di un fabbricato condominiale, identificata al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 14, particella 5646, sub 33, Abitazione di tipo civile cat. A4 - via Gaetano Cappabianca n. 14 (già 72) – Santa Maria Capua Vetere (CE)

Si precisa che:

- il diritto reale indicato nell' atto di pignoramento (piena proprietà) **corrisponde esattamente a quello in titolarità del sig. xxxxxx e della sig.ra xxxxxx (debitori eseguiti)** in forza dell' atto di acquisto trascritto in loro favore (v. allegato 09);
- i dati catastali riportati nell' atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo e pertanto non si rileva alcuna difformità formale;
- in merito alle eventuali difformità sostanziali si rimanda al quesito n. 3.

Ciò detto, è utile illustrare sia la mappa catastale che le viste satellitari.

La mappa catastale (Fig. 1) illustra la particella 5646, sulle quali è stato costruito il fabbricato condominiale ove vi è l' unità immobiliare oggetto di pignoramento:

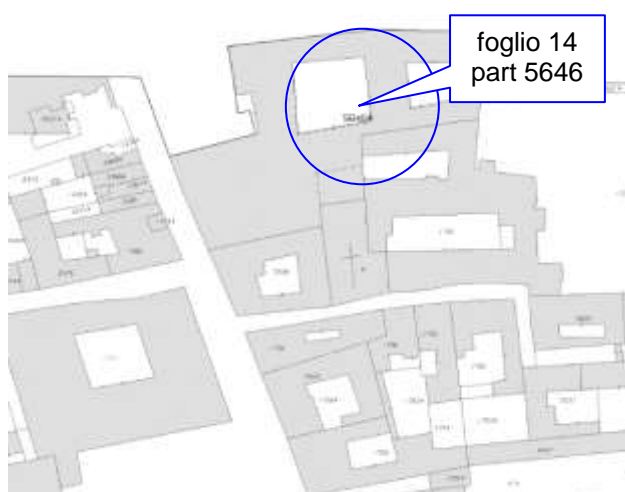


Fig. 1 Estratto di mappa catastale

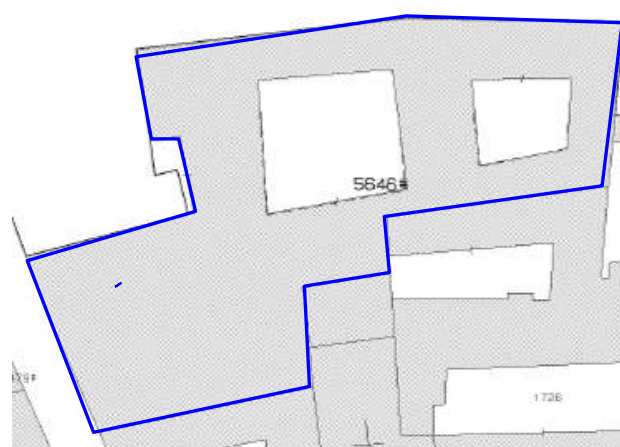


Fig. 1 Estratto di mappa catastale. Ingrandimento

Ecco ora anche la sovrapposizione tra mappa catastale e foto satellitare:



(v.all. n.14 – sovrapposizione mappa catastale e vista satellitare:)



Fig. 1 Estratto di mappa catastale



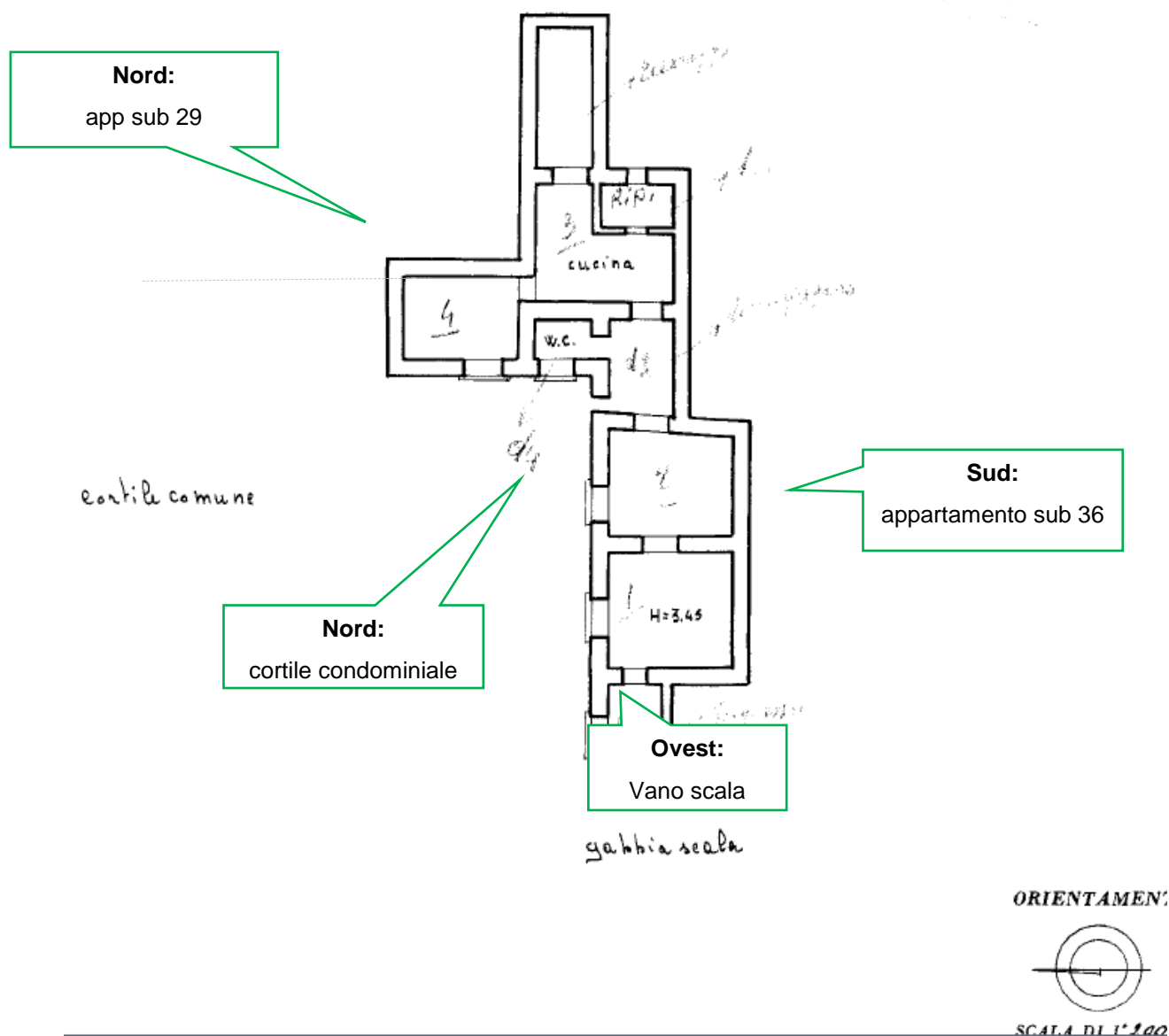
Fig. 2 Vista satellitare

In esito allo studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso nel corso alle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche urbanistiche – catastali, lo scrivente ritiene che si debba procedere alla formazione di un LOTTO UNICO per la vendita e precisamente:

- Appartamento sito alla via Gaetano Cappabianca n.14 ( già 72) del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) individuato al NCEU al foglio 14, part. 5646 sub. 33 e confinante :
  - ✓ a nord con il cortile condominiale e con appartamento interno A24, censito al NCEU con sub. 29;
  - ✓ a ovest con il vano scala,
  - ✓ a sud con appartamento interno A23 , censito al NCEU con sub. 36;



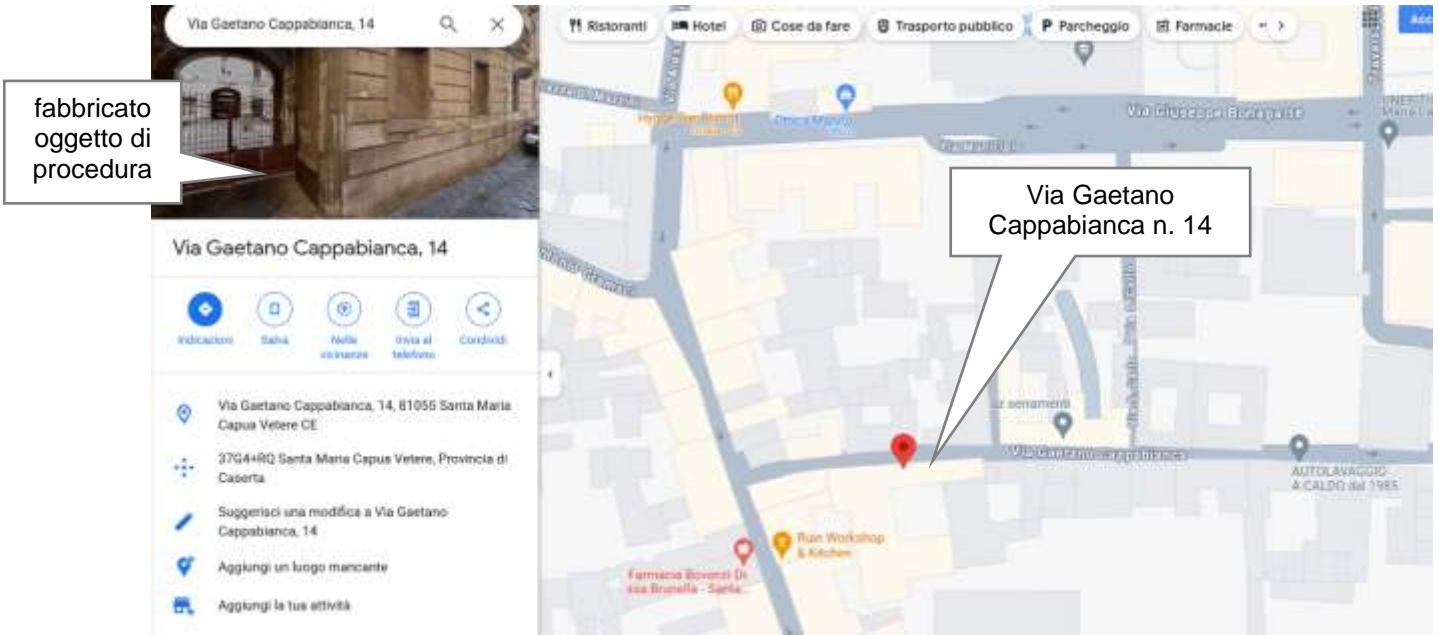
il tutto come meglio rappresentato dalla planimetria catastale:



## 2.2 QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

### 2.2.1 UBICAZIONE DEI LOTTO DI VENDITA.

L' appartamento oggetto di vendita è sito all' interno di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Cappabianca" ubicato nel tenimento del comune di Santa Maria Capua Vetere alla via Gaetano Cappabianca n. 14 ( già 72) come mostra la seguente vista aerea:



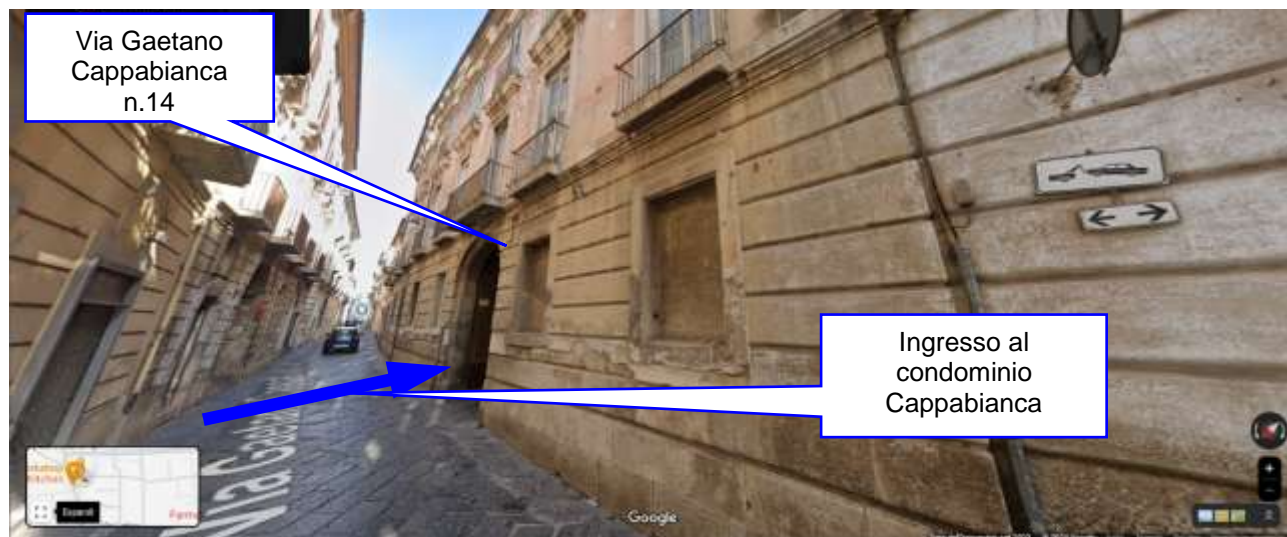
Nello specifico si evince che il fabbricato è ubicato nel centro storico di Santa Maria Capua Vetere, nelle immediate vicinanze del Municipio, del Tribunale Penale e Civile, delle Poste e altri servizi di prima necessità, il tutto come mostra la seguente vista:







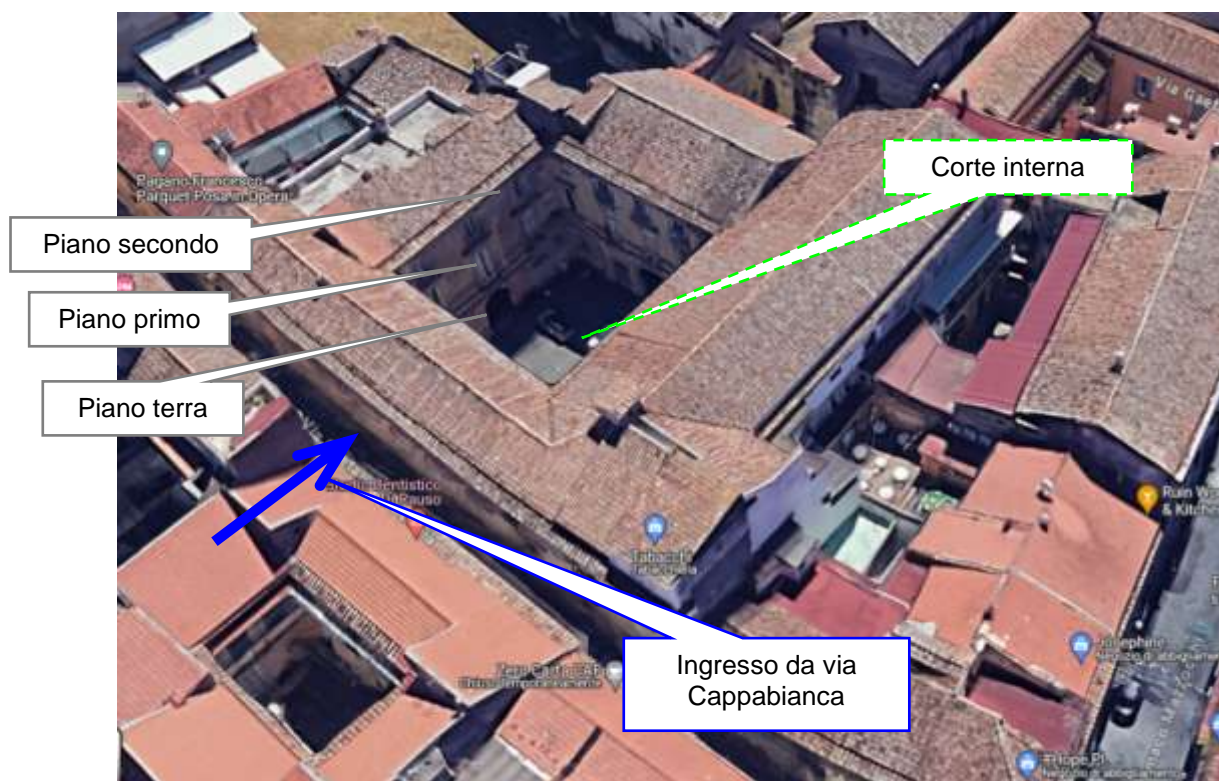
Ciò detto, l' accesso al Condominio e quindi all' unità immobiliare oggetto di procedura, avviene da Via Gaetano Cappabianca n.14 ( già 72) come mostra la seguente foto:

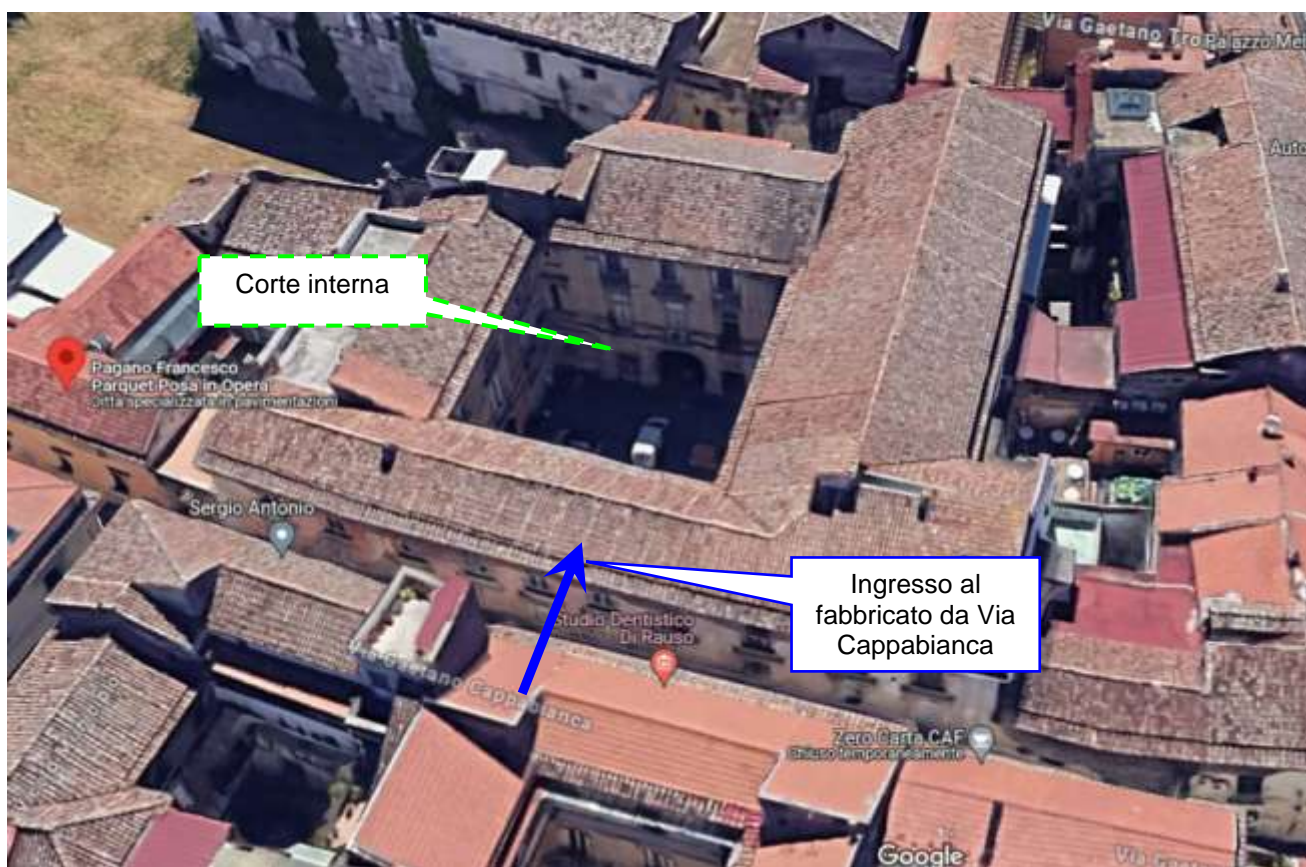
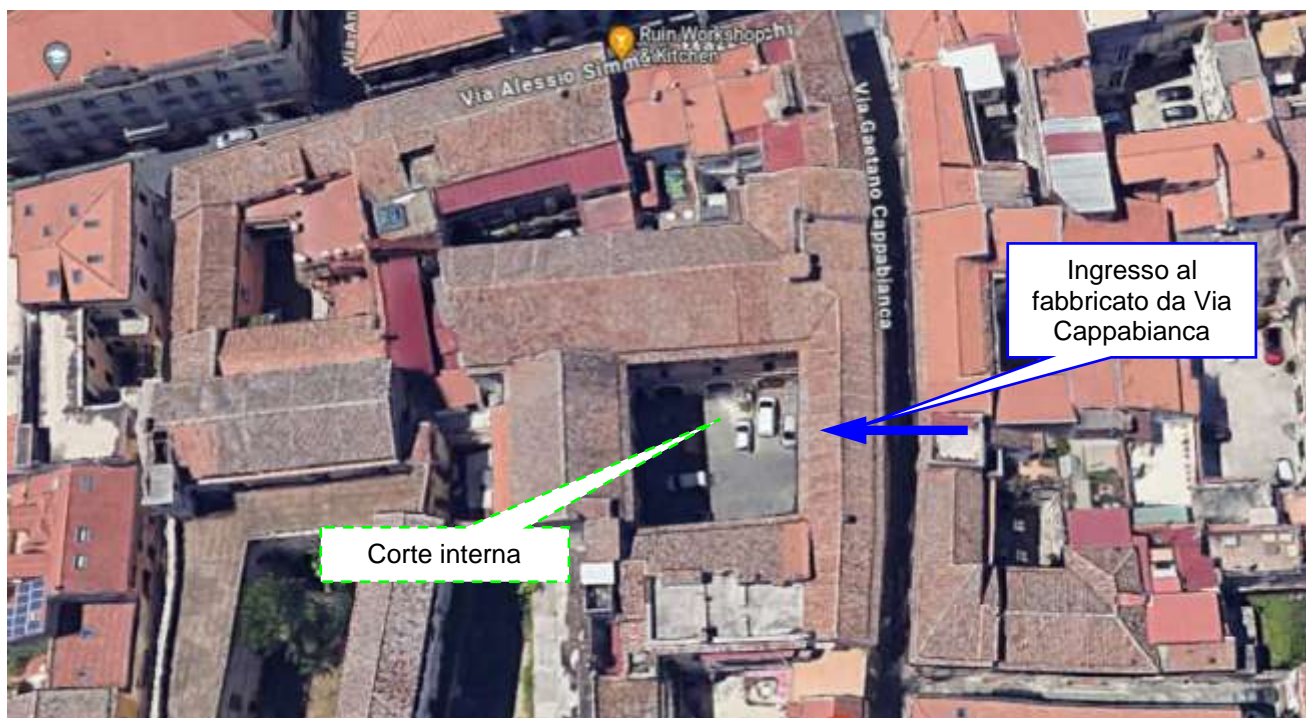




Ingresso al  
condominio  
Cappabianca

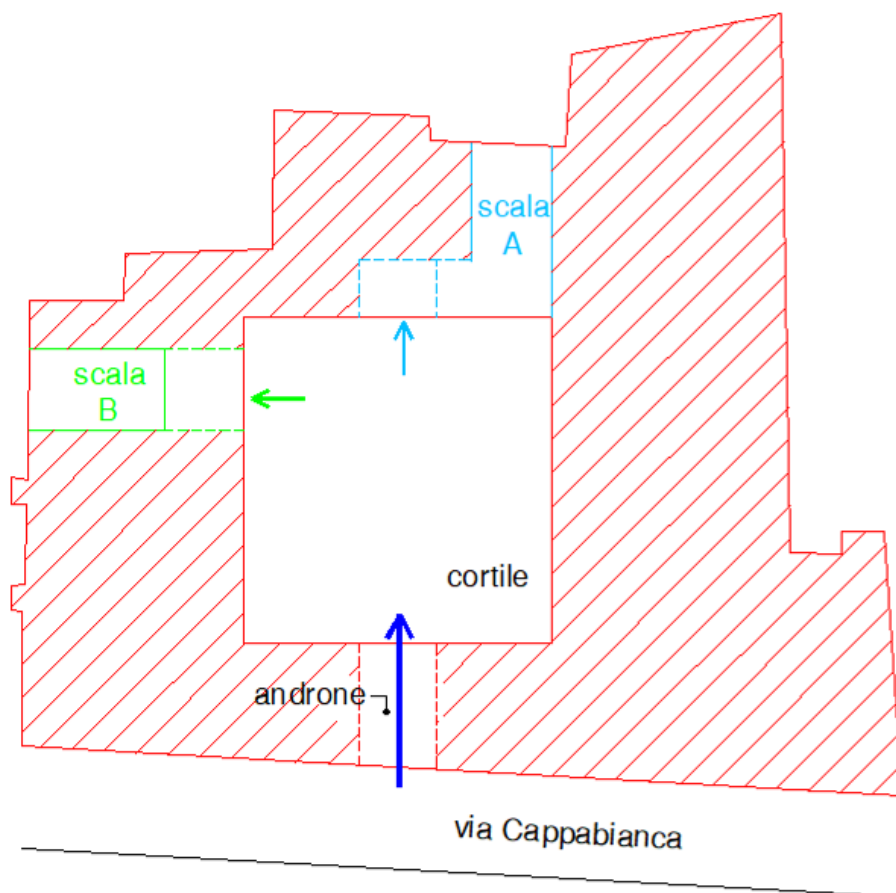
Il fabbricato condominiale, costituito da un piano terra, piano primo e secondo, gode di una corte interna come illustrata sia dalla vista dall'alto che dalle foto scattate dallo scrivente durante gli accessi:





Dall' androne di ingresso posto su via Cappabianca, si accede ad un ampio cortile e si rinvencono due scale di accesso denominate A e B , il tutto come schema seguente :



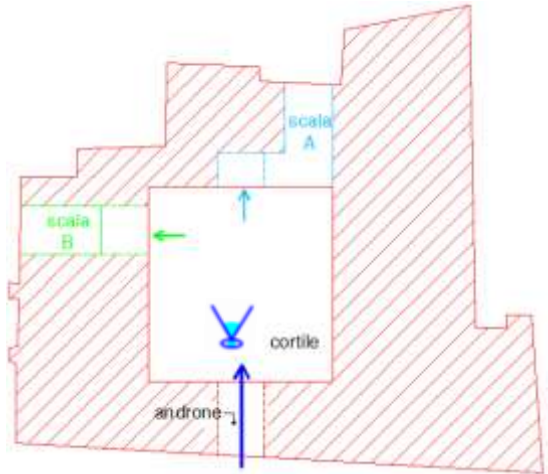


Ecco ancora una serie di foto del fabbricato nella sua interezza, scattate dalla corte condominiale :





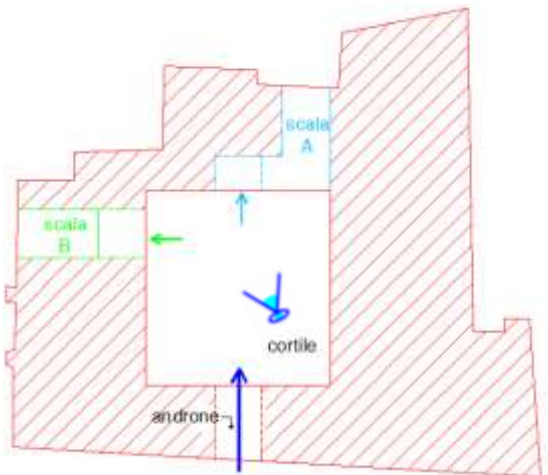
Foto 01



Cono ottico foto 1



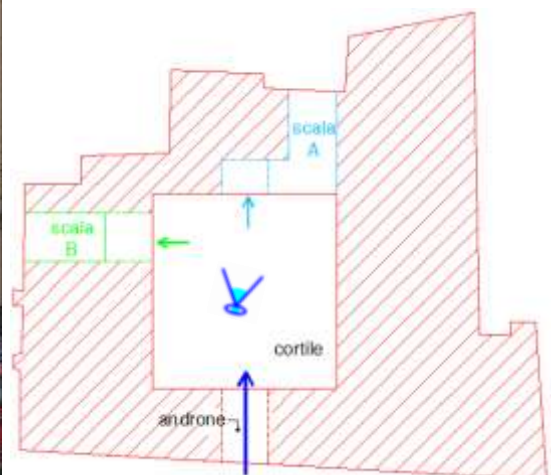
Foto 02



Cono ottico foto 2



Foto 03



Cono ottico foto 3

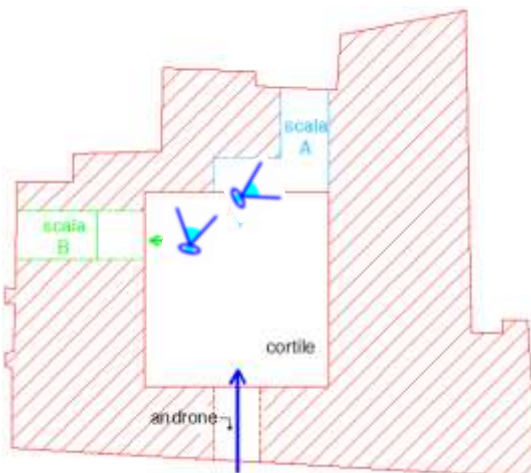




Foto 04



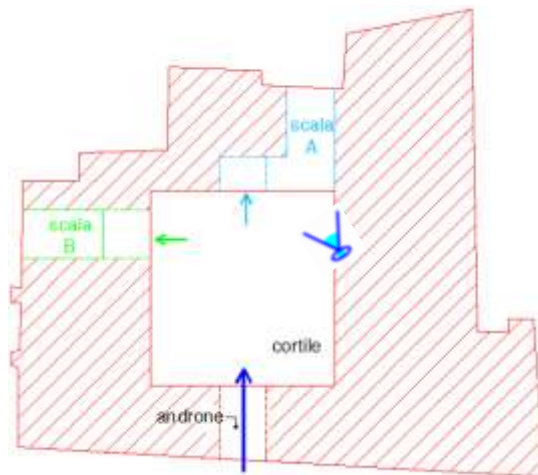
Foto 05



Cono ottico foto 4,5



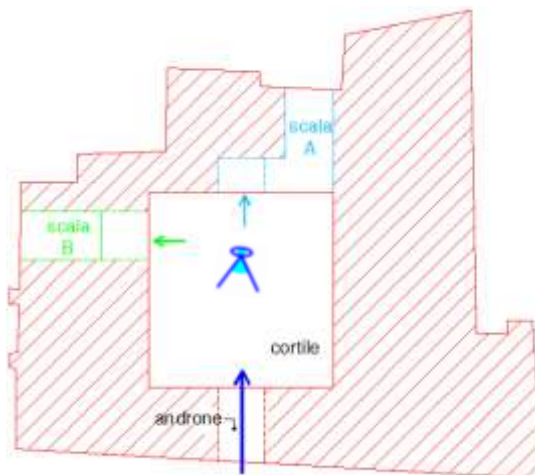
Foto 06



Cono ottico foto 6



Foto 07



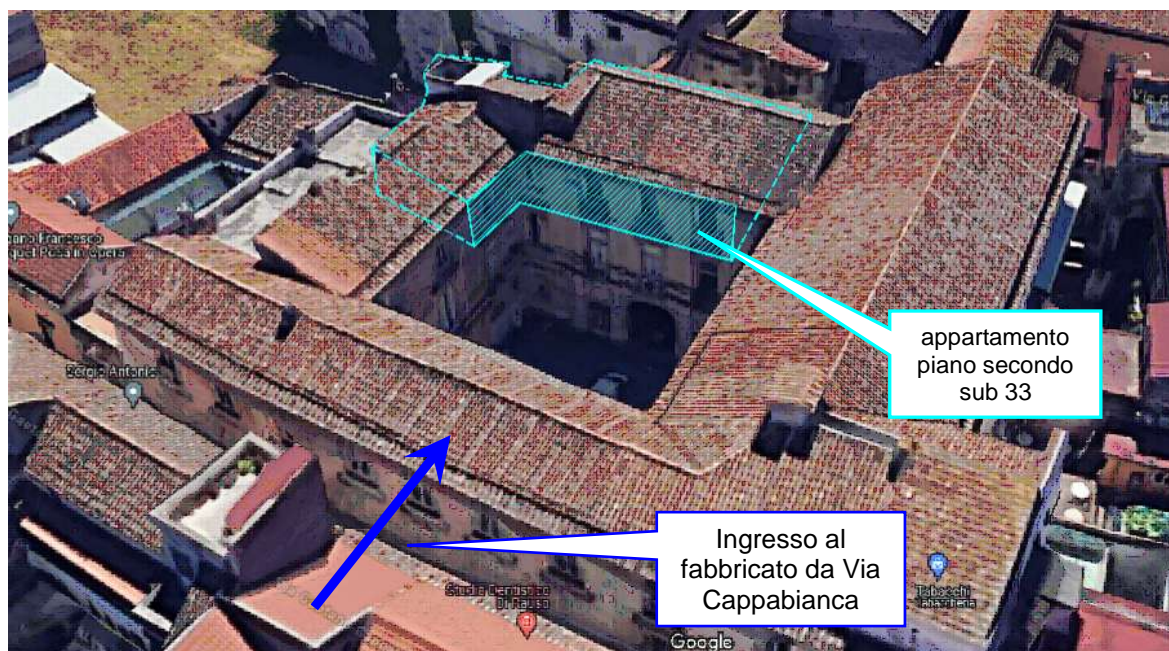
Cono ottico foto 7



Si anticipa che il fabbricato, è stato realizzato prima del novecento ed assume, ancorché non risulta vincolato ai sensi della normativa di settore, un particolare interesse storico-culturale, il tutto come ben affrontato in paragrafo dedicato relativo al quesito n. 6.

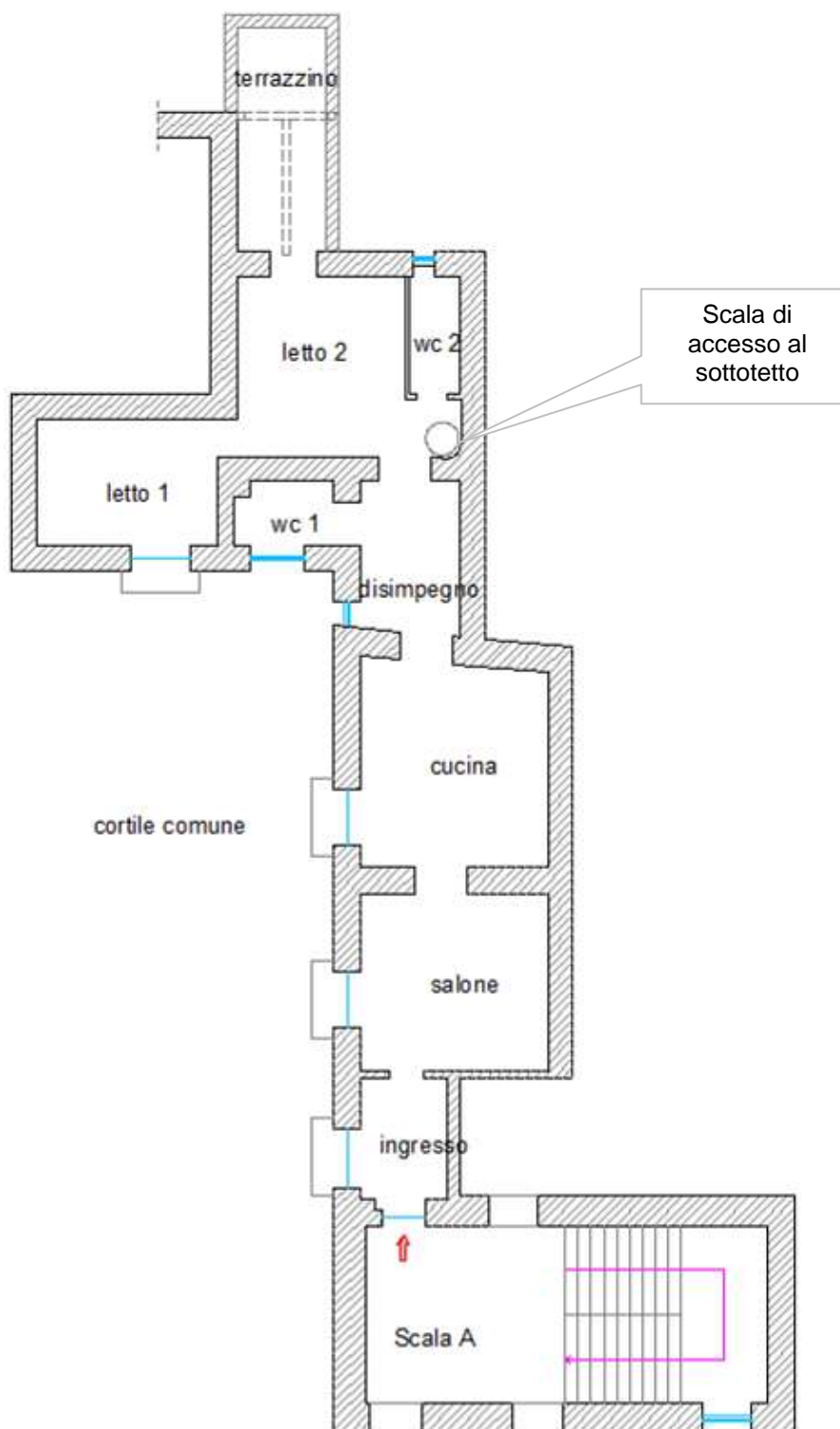
### 2.2.2 L' APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO FOGLIO 14 PART 5646 SUB 33

L' unità immobiliare identificata al NCEU con il foglio 14 part. 5646 sub 33 è ubicata al secondo piano dell' edificio condominiale, come mostra la seguente vista:



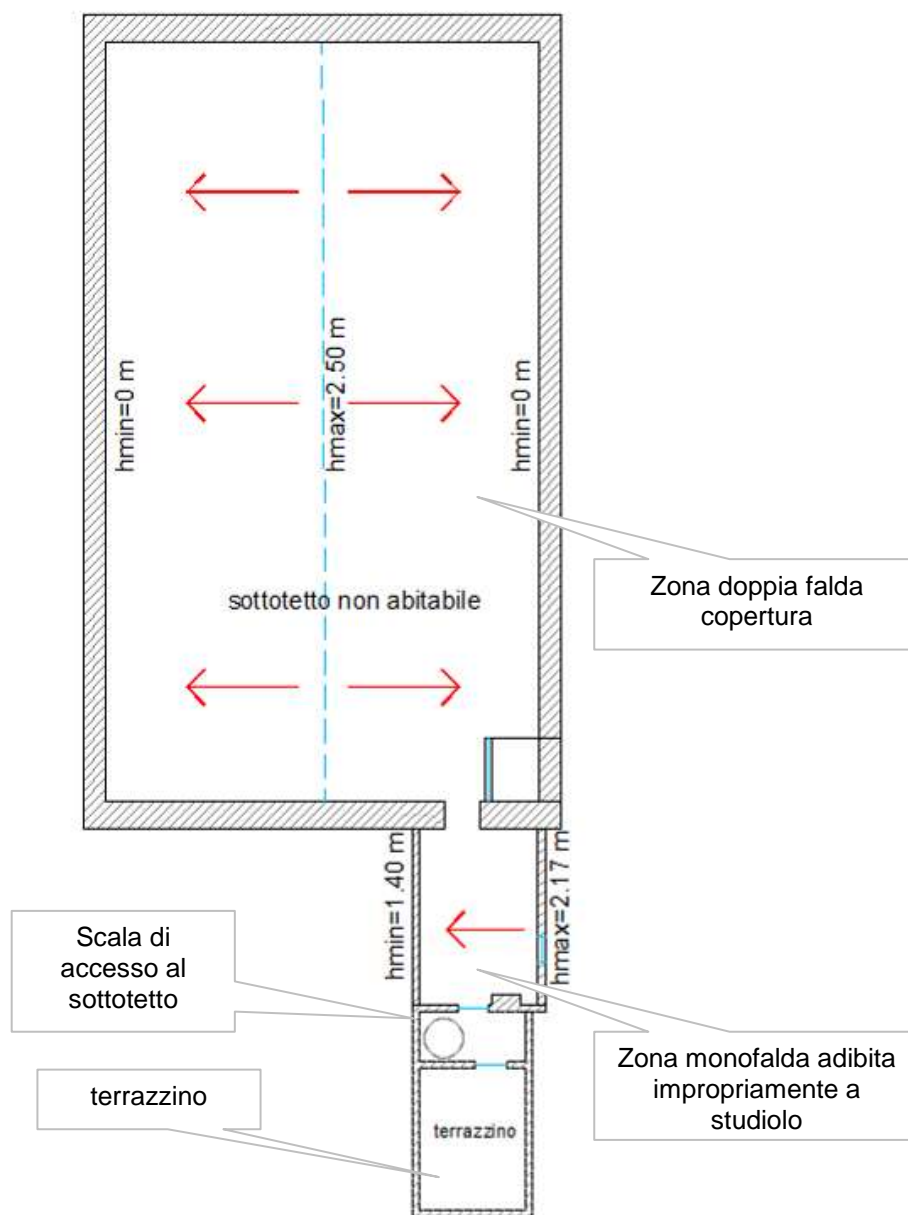
Trattasi di un appartamento al piano secondo per civile abitazione, costituito da un ingresso, una cucina, un salone, 2 camere da letto, due servizi igienici, ed un terrazzino, il tutto come illustrato anche nell' allegato grafico n. 03 " Stato di fatto: pianta appartamento al piano secondo sub 33.

Di seguito la pianta del piano secondo, con altezza interna di interpiano pari a 3.00 m:





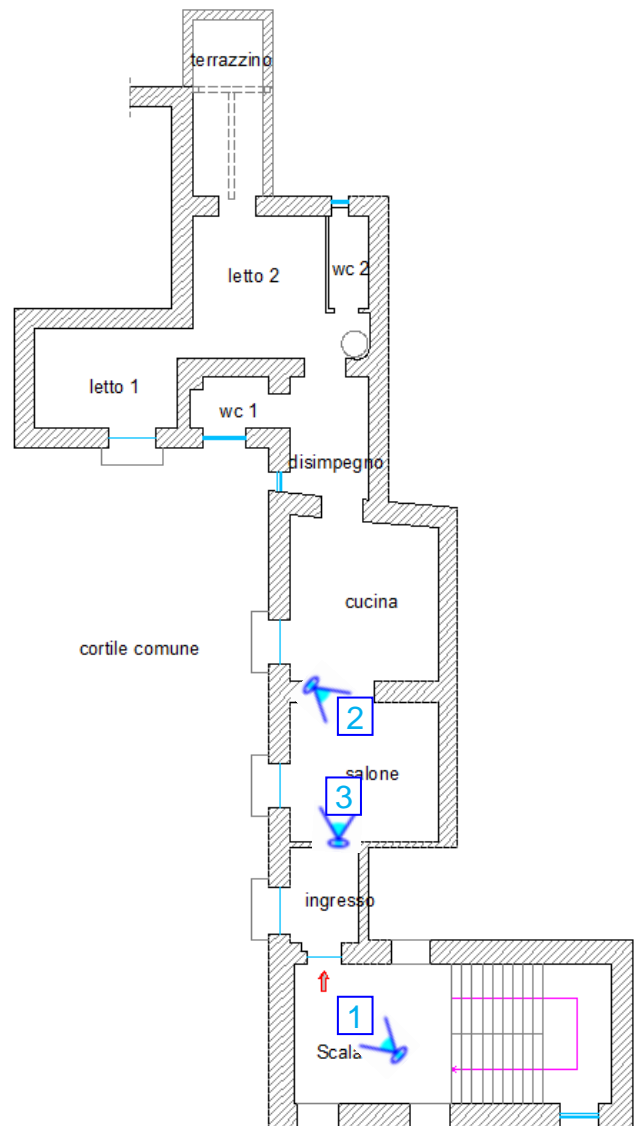
Ancora va rilevato che, grazie ad una scala in ferro interna, si accede sia un locale sottotetto sia ad un piccolo terrazzino, come mostra la seguente pianta:

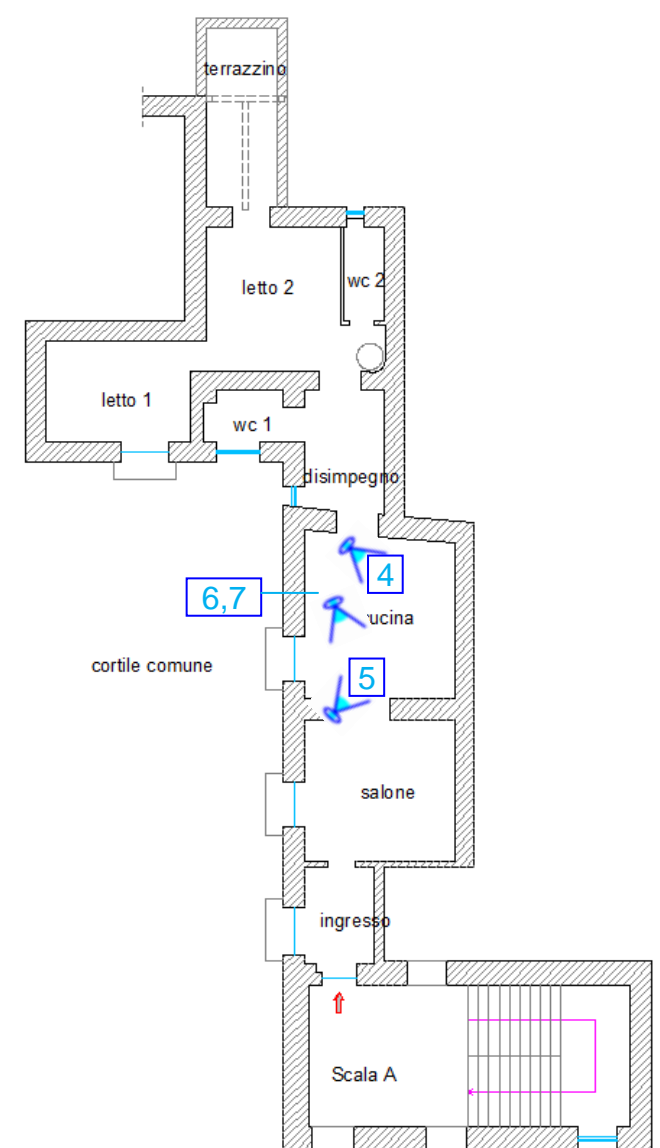


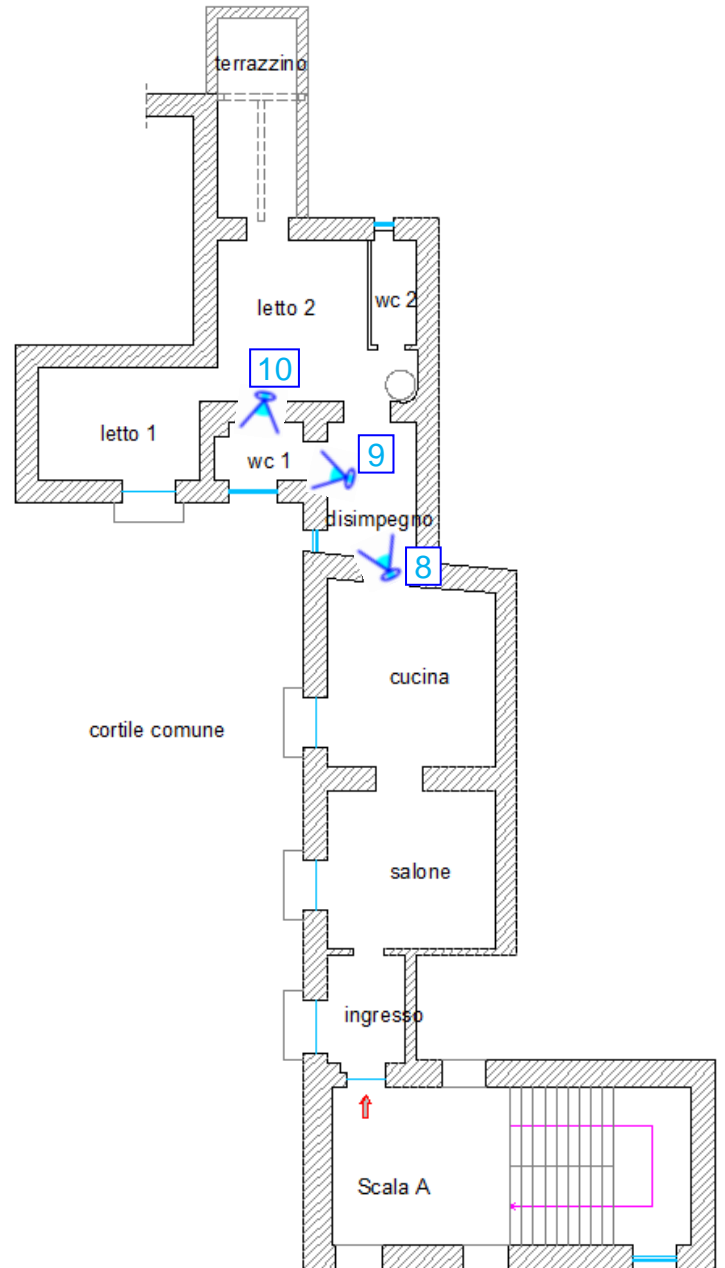
Dallo smonto della scala di accesso, sulla destra abbiamo un piccolo terrazzino, con parapetto alto mentre sulla sinistra abbiamo una piccola zona monofalda (adibita a studiolo, nonostante l'altezza utile non sia idonea a garantire una abitabilità) ed una seconda zona a tetto doppia falda con altezze che non garantiscono l'abitabilità ed è principalmente una mera copertura.

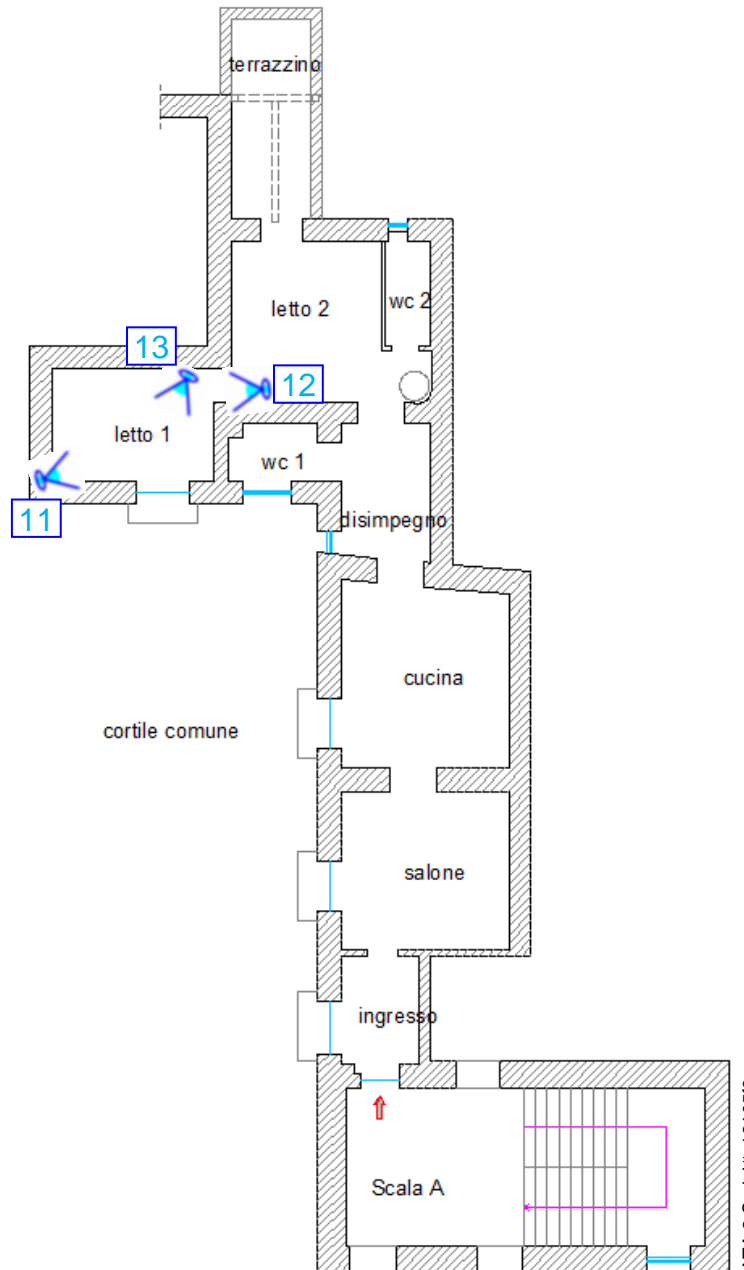
Di seguito una serie di foto, con l'individuazione del punto di scatto, a mezzo di cono ottico:

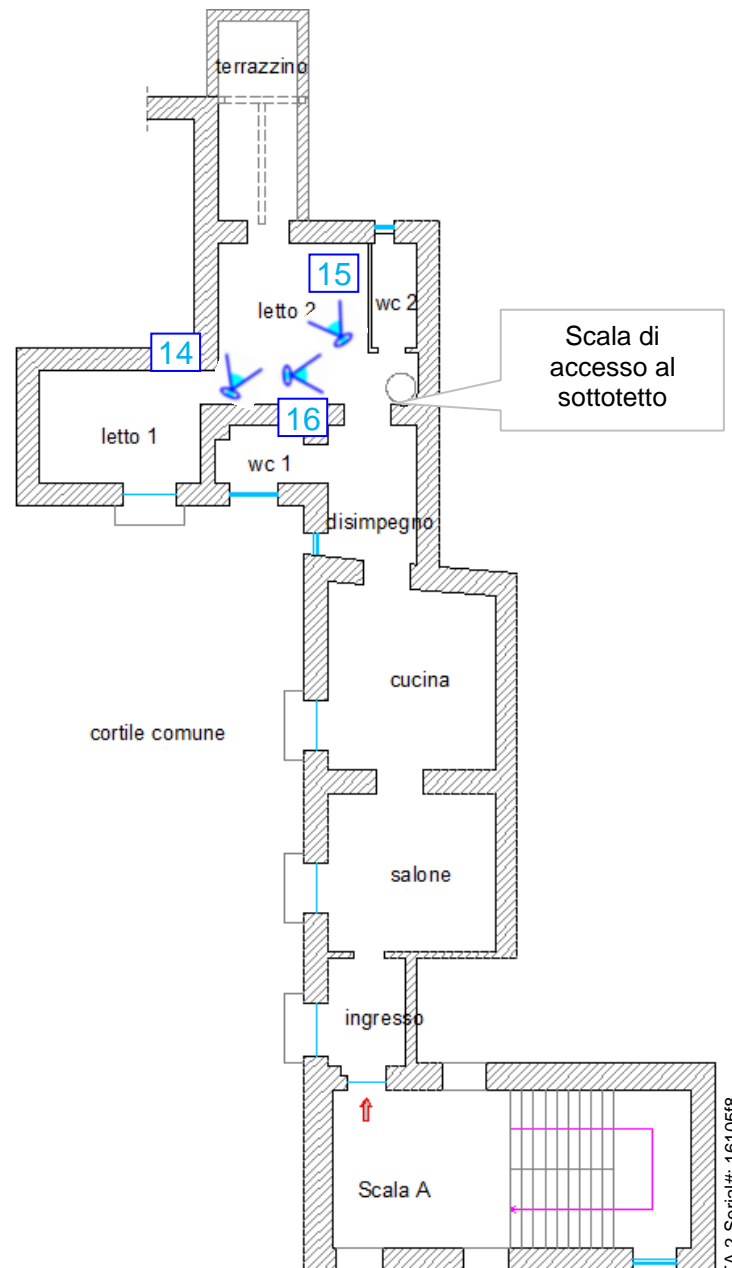






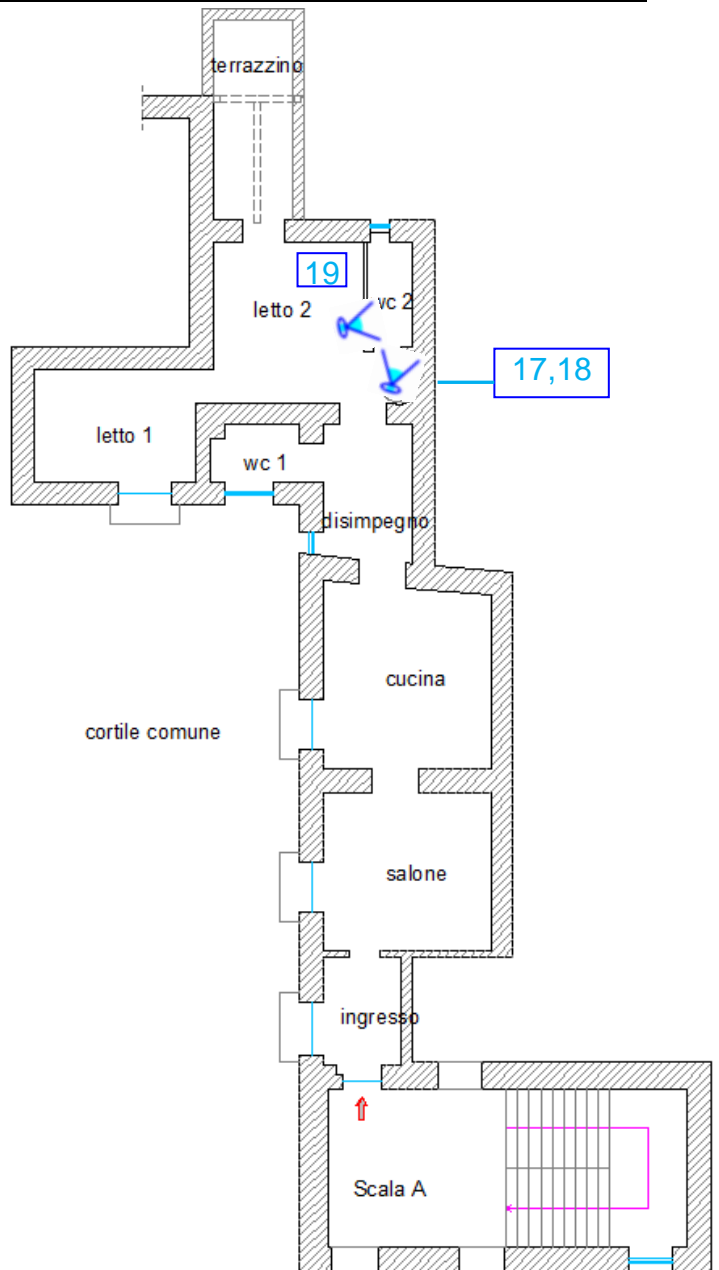






Scala di accesso al sottotetto





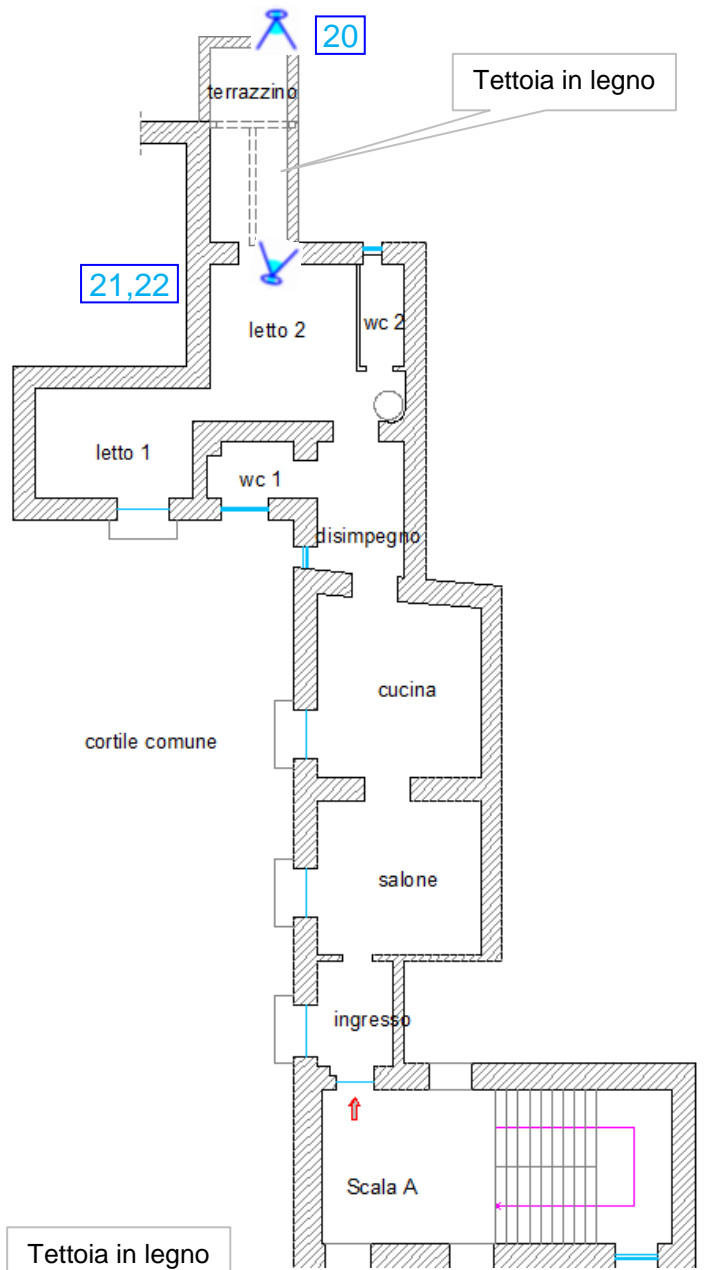






Foto 23 smonto scala



Foto 24 terrazzino



Foto 25 terrazzino

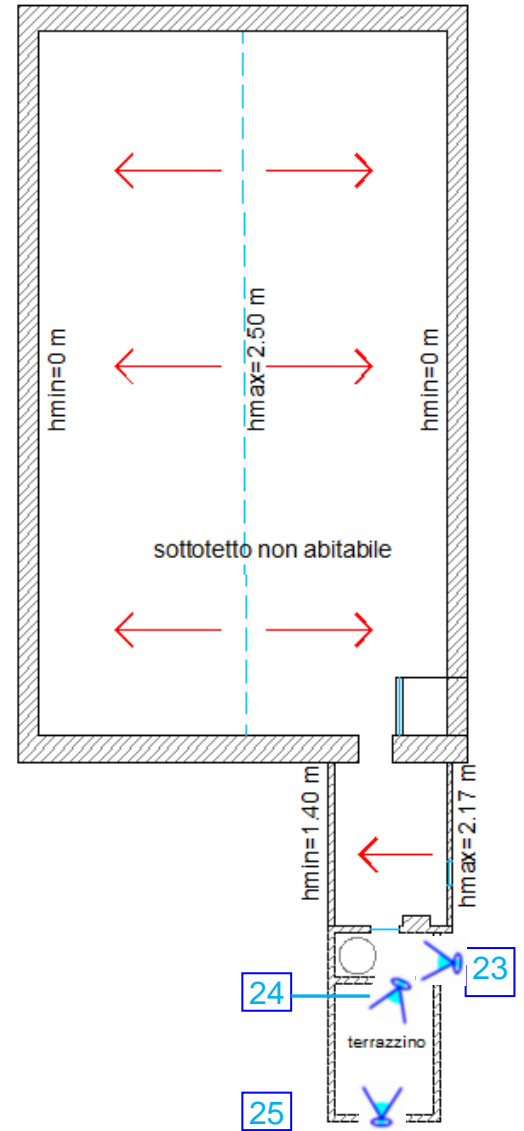




Foto 26 sottotetto



Foto 27 sottotetto

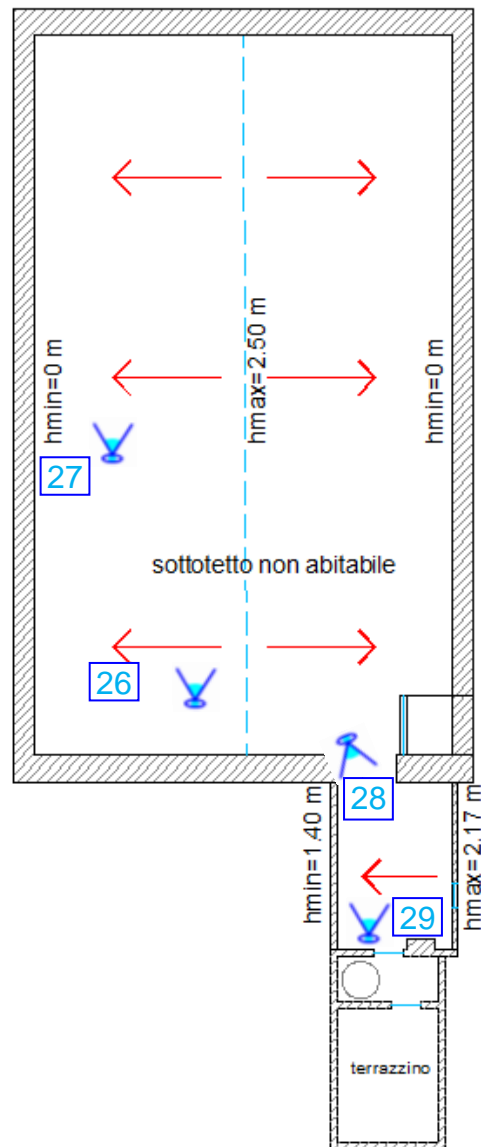


Foto 28 sottotetto

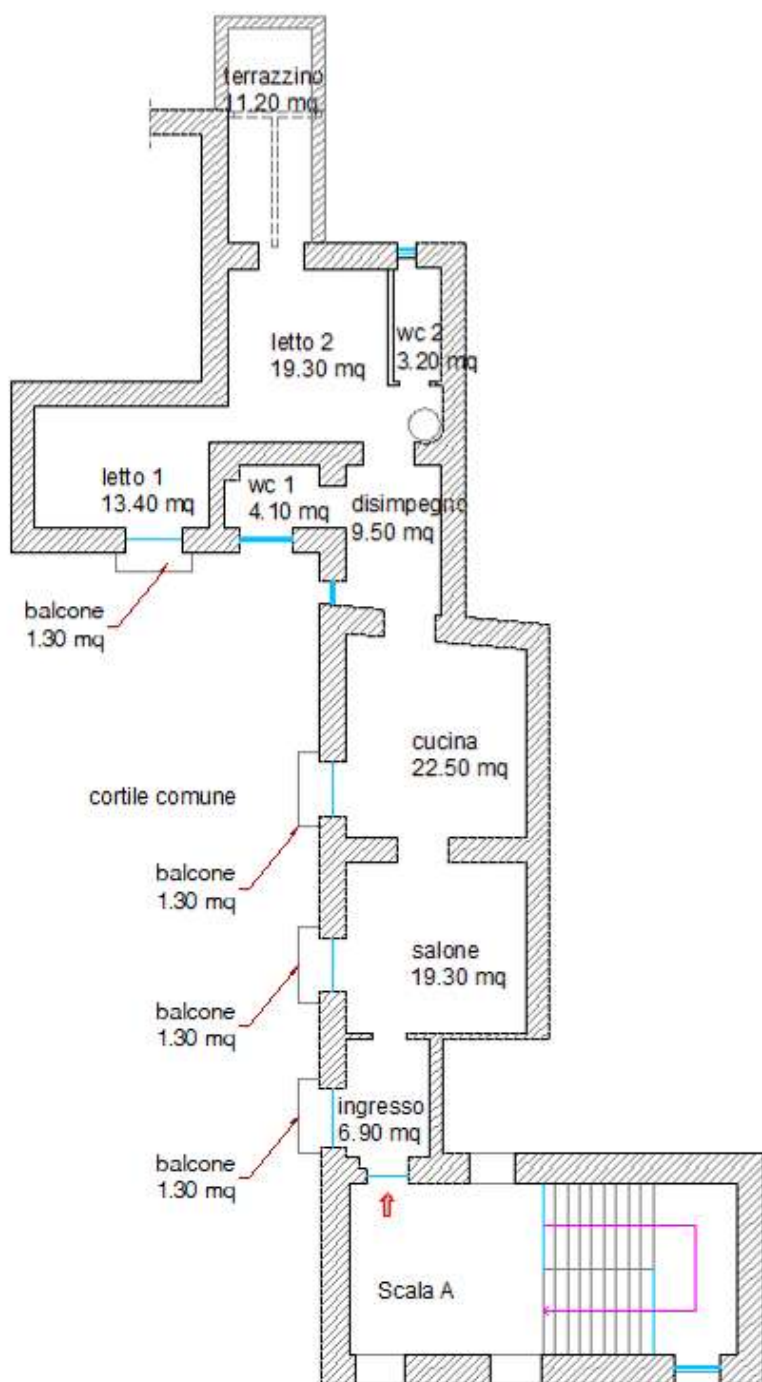


Foto 29 sottotetto



### 2.2.3 LA CONSISTENZA IMMOBILIARE NELLO STATO DI FATTO

In primis si vogliono menzionare le superfici interne nette dei singoli ambienti e precisamente al piano secondo abbiamo:



- ingresso pari a 6.90 mq;
- salone pari a 19.30 mq;
- cucina pari a 22.50 mq;
- letto 1 pari a 13.40 mq;
- letto 2 pari a 19.30 mq;
- disimpegno pari a 9.50 mq;
- wc 1 pari a 4.10 mq;
- wc 2 pari a 3.20 mq;
- terrazzino pari a 11.20 mq;
- 4 balconcini di 1.30 mq  
cadauno

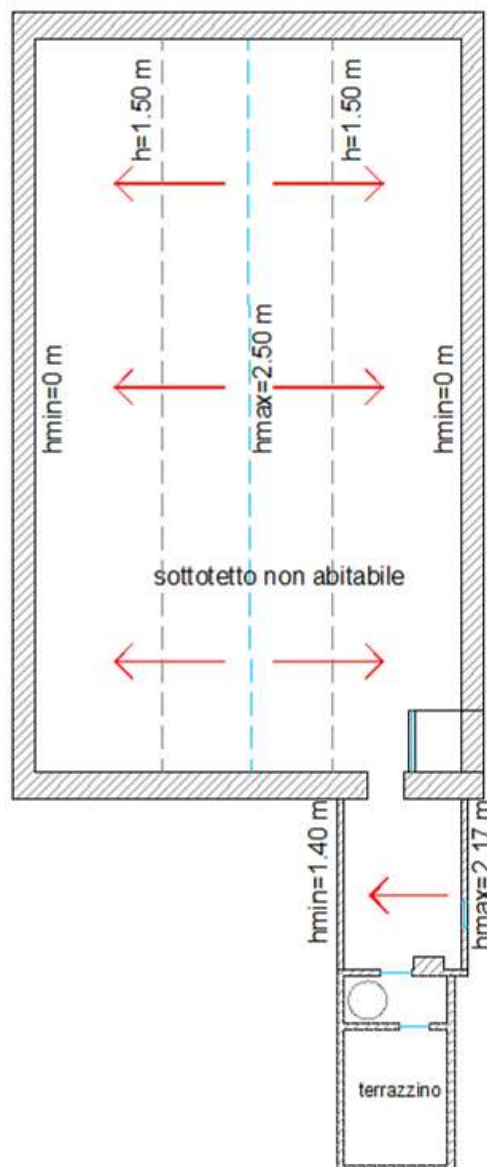
il tutto come mostra la seguente planimetria a lato.

Analogamente si riportano le superfici interne de l locale sottotetto non abitabile e precisamente:

- Terrazzino pari a 7.15 mq;
- Smonto scala pari a 2.50mq;
- Zona monofalda paria a 10mq;

- Zona a doppia falda pari a 156 mq.

Il tutto come dalla pianta di seguito riportata:



Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011.

In particolare la tabella seguente mostra le superficie esterne lorde (SEL) ed i coefficienti correttivi utili all'ottenimento della superficie commerciale:

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO OGGETTO DI VENDITA			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNE LORDE [mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Appartamento piano secondo sub 33	129,5	1	129,5
Somma dei balconi piano secondo	16,4	0,25	4,10
Sottotetto non abitabile compreso di terrazzo	27,15	0,25	6,79
Sottotetto mera copertura	66,3	0,15	9,95
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>150,33</b>

Per un totale di superficie commerciale di circa 150 mq.



Si precisa che il sottotetto a doppia falda è una vera e propria copertura dell'edificio, con mera funzione tecnica, con altezze nulle alla gronda e al colmo paria a 2.5, tra l'altro con la struttura della stessa che limita fortemente l'utilizzo nella zona centrale, come ora mostrato :



e di tale aspetto si è tenuto conto nel calcolo della superficie commerciale.

#### 2.2.4 GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità immobiliare gode delle seguenti installazioni:

- impianto elettrico ;
- impianto per acqua calda sanitaria mediante scaldino elettrico;
- impianto di riscaldamento a radiatori, non in funzione per mancata installazione della caldaia;
- impianti di climatizzazione a split ( n. 2) per il raffrescamento;

In primis va asserito che non è disponibile il Certificato di Agibilità relativo all'unità immobiliare oggetto di vendita, in quanto l'edificio è stato costruito nel XVIII secolo, come attestato dalla Soprintendenza ( v. allegato 08).

Analogamente non si dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica ed il costo stimato per la sua redazione è pari ad euro 200.

Ciò posto, l'impianto elettrico, in prima battuta, appare molto datato ed in linea alle tecniche costruttive del tempo di realizzazione del fabbricato; pertanto non è soggetto alle normative tecniche inerenti le regole del buon costruire degli impianti elettrici (



prima legge ex 46/90 e poi attuale DM37/2008).

### 2.2.5 STRUTTURA, FINITURE E STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato, nonostante l'epoca di costruzione appare in discreto stato manutentivo senza che vi sia la necessità urgente di interventi di manutenzione straordinaria.

Si rileva certamente una esigenza di realizzare opere di tinteggiatura delle facciate esterne e di quelle che danno sul cortile interno, come mostrano le seguenti foto commentate:

Facciata  
interna



Facciata interna  
intonaco  
degradato





Facciata esterna  
meritevole di opere  
da pittore

Analogamente anche il vano scala, di accesso all' appartamento oggetto di procedura, appare meritevole di interventi sulle finiture e precisamente delle opere di tinteggiatura, come mostrano le seguenti immagini:



Vano scala  
meritevole di opere  
da pittore



Vano scala  
meritevole di opere  
da pittore



Vi è da rilevare che , in sede di terzo accesso lo scrivente notava una rifacimento delle tinteggiature del vano scala A, fino al piano primo:



Opere di  
tinteggiatura del  
vano scala A

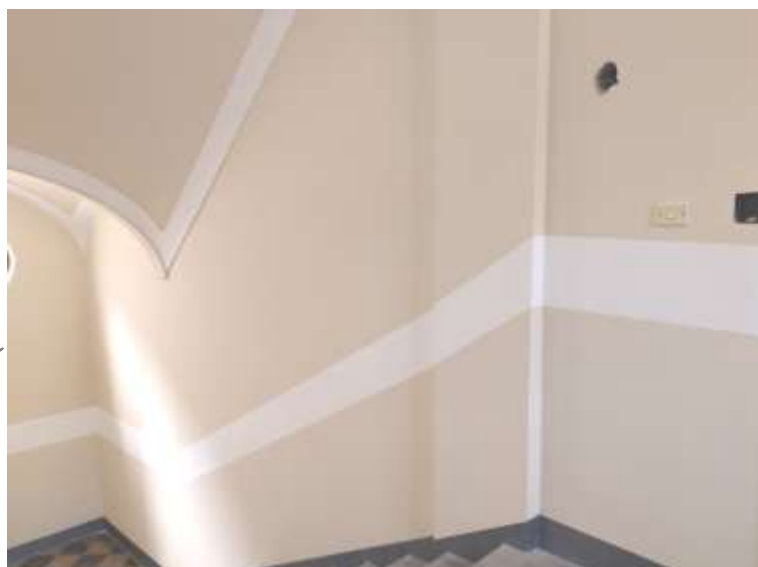




Opere di tinteggiatura del vano scala A



Opere di tinteggiatura del vano scala A



Opere di tinteggiatura del vano scala A eseguite fino al piano primo



Descritto sommariamente lo stato delle finiture di interesse condominiale, sono di seguiti riportate le caratteristiche dell' immobile oggetto di esecuzione.

Per quanto attiene le rifiniture della unità immobiliare oggetto di vendita, esse sono di media qualità.

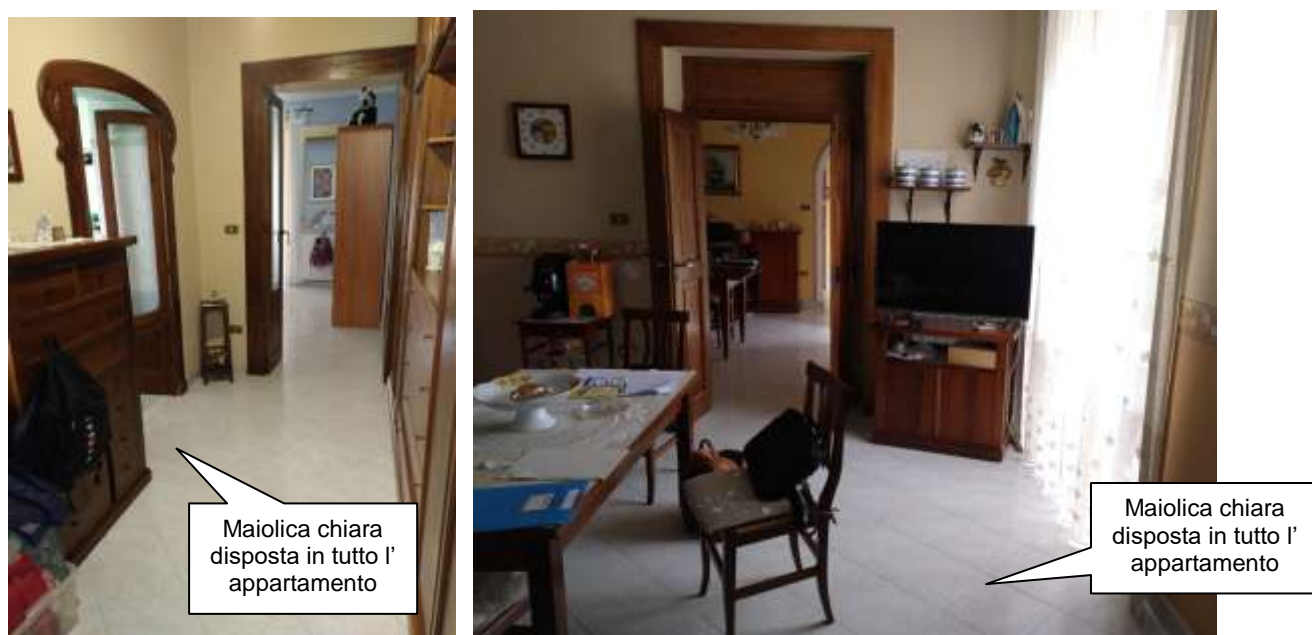
In particolare gli infissi esterni sono in pvc bianco con doppio vetro, scudi e zanzariere, il tutto come ora illustrato:



La porta di ingresso è blindata con pannello in color noce:



In merito alle pavimentazioni ed ai rivestimenti sono di media qualità in colori chiari e ben mantenute; in particolare abbiamo una maiolica molto chiara disposta in tutto l' appartamento a meno dei due servizi igienici:



ed ecco i rivestimenti dei due servizi igienici:





Rivestimento e pavimento coordinato wc 1



Rivestimento e pavimento coordinato wc 1



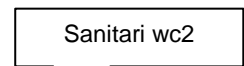
Rivestimento e pavimento coordinato wc 2



Rivestimento e pavimento coordinato wc 2

Anche i sanitari presenti all' interno dei servizi igienici ,come la rubinetteria risultano di media fattura:





In merito ai soffitti e alle pareti, risultano in buono stato di conservazione con tinte ben eseguite e di varie tonalità:



In termini di impianti, quello elettrico risulta certamente datato, con quadro realizzato da addirittura un solo circuito e con contatore Enel ancora interno all' appartamento:



L' impianto di riscaldamento è costituito dai radiatori ma non è presente la caldaia per il loro funzionamento.

Il riscaldamento pertanto avviene per effetto della presenza di due split a pompa di calore installati nella stanza da letto denominata 2 e nella cucina:



Macchina esterna sul terrazzino che alimenta split in camera da letto 2



Split in camera da letto 2



Macchina esterna sul terrazzino che alimenta split in cucina



Split in cucina

### 2.3 QUESITO N. 3: PROCEDERE ALL' IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

E' utile partire dalla ricostruzione catastale della particella oggetto di pignoramento, ovvero la particella 5646 foglio 14 sub 33 del Comune di santa Maria Capua Vetere (CE).



Detta unità immobiliare, all' impianto meccanografico (1987) risultava essere la particella 1724 del foglio 14, subalterno 17, come mostra il seguente stralcio della visura storica ( v. allegato 04):

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		14	1724	17			A/4	4	5,5 vani		Euro 0,66 L. 1.276	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA CAPPABIANCA n. 72 Piano 2										
Notifica					Partita		2215		Mod.58		-	

Gli esecutati hanno acquistato con compravendita del 22 Febbraio 2001 (allegato . 02), trascritto a SMCV il 24/02/2001 al n. 5463/4506, l' immobile identificato al fg. 14 part. 1724 sub 17.

Nel 2005, per effetto dell' allineamento mappe, si ha una modifica dell' identificativo che diviene foglio 14, particella 5646 sub 33, come da seguente stralcio:

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2005												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		14	5646	33			A/4	4	5,5 vani		Euro 426,08	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/04/2005 Pratica n. CE0084566 in atti dal 15/04/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19673.33/2005)
Indirizzo		VIA GAETANO CAPPABIANCA n. 72 Piano 2										
Notifica					Partita		2215		Mod.58		-	



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotaz

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/05/2024

**Dati identificativi:** Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE (I234) (CE)

Foglio 14 Particella 1724 Subalterno 17

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

**Indirizzo:** VIA CAPPABIANCA n. 72 Piano 2

**Variatione in soppressione del 15/04/2005**, pratica n. CE0084566, in atti dal 15/04/2005 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.19673.33/2005)

La dichiarazione di Variazione modifica identificativo ha:

Comune: SANTA MARIA CAPUA VETERE (I234) (CE)

- costituito i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 5646 Subalterno 33

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 1724 Subalterno 17

Ecco difatti la planimetria catastale acquisita, (v. allegato 05) part. 5646 al sub 33 che riporta la scheda del 7/05/1966 ove è indicata la allora particella 1724, sub 17:



MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

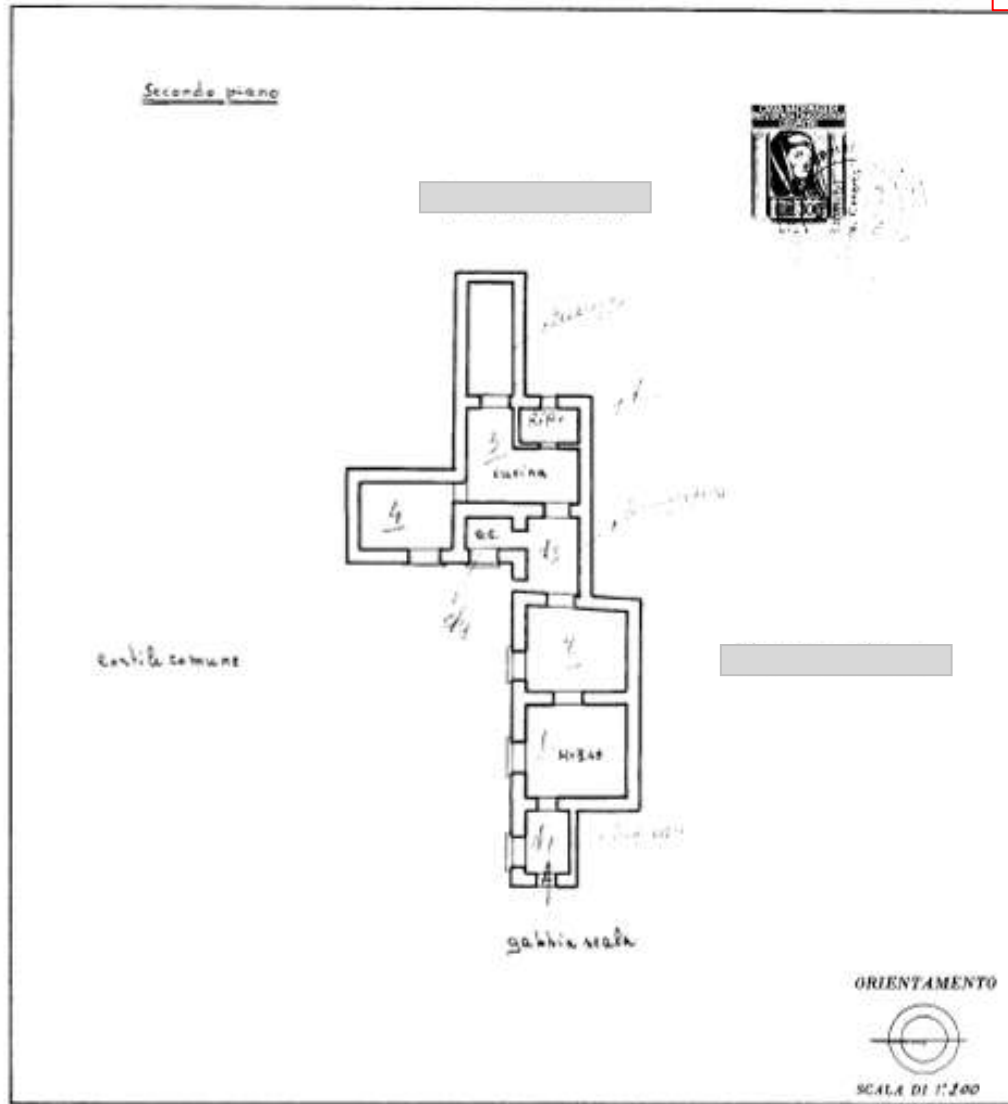
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

IN QUANTITÀ - LIRE 20 (Art. 2, 1° comma)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Maria Capua Vetere Via Cappabianca n. 14  
 Data [redacted]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Castro

Part 5646 sub 33



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>7/15/166</u> PROT. N° <u>32</u> Val. P. N° <u>2215</u> <u>F. 14.0119 9 N° 1724 sub 17</u>	Computata dal <u>Geom. Giuseppe Fuciniello</u> (Credito, carta e soprano del terreno) Inscritto all'Albo dei Geometri n. <u>129</u> della Provincia di <u>Castro</u> DATA <u>24 Marzo 1969</u> Firma: <u>Geom. Giuseppe Fuciniello</u>
--	---

Part 1724 sub 17

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2024 - Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE (234) - < Foglio 14 - Particella 5646 - Subalmeno 33 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/05/1966 - Data: 03/04/2024 - n. T317852 - Richiedente: TRNDR79C16L845B  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ed ecco lo stralcio di visura all' attualità:

Unità immobiliare fg. 14 part 5646 sub 33 Santa Maria Capua Vetere – via Gaetano Cappabianca n. 14

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE (Codice:1234)
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA Foglio: 14 Particella: 5646 Sub.: 33

## INTESTATI

1			(1) Proprietà 1/2
2			(1) Proprietà 1/2

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		14	5646	33			A/4	4	5,5 vani	Totale: 147 m <sup>2</sup> Totale: rimb. aree scoperte**: 142 m <sup>2</sup>	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GAETANO CAPPABIANCA n. 12 Piano 2										
Nota		Partita		1215		Mol.8						

Dalla visura storica si evince che la particella a catasto terreni risulta proprio la 5646 (v. allegato 06) , in virtù dell' allineamento mappe eseguito nel 2005 e già menzionato.

Detta particella è di consistenza paria a 45 are e 03 ca, è stata ottenuta dalla fusione delle seguenti particelle:

1715, 1716, 1717, 1718,1724 come mostra la visura storica a catasto terreni ( v. allegato n. 07).

Ecco lo stralcio della mappa catastale che illustra la particella oggetto di interesse, sulle quali è stato costruito il fabbricato condominiale ove vi è l' unità immobiliare oggetto di pignoramento:

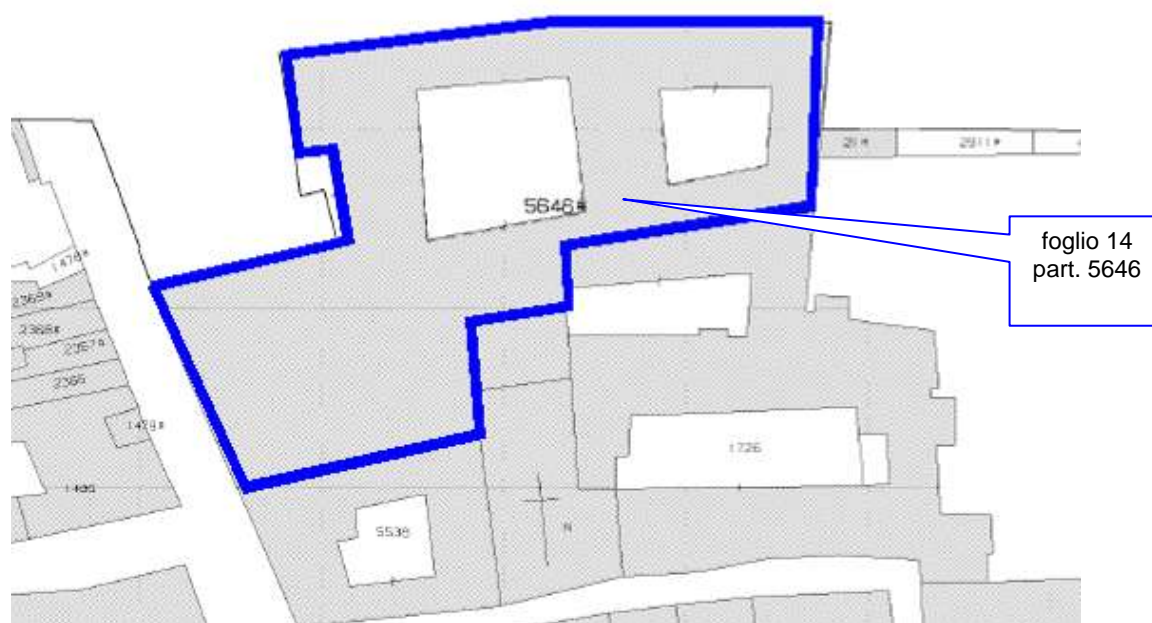


Fig. 1 Estratto di mappa catastale



Fig. 2 Vista satellitare

Ciò posto, il beni oggetto di vendita, sono:

- l'unità immobiliare posta al secondo piano censita al NCEU al foglio 14, particella 5646, sub 33, Abitazione di tipo civile A4 in Via Gaetano Cappabianca n. 14, (ex n. 72) Santa Maria Capua Vetere (CE);

I dati catastali accertati e su richiamati:

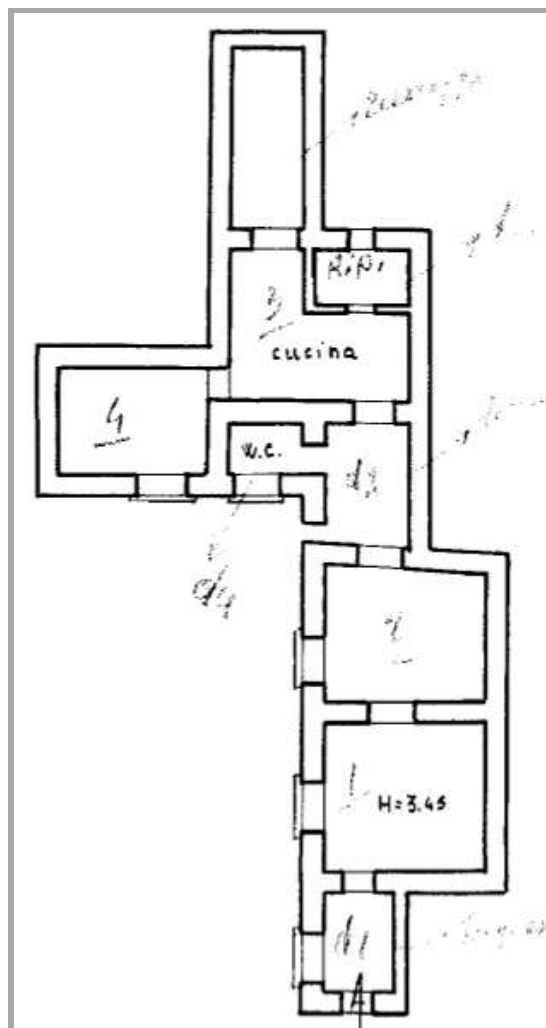
- corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- non corrispondono formalmente a quelli nel negozio di acquisto, antecedente di 20 anni dalla data di trascrizione del pignoramento, da notaio xxxxxxxx di Santa Maria Capua Vetere, repertorio/racc. 57559/28788, registrato a Santa Maria Capua Vetere al n. 530, come da nota di trascrizione del 24/02/2001 al n. 5463/4506 (v. all.09), in quanto è intervenuta una mera variazione di identificativo catastale per allineamento mappe. Difatti abbiamo visto che nell'atto di acquisto è riportata la particella 1724 sub 17, che poi nel 2005 ha cambiato solo identificativo divenendo la part. 5646 sub 33 riportata nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, senza alcuna modifica della consistenza catastale.

Altro elemento di valutazione che attiene al presente quesito risulta la verifica di eventuali difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e la planimetrie catastale.

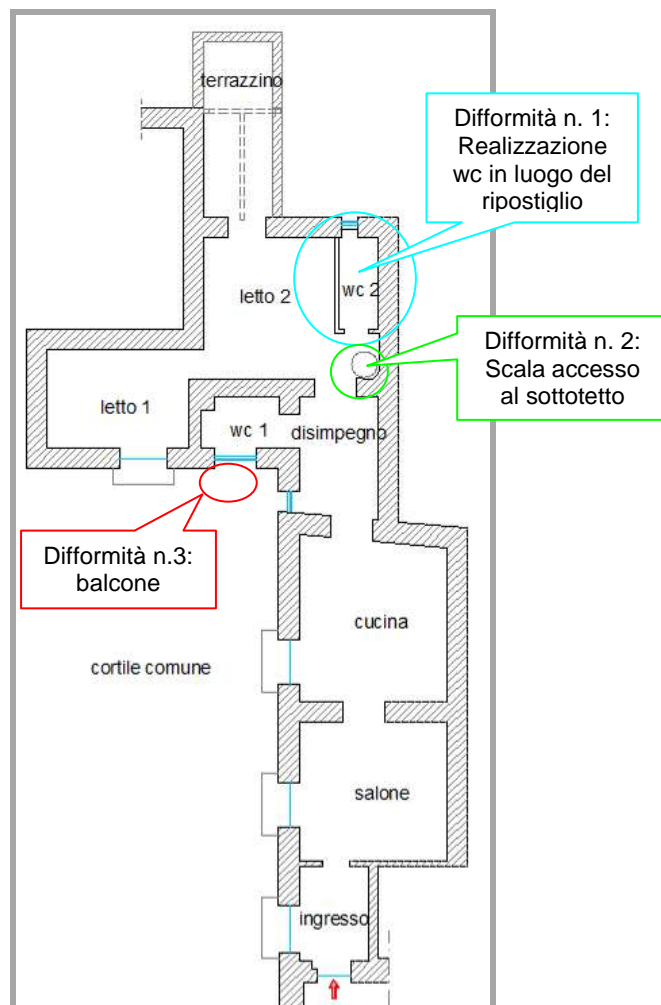
Ecco il confronto tra il rilievo eseguito e la planimetrie catastale relativo all'



appartamento oggetto di procedura:



Planimetria catastale sub 33



Rilievo sub 33

Pertanto si evincono le tre difformità censite e precisamente:

- difformità definita n. 1 ( in azzurro) ossia è stato demolito il tramezzo del ripostiglio ed è stato realizzato un secondo servizio igienico;
- difformità definita n. 2 ( in verde) ossia vi è una scala di accesso al sottotetto che non è riportato in planimetria catastale;
- difformità definita n. 3 ( in rosso) ossia all' interno del wc1 si rinviene una finestra mentre in planimetria catastale è riportato un balcone;

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale dell' immobile pignorato con quanto rilevato sui luoghi, occorre predisporre una pratica catastale tipo "Docfa" che, mediante una diversa distribuzione degli spazi

interni ed una migliore esposizione grafica, inserisca:

- il servizio igienico wc2;
- elida il balcone del wc1;
- inserisca il locale sottotetto che risulta una pertinenza dell' appartamento oggetto di procedura.

In merito a quest' ultimo punto è doveroso sottolineare che nell' atto di acquisto del febbraio 2001, gli esecutati acquistarono l' immobile al piano secondo comprensivo di pertinenze ed in particolare del sottotetto annesso, come da stralcio dell' atto richiamato:

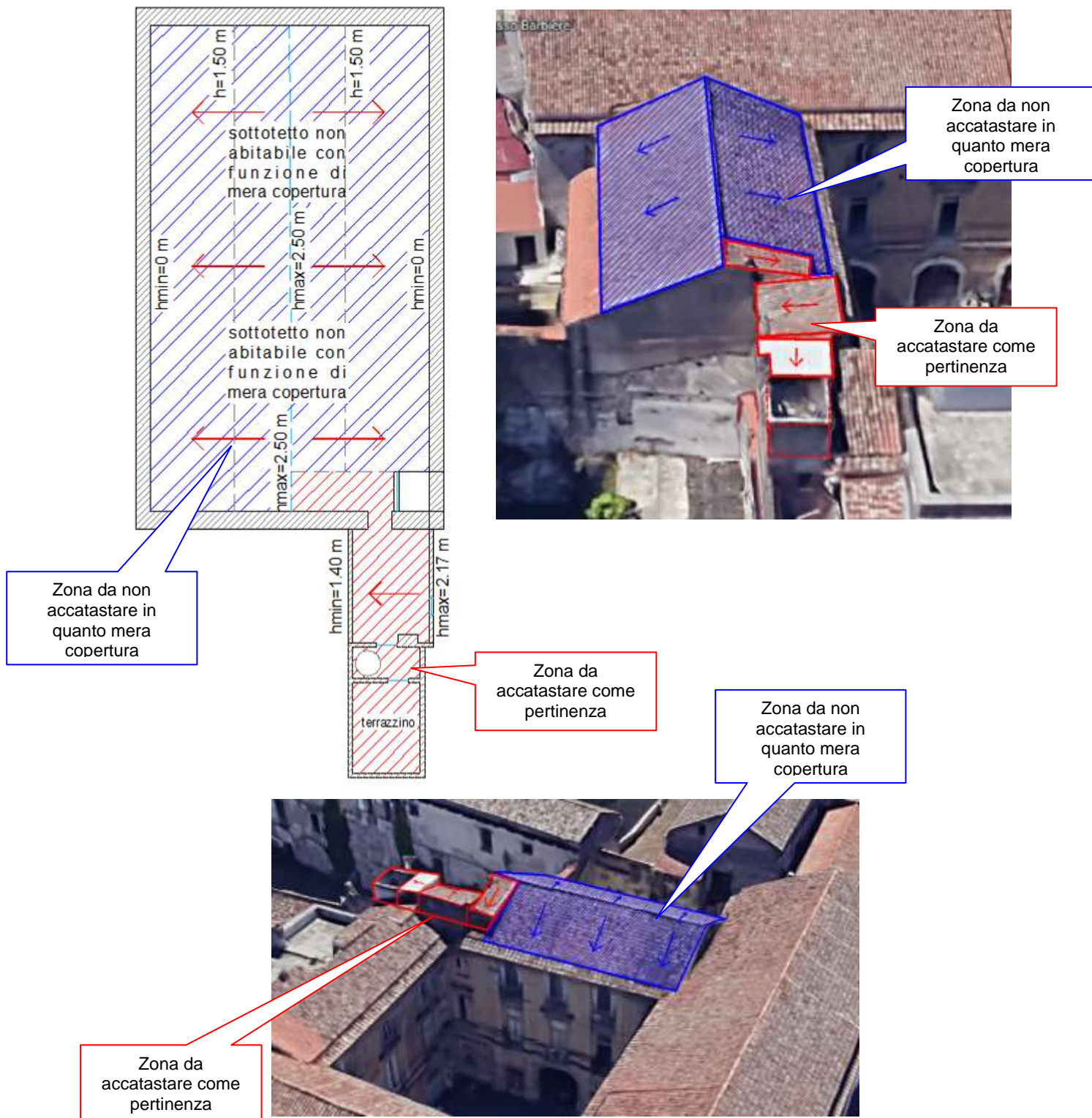
_____ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO:_____
Con il presente atto, con ogni garanzia di legge, i signori _____
_____
ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente per l'in-
tero, vendono e trasferiscono in favore dei signori _____
_____ che accettano ed acquistano, in
parti uguali tra loro, la piena proprietà della porzione di
fabbricato sita in Santa Maria Capua Vetere, via Cappabianca
n.72, costituita dall'appartamento al secondo piano, composto
di quattro vani ed accessori, <u>con annesso locale sottotetto,</u>
confinante con proprietà _____, cortile

Pertanto nella planimetria catastale, in virtù di accesso unico e diretto (grazie alla scala in ferro) occorre inserire il locale sottotetto che quindi deve essere riportato in planimetria.

Si precisa altresì che il sottotetto può essere suddiviso in una zona che risulta una vera



e propria copertura dell' appartamento, di fatto non totalmente fruibile e con principale funzione di protezione termica dell' appartamento (in blu in schema) ed una zona che assume le caratteristiche per essere utilizzata (non a carattere continuativo, ad esempio uso deposito) e quindi pertinenza dell' unità immobiliare, il tutto come riportato in pianta e nella vista 3d:



Il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa € 500 (cinquecentoeuro/00).

#### **2.4 QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO –DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato i fabbricato condominiale, alla via Gaetano Cappabianca n. 14 (già 72) in Santa Maria Capua Vetere (CE; l' appartamento è ubicato al secondo piano ed ha con superficie utile interna netta di circa 98 mq; l' appartamento è composto da due camere, una cucina , un salone, due servizi igienici, un terrazzo e relativo sottotetto pertinenziale. Superficie commerciale complessiva pari a 150 mq.

L' appartamento confina a nord con cortile condominiale e con appartamento interno A24 censito al NCEU con sub. 29, a ovest con il vano scala, a sud con appartamento interno A23 , censito al NCEU con sub. 36.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto è necessario redigere una pratica catastale per inserire anche il sottotetto di pertinenza, richiamato specificatamente nell' atto di acquisto degli esecutati.

Il fabbricato ed è stato realizzato in epoca remota, ossia nel secolo XVIII, pertanto non soggetto al rilascio di alcun titolo abilitativo.

Alla luce di quanto detto, non è possibile pronunciarsi in maniera diretta circa la legittimità urbanistica dell' immobile; unica cosa plausibile è fare riferimento all' art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/2001 e pertanto, ai fini dello stato legittimo, fare riferimento alle planimetrie catastali precostituite di primo impianto.

L' unità immobiliare è sostanzialmente conforme alla suddetta planimetria catastale a meno di una sanatoria ex art 36 del dpr 380/2001, ottenibile mediante una cila in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni.

Non risulta l' Attestato di Prestazione Energetica e il Certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE D' ASTA: € 103 545 euro**

#### **2.5 QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data 11/12/2023 ed è trascritto



presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/12/2023 registro generale/particolare 48525/38454 si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesi nel tempo con riguardo al bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- compravendita del 22/02/2001 notaio xxxxxxxx di Santa Maria Capua Vetere, repertorio/racc. 57559/28788, (v. allegato n.02) registrato a Santa Maria Capua Vetere al n. 530 e trascritto a a SMCV il 24/02/2001 al n. 5463/4506 (v. allegato n.09):

proprietà 1/6 xxxxxxxx c.f. xxxxxxxx (contro)

proprietà 3/6 xxxxxxxx c.f. xxxxxxxx (contro)

proprietà 1/6 xxxxxxxx c.f. xxxxxxxx (contro)

proprietà 1/6 xxxxxxxx c.f. xxxxxxxx (contro)

proprietà 1/2 xxxxxxxx c.f. xxxxxxxx (favore)

proprietà 1/2 xxxxxxxx c.f. xxxxxxxx (favore)

## **2.6 QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

### **2.6.1 I TITOLI ABILITATIVI . CONFRONTI CON IL COSTRUITO**

Il fabbricato condominiale, è stato realizzato in epoca remota (secolo XVIII) e difatti assume un interesse storico – artistico ma non risulta vincolato, come attestato dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento; è evidente pertanto che la sua costruzione non era soggetta ad alcun titolo abilitativo .

In merito alla verifica della conformità urbanistica ed Edilizia, lo scrivente ha richiesto in al Settore Urbanistica del Comune di verificare eventuali modiche o pratiche edilizie eseguite dagli esecutati, come SCIA, DIA, SCA, condoni ecc.

Con riscontro dell' ufficio tecnico comunale ( v. All.23 ) non è presente, visto anche la unica possibilità di operare solo una ricerca nominativa, alcuna pratica presso archivio comunale.

Alla luce di quanto detto, non è possibile pronunciarsi in maniera diretta circa la legittimità urbanistica dell' immobile; unica cosa plausibile è fare riferimento all' art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/2001 e pertanto, ai fini dello stato legittimo, fare





riferimento alle planimetrie catastali precostituite di primo impianto.

In particolare l' unità immobiliare rilevata è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale a meno di tre difformità ( v. par. 2.3) che attengono ad una diversa distribuzione di spazi interni, in uno con l' eliminazione di un balcone ( nel wc1 ) e la mancata rappresentazione del sottotetto pertinenziale, come riportato nell' atto di acquisto.

### **2.6.2 LA SANABILITÀ MEDIANTE IL RICORSO ALL' ART. 36 DEL DPR 380/2001**

Una parte delle difformità rilevate è possibile sanarle mediante il ricorso alla cosiddetta sanatoria ordinaria, secondo il dettato dell' art. 36 del dpr 380/2001.

In particolare le difformità rilevate all' interno dell' appartamento identificato con sub 33, sono certamente sanabili con via ordinaria.

Difatti tali opere eseguite, godono della cd. doppia conformità urbanistica, ossia sia all' epoca di realizzazione sia al momento della domanda potevano essere realizzate e pertanto sono sanabili ai sensi dell'Art. 6-bis del dpr380/01 . *“Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata”* (articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016).

Pertanto occorre predisporre una CILA in sanatoria, che regolarizzi lo stato dei luoghi rilevato.

Il costo totale per la sanatoria risulta:

- redazione della documentazione tecnica, CILA asseverata pari a 1000 euro;
- oblazione prevista dal dpr 380/01 di 1000 euro;

per un totale di 2000 euro.

### **2.6.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

In primis va asserito che, data l' epoca di realizzazione molto remota, non è presente il Certificato di Agibilità relativo all' unità immobiliare oggetto di vendita.

Ciò posto, ai fini dell' ottenimento della Agibilità, occorre la necessità di:

- redigere Attestato di Prestazione Energetica ed il costo stimato è pari ad euro 200;
- elidere le lievi difformità catastali per un importo preventivato di 500 euro;







- redigere, a firma di un tecnico abilitato, dopo l' acquisizione di tutti i documenti necessari, la Segnalazione Certificata di Agibilità, per un costo preventivabile di euro 1000;

#### 2.6.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

Dalla visione del Piano Urbanistico Comunale, *approvato con delibera del consiglio comunale n.126 del 30/12/2023*, ed in particolare dalle tavole QS4.1 4.2 4.3 4.4 5: l' immobile oggetto di pignoramento ricade in ambito ATO A: "ambito di recupero e valorizzazione " come mostrano il seguenti stralci :

SISTEMA INSEDIATIVO	
<b>A</b>	ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione

SISTEMA INSEDIATIVO	
<b>A</b>	ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione
RISORSE CULTURALI	
<b>BA</b>	Beni archeologici
	Aree con vincolo archeologico diretto
	ATO A: Parco urbano - archeologico
	Edifici vincolati
	Edifici di interesse storico-culturale



Fabbricato oggetto di pignoramento in zona A e di interesse storico - culturale





Fabbricato oggetto di pignoramento in zona A e di interesse storico - culturale

### SISTEMA INSEDIATIVO

<b>A</b>	ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione
<b>B<sub>1</sub></b>	ATO B1 - Ambiti urbani consolidati
<b>B<sub>2</sub></b>	ATO B2 - Ambiti urbani di riassetto e consolidamento
<b>B<sub>3</sub></b>	ATO B3 - Aree produttive esistenti insieme e compatibili con il tessuto urbano
<b>B<sub>4</sub></b>	ATO B4 - Ambito urbano compatibile con destinazioni produttive, commerciali e residenziali
<b>C<sub>1</sub></b>	ATO C1 - Ambiti urbani di integrazione
<b>SA</b>	SA - Spazi aperti in ambiti urbani
<b>D<sub>1</sub></b>	ATO D1 - Aree produttive esistenti
<b>D<sub>1P</sub></b>	ATO D1P - Aree produttive di progetto
<b>D<sub>2</sub></b>	ATO D2 - Aree commerciali esistenti
<b>D<sub>2P</sub></b>	ATO D2P - Aree commerciali di progetto
<b>D<sub>3</sub></b>	ATO D3 - Ambito artigianale-produttivo
	Edilizia in zona agricola

### RISORSE CULTURALI

<b>BA</b>	Beni archeologici
	ATO A2: Parco urbano - archeologico
	Edifici vincolati
	Edifici di interesse storico-culturale

Da quanto illustrato l'edificio rientra in quelli di interesse storico – culturali ma non è un edificio vincolato il tutto avvalorato dalla attestazione della sovrintendenza ( v. All. 08).

In merito agli interventi possibili, ecco una stralcio delle norme tecniche di attuazione:

*Nell'ambito territoriale omogeneo "ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione", nelle more dell'approvazione del PUA sono ammessi solo gli interventi così come di seguito definiti per le singole categorie.*

*Per gli edifici compresi nella categoria **Conservazione** sono consentiti gli interventi di:*

#### **art. 33. Categorie d'intervento per il tessuto storico**

- . *Mo - Manutenzione ordinaria;*
- . *Ms - Manutenzione straordinaria;*
- . ***RRc** - Restauro e risanamento conservativo;*
- . ***RC** - Restauro di componenti complementari;*
- . ***CS** - Consolidamento statico e adeguamento impiantistico e igienico nell'integrale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.*
- . ***RI** - Rinnovo di elementi costitutivi con impiego di tecniche costruttive e materiali e tecnologie diverse limitatamente a quanto indispensabile per le esigenze statiche dell'organismo.*

*Fanno parte di questa categoria gli "edifici vincolati" e gli "edifici di interesse storico-culturale" di cui agli artt. 60 e 61 delle presenti norme, per i quali gli interventi sono sottoposti al parere della competente Soprintendenza.*

**2.7 QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL' IMMOBILE**

L' immobile pignorato, in sede di accesso, è risultato occupato dal debitore esecutato **xxxxxxx** e dal figlio **xxxxxxx**

Nel dettaglio, in sede di accesso il sig. **xxxxxxx** dichiarava:

- di abitare l'immobile con la moglie **xxxxxxx**, nata a Teano in data **xxxxxxx**, e i due figli **xxxxxxx**, nato a S. Maria Capua Vetere in data **xxxxxxx**, e **xxxxxxx**, nata ad Aversa in data **xxxxxxx**;
- di risiedere nell'immobile oggetto di procedura anche se anagraficamente risulta residente altrove;
- esibiva bolletta elettrica allo stesso intestata relativa alla fornitura nel detto immobile.

**2.8 QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalle ispezioni eseguite in data 17 Aprile, 02 Maggio e 30 maggio 2024, (v. allegato 10 sull' immobile e l' allegato n. 11 e 12 sui debitori esecutati) presso l' Agenzia del Territorio (ex Conservatoria) di Santa Maria Vetere, si evince che:

- non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli che hanno dato vita alla presente procedura esecutiva, non esistono altre procedure esecutive pendenti o concluse riguardo tali beni;
- non vi sono provvedimenti giudiziari civili in corso;
- non vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storici-artistici;
- esiste il regolamento di condominio con tabelle millesimali, trasmessi dall' amministratore a mezzo mail, (v. ALL 15) ma non risulta trascritto;
- non esistono atti impositivi di servitù;
- non vi sono provvedimenti di sequestro penale;

**Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell' acquirente**

Non vi sono vincoli ed oneri gravanti sul bene pignorato come visibile dall' ispezione



ipotecaria eseguite sugli esecutati xxxxxxxx e xxxxxxxx (v. Allegato n.11,12)

**Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Saranno cancellati o comunque regolarizzati con la seguente procedura le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato:

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2015 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 24694 Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 247834/38325 del 05/08/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in SANTA MARIA CAPUA VETERE(CE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2023 - Registro Particolare 38454 Registro Generale 48525 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8211 del 30/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Vanno riportati i costi per la predisposizione della Segnalazione Certificata di Agibilità stimati in 1000 euro ( vedi quesito n. 6) a cui vanno aggiunti gli oneri relativi alle difformità catastali di cui al punto successivo;
- Difformità catastali, come illustrate in risposta al quesito n. 3 ovvero una pratica Docfa per elidere le difformità inerenti la distribuzione interna. Costo preventivato pari a 500 euro

**2.9 QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Il fabbricato oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania - Demanio regionale (v. all. n. 13).

**2.10 QUESITO N. 10: VERIFICARE L' ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Il cespite pignorato, fatto le verifiche presso gli Enti preposti ( Agenzia del territorio, Uffici del Catasto e uffici della Conservatoria) in uno con i titoli di proprietà non è gravato da censi, livelli e usi civici . (v. all. n. 14).



## 2.11 QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni acquisite dall' amministratore del condominio, quale **xxxxxxx**, trasmesse a mezzo mail risulta:

- che è costituito condominio denominato Condominio "CAPPABIANCA" Cod. fisc. 94012800614 ;
- che al Bilancio Consuntivo 2023 vede il condomino **xxxxxxx** debitore di € 629,22 al 31/12/2023;
- che la quota ordinaria preventiva 2024 è di 240,60 (€ 40,10 bimestrali) ed ad oggi, i primi sei mesi non sono stati pagati;
- che sono state inviate, al condomino **xxxxxxx**, le raccomandate di messa in mora, ritornate all' amministratore per compiuta giacenza;
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso rispetto al cespite pignorato;

ed ancora non risultano, da informazioni acquisite, deliberati e appaltati lavori di manutenzione straordinaria del' edificio condominiale.

## 2.12 QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

### 2.12.1 LA CONSISTENZA IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA

Al quesito 2 abbiamo mostrato la consistenza immobiliare nello stato di fatto, che qui si riporta per semplicità:

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO OGGETTO DI VENDITA			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNE LORDE [mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Appartamento piano secondo sub 33	129,5	1	129,5
Somma dei balconi piano secondo	16,4	0,25	4,10
Sottotetto non abitabile compreso di terrazzo	27,15	0,25	6,79
Sottotetto mera copertura	66,3	0,15	9,95
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			150,33

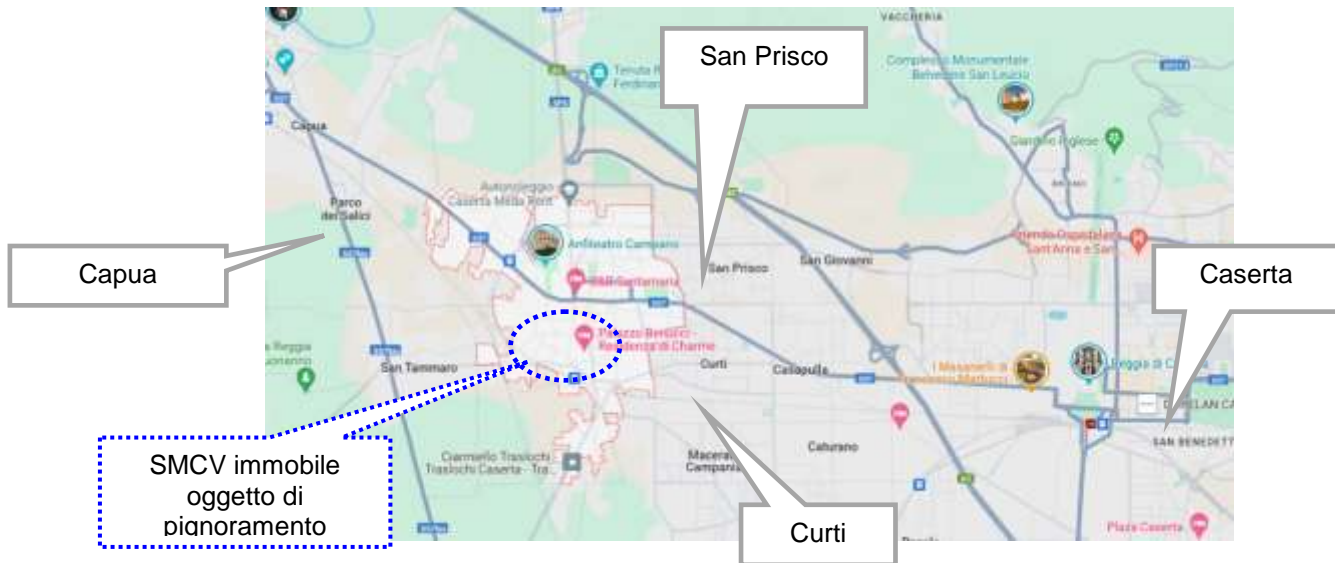
Per un totale di superficie commerciale di circa 150 mq.

### 2.12.2 STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Santa Maria Capua Vetere è comune della provincia di Caserta, con circa trentatremila abitanti. Sorge a sud del Volturno e dei monti Tifatini, a nord dei Regi Lagni, nella pianura Campana. Il comune è a pochi chilometri da Caserta ed è steso per circa 16 Km<sup>2</sup> e con una popolazione residente di 28.508 abitanti e confina come da seguente



vista google:



L 'immobile oggetto di pignoramento è posto nel centro storico del tenimento comunale; nello specifico si evince che il fabbricato è ubicato nel centro storico di Santa Maria Capua Vetere , nelle immediate vicinanze del Municipio, del Tribunale Penale e Civile, delle Poste e altri servizi di prima necessità, il tutto come mostra la seguente vista:



Ciò posto vediamo il criterio operativo per la stima dell' immobile pignorato.

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) Il valore di mercato (Market Value) è *"il più probabile prezzo per il quale una*

*determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione”.*

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS – International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (market approach);
- metodo di capitalizzazione del reddito (income approach);
- metodo di costo (cost approach);

L'esperto ritiene pervenire alla stima dell'immobile applicando tre procedimenti estimativi ed in particolare:

- stima comparativa pluriparametrica per punti di merito;
- metodo di capitalizzazione del reddito (income approach);
- metodo di confronto diretto (market approach);

*Stima comparativa pluriparametrica per punti di merito:*

Al fine di determinare il Valore corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato.

Nello specifico le banche date utilizzate sono:

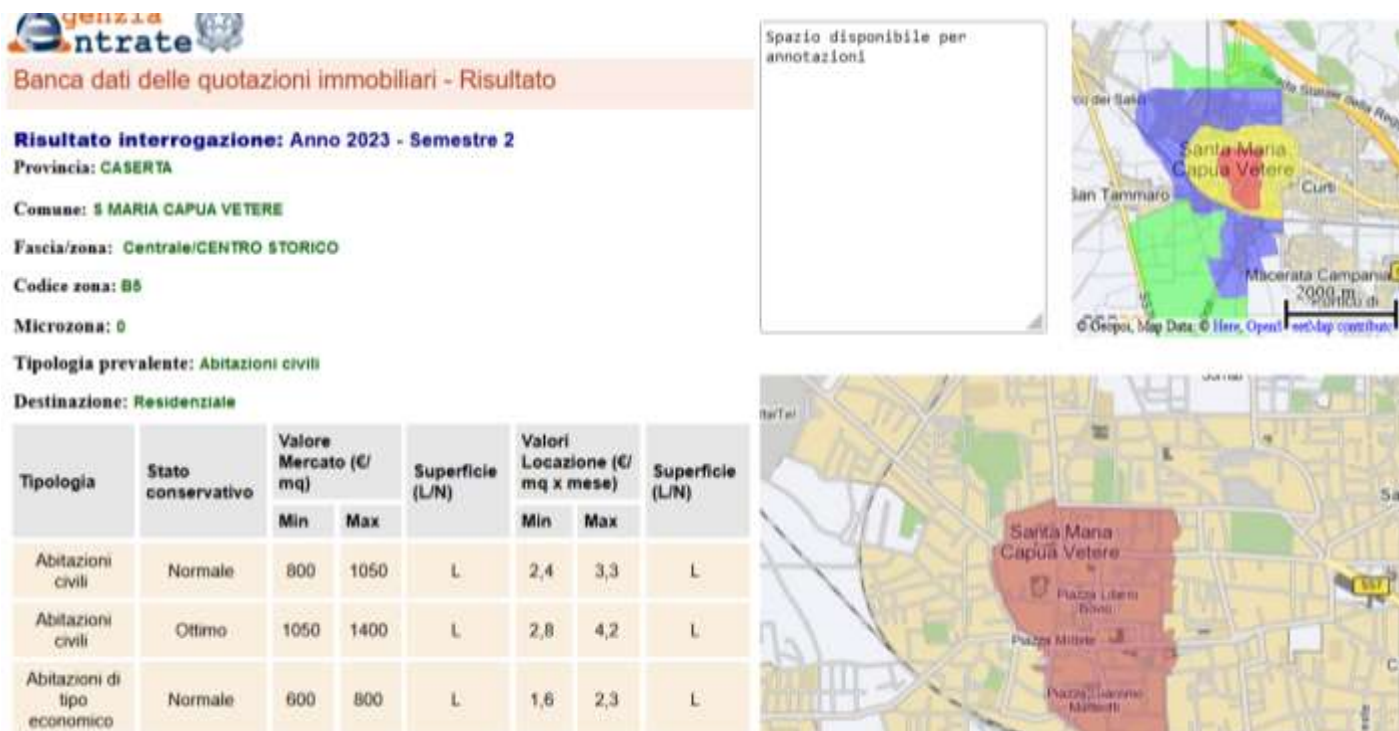
- OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare;
- Borsino Immobiliare;
- Dati di agenzie del mercato locale;

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la





valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.



Valori 2 semestre anno 2023

L'esperto ha verificato anche i valori di mercato relativi all'anno 2022,2021,2019,2018 osservando una stabilità dei dati, come mostra la seguente :

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max			Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	Abitazioni civili	NORMALE	830	1200
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1450	Abitazioni civili	Ottimo	1050	1450
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950

Valori secondo semestre anno 2020

Valori secondo semestre anno 2018

Da quanto esposto il valore di mercato per le abitazioni civili risulta compreso tra i 800 ai 1200 €/mq.

Analogamente sono stati valutati i valori di mercato proposti dal borsino immobiliare ( borsinoimmobiliare.it) che pubblica dati "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

In particolare la Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali;
- Rete di referenti locali

- Agenzia delle Entrate OMI
- Istat e Banca D'Italia

Ecco i valori medi riportati gli edifici di quelli di fasce media:



Da quanto esposto il valore di mercato medio per le abitazioni civili con valore in fascia media pari a 872 €/mq

In ultimo è stato eseguita un analisi del mercato traendo i dati dalle agenzie immobiliari e comparando 4 immobili offerti nella zona di interesse.

DATI OFFERTE AGENZIE IMMOBILIARI				
Fonte	Valore offerta	mq	tipologia	€/mq
immobiliare.it rif.V000003 - 23/04/2024	145000	110	Via Melorio -L'appartamento offre 2 camere da letto, un ampio salone, cucina abitabile con camino per un totale di 110 metri quadrati oltre comodi balconi. Dispone anche di 1 box auto soppalcato e 1 posto auto condominiale.discreto stato manutentivo	1318,182
immobiliare.it rif.129 pep inserzionista capital house - 23/04/2024	129000	150	L'Appartamento, di circa 150 mq su unico livello, è ubicato al 2 piano alto in un elegante fabbricato di fine 800, non munito di impianto d'ascensore, posto nei pressi del Duomo della Citta. L'immobile è composto al suo interno da ampio ingresso, cucina abitabile , salone doppio con affaccio diretto sulla piazza , quattro camere da letto, bagno padronale e bagnetto di servizio / lavanderia, una luminosa veranda , che ospita uno spazio con una scala e una botola per raggiungere il piano successivo , dove vi è l'accesso al sottotetto , altrettanto ampio quanto l 'Appartamento appena descritto . L'Appartamento, recentemente ristrutturato e rifinito, gode di gradevole vista ed eccellente luminosità. Nel prezzo è incluso un deposito che si trova al piano terra della stessa corte.Ristrutturato 2022	860,00
immobiliare.it rif.EK- 109744809- 23/04/2024 inserzionista mille case	128000	158	Via Mazzocchi . L'appartamento, che si trova al secondo piano ed è tenuto in più che buonissime condizioni, è costituito da salone, cucina 2 servizi igienici e 3 camere. Inoltre è servito da un box auto.	810,1266
sito web idealista .it inserzionista Santa Maria Immobiliare cod. ann. 228	120000	189	Via Roma . Appartamento in corte sito al secondo piano costituito da accogliente soggiorno con camino e una cucina abitabile, completata da un pratico ripostiglio e un servizio, due camere da letto corredate da un secondo servizio igienico, ampio terrazzo e sottotetto uso deposito.Posto auto scoperto	634,9206
<b>VALORE MEDIO</b>				<b>905,81</b>

Le analisi di mercato delle banche dati utilizzate consentono di poter considerare un

valore medio di mercato per l' area di interesse pari a :

$$V_m = V_{m_{\text{omi}}} + V_{m_{\text{borsino}}} + V_{m_{\text{agenzie}}} = (1000+872+902) / 3 = 925 \text{ €/mq c.t.}$$

Tale valore medio deve essere poi corretto mediante una serie di coefficienti che tengano conto delle caratteristiche dell' immobile oggetto di stima e precisamente:

CARATTERISTICA	VARIABILE	COEFFICIENTE	CARATTERISTICA	VARIABILE	COEFFICIENTE
Tipologia	Plurifamiliare	1	Servizi igienici	doppio	1
	Casa a schiera	1,02		singolo	0,95
	Casa singola	1,04	Riscaldamento	autonomo	1,05
Vetustà	meno di 5 anni	1,1		assente	1
	da 5 a 10 anni	1,05	Infissi esterni	balconi o scuri	1,03
	da 10 a 20 anni	1		tapparelle	1
	da 20 a 40 anni	0,9		assenti	0,96
piu di 40 ani	0,8	Finestrature	termo acustiche	1,03	
Finiture	storiche		1,1	doppi vetri	1
	signorili		1,05	vetro singolo	0,98
	civili	1	Spazio comune	assenti	1
	economiche	0,9		cortile	1,02
Manutenzione	ottima	1,05		giardino	1,04
	buona	1,03	parco	1,06	
	normale	1	Parcheggio	assente	1
	scadente	0,95		posto auto per UI	1,04
Ascensore	presente o inutile	1	Esposizione/vista	Panoramica/attico	1,05
	assente 2° piano	0,95		doppia/ordinaria	1
	assente 3° piano	0,88		Strada pubblica	0,95
	assente 4° piano	0,8		Cortile interno	0,9
	assente 5° piano	0,7			
Affaccio	su un solo lato	0,93			
	su due lati	0,98			
	su più di due lati	1			
				<b>coefficiente globale</b>	<b>0,92</b>

(fonte "il tecnico estimatore nell' esecuzione immobiliare e nelle procedure concorsuali Ed- Maggioli)  
(fonte "La valutazione degli immobili Fabio Mari"9

La superficie commerciale dell' immobile oggetto di pignoramento è pari a 150 mq e pertanto il valore di mercato, per punti di merito  $V_{m_{pm}}$  risulta:

$$V_{m_{pm}} = 925 * 0,92 * 150 = 127 650 \text{ euro c.t.}$$

#### Metodo di capitalizzazione del reddito (income approach):

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione":

$$V_{m_{cap}} = Rn/r$$

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Il reddito netto è ottenibile a partire dal reddito lordo annuale e detraendo le spese necessarie per la conduzione dell' immobile.

Il reddito netto invece è dato dal valore locativo al metro quartato per le 12 mensilità.

I valori di locazione al mq forniti dall' Osservatorio Mercato Immobiliare sono variabili dal minimo 2.8€/mq ad un massimo pari a 4.2 €/mq con valore medio pari a 3.5 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1050	L	2,4	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1400	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	1,6	2,3	L

Utilizzando invece i valori riportati dal Borsino immobiliare abbiamo un valore medio pari a 2.46 €/mq con un massimo paria a 3.02 €/mq.

<b>Abitazioni in stabili 1ª Fascia</b> Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 2.25	Quotazione Media 2.9	Quotazione Massima 3.54
<b>Abitazioni in stabili Fascia media</b> Di qualità netto STANDARD di zona	Quotazione Minima 1.9	Quotazione Media 2.46	Quotazione Massima 3.02
<b>Abitazioni in stabili 2ª Fascia</b> Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 1.27	Quotazione Media 1.68	Quotazione Massima 2.08

Ancora è possibile valutare i valori locativi dalle offerte delle Agenzie immobiliari locali e precisamente come da tabella:

DATI OFFERTE FITTI AGENZIE IMMOBILIARI				
Fonte	Valore offerta	mq	tipologia	€/mq*mese
idealista cod AF 899	550	144	Ingresso in AMPIO salone che permette di accedere, mediante una GRANDE porta scorrevole, alla cucina. Un lungo disimpegno permette l'accesso ad un ulteriore ingresso alla cucina, tre vani letto e doppi accessori. Buono stato manutentivo	3,82
rif idealista Codice dell'annuncio 29926780	450	70	Appartamento in corte, arredato, ideale per coppie o single, sito in Santa Maria Capua Vetere, zona Tribunale, 1° piano senza ascensore, composto da cucinotto, salone, camera, studio e 2 bagni.	6,43
immobiliare.it rif.EK- 111872925 -maggio 2024	450	110	Luminoso appartamento nel centro storico di Santa Maria Capua Vetere, posto al secondo piano di un palazzetto di fine ottocento. L'appartamento è completamente ristrutturato sia nelle strutture che negli impianti ed è composto da: Salone con camino, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni (uno con doccia ed uno con vasca), ripostiglio, balconi. No posto auto	4,09
<b>VALORE MEDIO LOCATIVO</b>				<b>4,78</b>

Pertanto mediando i valori ricercati, si ottiene un valore locativo medio pari a

$$V_{m \text{ locativo}} = 3.58 \text{ €/mq}$$

Pertanto il reddito lordo risulta:

$$R_L = 12 * S_{\text{comm}} * V_{m \text{ locativo}} = 12 * 150 * 3.58 = 6444 \text{ c.t.}$$

Le spese di gestione e conduzione dell' immobile sono stati quantificati da vari autori (v il tecnico estimatore nell' esecuzione immobiliare e nelle procedure concorsuali ed- Maggioli. pag. 193) ed è plausibile considerare un valore medio pari al 27%.

Pertanto il reddito netto risulta:

$$R_N = 6444 * 0.73 = 4704 \text{ euro.}$$

In merito alla stima del saggio di capitalizzazione, tenuto conto del contesto ambientale e del segmento di mercato, si può stimare un saggio di capitalizzazione ordinario e pari al 4%, da cui dipende il seguente valore di mercato:

$$V_{m \text{ cap}} = R_N / r = 4704 / 0.04 = 117 \text{ 603 euro c.t.}$$

#### Metodo di confronto diretto (market approach):

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica j-esima partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- esame del bene da valutare;
- individuazione del segmento di mercato e dei beni comparabili;
- individuazione delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- stesura della tabella di valutazione
- sintesi valutativa.

Nello specifico non è stato possibile reperire i prezzi scaturiti da compravendite e comparabili al lotto di vendita e pertanto si è ritenuto, per non incorrere in errori, non applicare market approach.



In realtà i dati effettivi sulle compravendite sono stati reperiti, come vedremo di qui a breve, ma le informazioni inerenti le superfici reali, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche ecc, sono di difficile reperimento e pertanto rendono il metodo non applicabile.

### Stima diretta tenuto conto delle effettive compravendite

Dallo studio delle quotazioni immobiliari , usufruendo della banca dati professionale del software borsino pro, regolarmente licenziato dallo scrivente, è possibile desumere le effettive compravendite avvenute nella zona di interesse e relativo valore medio.

Ecco lo stralcio ove sono riportati il numero di atti di compravendita esaminati, dal maggio 2021 al maggio 2024:

Via Cappabianca - Santa Maria Capua Vetere CE	Da Maggio 2021 a Maggio 2024
Zona immobiliare	Range di prezzo
Centro Storico	Da a Euro
Raggio ricerca	Range di Mq
500 Metri	Da a M²
Tipologia	N° atti esaminati
Residenziale	153 Atti



Ove si evince che il valore al metro quadrato prevalente di vendita è pari a 755 euro/mq.

Ne consegue un valore in proiezione della vendita pari a :

$$Vm_{vendite} = Vmv * Scomm = 755 * 150 = 113250 \text{ euro c.t.}$$

I tre metodi di stima utilizzati hanno fornito i seguenti valori di mercato:

$$Vm_{pm} = 127\ 650 \text{ €} \quad Vm_{cap} = 117\ 603 \text{ €} \quad Vm_{vendite} = 113250 \text{ €}$$

e pertanto è possibile mediare tali valori e determinare il valore di mercato finale, approssimato in cifra tonda, pari a:

$$V_{mercato} = 119\ 500 \text{ euro}$$

Come illustrato al quesito n.2 e n. 6 occorre eseguire delle lavorazioni e sostenere delle spese tecniche per elidere le difformità urbanistiche – edilizie rilevate e quelle di natura catastale, in uno con la redazione di documenti propedeutici alla vendita del bene.

Ecco la tabella riepilogativa dei costi da sostenere:

LAVORAZIONI - APPRESTAMENTI	COSTI
Attesato di prestazione energetica APE	200
SCA - Segnalazione certificata di Agibilità	1000
Pratica catastale , prege e docfa	500
CILA in sanatoria per doppia conformità	2000
Oneri condominiali insoluti c.t.	750
<b>TOTALE SPESE PER SANARE LE DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICO-EDILIZIE</b>	<b>4450</b>

Pertanto il valore di mercato del bene , decurtato dalle spese elencate risulta pari a

$$V_{mercato \text{ libero}} = 115\ 050 \text{ euro}$$

Al fine di tener conto delle differenze tra la vendita nel mercato libero e quella in sede di espropriazione forzata, ossia dell' indisponibilità del bene al momento dell' aggiudicazione, della mancata operatività della garanzia per vizi, dell' eventuale svalutazione monetaria che l' immobile subirà dal momento dell' immissione sul mercato fino al momento dell' aggiudicazione, si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di :

$$V_{\text{finale a base d' asta}} = 103\ 545 \text{ euro}$$

## 2.13 QUESITO N. 13 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI



**PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

I beni oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà dei debitori esecutati e precisamente nella misura di ½ al sig. xxxxxxxx ed ½ alla sig.ra xxxxxxxx e pertanto non si tratta di quote indivise.

**2.14 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**

Alla data del pignoramento ed all'attualità si può attestare ( v. allegato 16 e 17 di residenza storici ed all'attualità) che il sig. xxxxxxxx e la sig. xxxxxxxx, sono residenti in Santa Maria Capua Vetere (CE) in Via Gaetano Saraceni n.33 scala 1.

In merito alla loro residenza storica, per i dettagli si rimanda agli allegati n. 16 e 17.

Ancora il bene pignorato non è in comunione legale ma in comunione ordinaria in quanto acquistato dai due coniugi in data 22.02.2001 ossia prima del matrimonio del 26.08.2001 come da certificato in allegato 18.

Casagiove 04/06/2024

E.S  
ing. Andrea Tornatora<sup>(1)</sup>

(1)  
*ingegnere civile, Napoli, 2004*  
*ingegnere forense civile, Napoli, 2013*  
*socio AIF Associazione Italiane Ingegneria Forense*

