

---

**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**

*Ufficio Espropriazioni Immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*“SAGITTER S.r.l.*

*contro*

*OMISSIS”*

*n° 64/2021 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 .....	5
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 .....	6
9) Descrizione .....	7
9.1. <i>Descrizione della zona</i> .....	7
9.2. <i>Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione</i> .....	7
10) Dati metrici e consistenza dell'immobile.....	13
11) Dati identificativi catastali .....	15
12) Cronistoria catastale.....	16
12.1. <i>Difformità catastali riscontrate</i> .....	16
12.2. <i>Regolarizzazioni catastali</i> .....	17
13) Titoli di proprietà.....	18
13.1. <i>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</i> .....	18
14) Vincoli ed oneri giuridici .....	18
15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....	19
15.1. <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	19
15.2. <i>Sanabilità dei beni</i> .....	23
16) Disponibilità dell'immobile .....	25
17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico .....	25
18) Oneri condominiali .....	25
19) Convenzione matrimoniale .....	25
20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....	26
21) Valutazione complessiva del bene .....	26

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento	
<i>Sintetico</i> .....	26
21.2. Adeguamenti del valore di mercato .....	27
21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato.....	27
21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE .....	27
22) Divisibilità del bene pignorato .....	28
23) Riepilogo sintetico .....	29
24) Conclusioni .....	30

## **Relazione di stima del Lotto Unico**

*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere*

Procedimento di esecuzione n° **64/2021** del RGE

*“SAGITTER S.r.l. contro OMISSIS”*

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

**ESPERTO** arch. Raffaella Campo

### **1) Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 09/03/2021 a OMISSIS, trascritto il 02/04/2021 ai nn. 12311/9099 presso la Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, su richiesta di SAGITTER S.r.l., con sede in Milano (MI), C.F. 09026830969, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ha sottoposto ad esecuzione forzata: *“il seguente immobile di proprietà – per la quota di 1/6 – del Signor OMISSIS unità immobiliare composta da 2,5 vani, sita in (81010) Castel Campagnano (CE), Via Roma n. 75, cat. A/4, foglio 2, particella 142, Classe 1, rendita Euro 46,48”*.

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 09/05/2022 (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.

Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, dott. Gilda Mastroianni, è avvenuto il 07/06/2022, con rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato. 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'Agenzia delle Entrate 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 Castel Campagnano (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G);
- presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Castel Campagnano (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato H).

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

Il creditore procedente ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, ossia i certificati ipotecari, nonché certificati catastali. L'arco temporale di riferimento delle indagini è: dal 08/01/1981 fino al 08/08/2024.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nelle dette certificazioni.

Le certificazioni risalgono 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 1/6 della piena proprietà.

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

Il bene oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castel Campagnano (CE) al Foglio 2, particella 142.

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 1/6 della piena proprietà (titolo di provenienza in Allegato D e relativa nota di trascrizione in

Allegato C). All'epoca il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione legale dei beni.

#### **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**

**Quota pari ad 1/6 della piena proprietà del fabbricato unifamiliare** ubicato nel comune di Castel Campagnano (CE), alla via Roma n. 75, e precisamente: **appartamento** sito ai piani interrato, terra, primo, secondo e sottotetto, collegati da una scala interna, composto da sei vani, due disimpegni, due bagni, un balcone, una cantina ed un sottotetto. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Castel Campagnano (CE)** al **foglio 2 particella 142**, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, VIA ROMA n. 75 piano: P.T. – S.1 - 1.

#### **7) Confini**

A nord-est con unità immobiliare di cui al C.F. al f. 2 p.lla 141, a sud-est con la via Roma, a sud-ovest con unità immobiliare di cui al C.F. al f. 2 p.lla 143, a nord-ovest con la via San Marco.

#### **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 l'individuazione dell'immobile pignorato.



## 9) Descrizione

### 9.1. Descrizione della zona

Il compendio immobiliare staggito è ubicato nel territorio del Comune di Castel Campagnano, in zona centrale, a circa 400 m dal Municipio. L'impianto urbano è su maglia irregolare, il territorio risulta urbanizzato e 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 ed uffici.

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

L'unità pignorata è un piccolo fabbricato di abitazione unifamiliare, a pianta rettangolare, che affaccia su due strade (la via Roma e la via San Marco) sui lati corti, mentre i lati lunghi sono in aderenza a fabbricati prospettanti sulle stesse due vie. Fra le due strade vi è un significativo dislivello, laddove la via San Marco è posta ad una quota maggiore della via Roma.

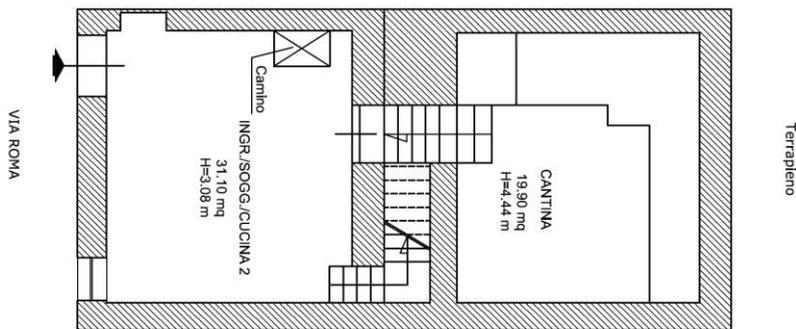
Il fabbricato sulla via Roma si sviluppa su cinque livelli: piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto, mentre sulla via San Marco si sviluppa su tre livelli: piano terra (corrispondente al piano primo sulla via Roma), piano primo (corrispondente al secondo sulla via Roma) e piano sottotetto.

L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura portante, ha un grado di finitura medio, con le facciate intonacate, un balcone aggettante e la copertura con tetto a spioventi. Nel complesso lo stabile è in uno stato di conservazione discreto.

Si può accedere sia dalla via Roma che dalla via San Marco, come anzidetto, poste a due quote differenti, stante l'andamento acclive del terreno di sedime del fabbricato, in salita da via Roma verso via San Marco.

Dalla via Roma, si accede ad un vano destinato soggiorno/cucina dotato di camino. Da qui, sul lato della stanza opposto rispetto alla via Roma, scendendo una rampa di scale, si raggiunge un vano cantina interrato.

ALTRO FABBRICATO (FG. 2, P.LLA 143)

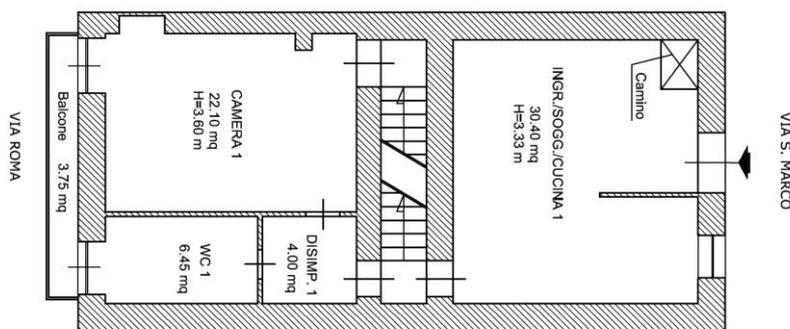


ALTRO FABBRICATO (FG. 2, P.LLA 141)

*Piano terra - interrato (terra rispetto a via Roma, interrato rispetto a via San Marco)*

Sempre sullo stesso lato della stanza, salendo alcuni scalini, si raggiunge un piccolo pianerottolo che dà su una lunga rampa di scale, salendo la quale si giunge al vano al primo piano con balcone prospiciente la via Roma. Sul lato lungo di questo vano, sulla sinistra, c'è un piccolo disimpegno che dà al primo bagno e ad un piccolo pianerottolo, da cui si accede ad una ulteriore rampa di scale ed altresì al soggiorno/cucina, anch'esso dotato di camino (posto al piano terra per chi vi entra dalla via San Marco).

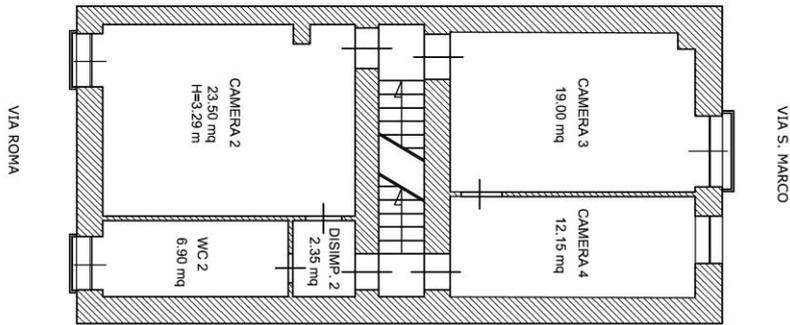
ALTRO FABBRICATO (FG. 2, P.LLA 143)



ALTRO FABBRICATO (FG. 2, P.LLA 141)

*Piano primo - terra (primo rispetto a via Roma, terra rispetto a via San Marco)*

ALTRO FABBRICATO (FG. 2, P.LLA 143)

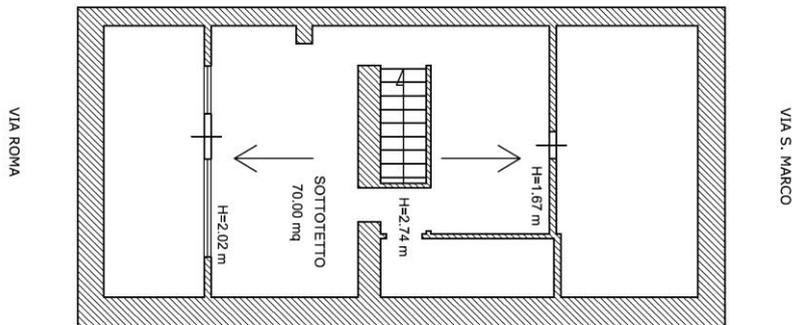


ALTRO FABBRICATO (FG. 2, P.LLA 141)

*Piano secondo - primo (secondo rispetto a via Roma, primo rispetto a via San Marco)*

Salendo la rampa si giunge ai tre vani, disimpegno e secondo bagno posti al secondo piano (al primo piano rispetto alla via San Marco), attraversando le quali si raggiunge la rampa di scale che porta al terzo livello del fabbricato, sottotetto allo stato grezzo, costituito da ambienti aventi un'altezza massima al centro del fabbricato e minima sui lati corti, laddove il tetto è del tipo a due spioventi.

ALTRO FABBRICATO (FG. 2, P.LLA 143)



ALTRO FABBRICATO (FG. 2, P.LLA 141)

*Piano sottotetto (terzo rispetto a via Roma, secondo rispetto a via San Marco)*

L'appartamento - che si sviluppa quindi fra piano interrato, terra, primo, secondo e sottotetto, collegati da una scala interna - è composto da sei vani, due disimpegni, due bagni, un balcone, una cantina ed un sottotetto (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).

Tutti gli ambienti abitabili sono areati e ben illuminati.

Gli affacci dell'appartamento sono a nord-ovest ed a sud-est. Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è discreto, con finiture di media qualità.

*Porta di accesso.* Le porte d'ingresso (su via Roma e su via San Marco), ad anta doppia a battente con sopra luce fisso, sono in alluminio e vetrocamera; la chiusura avviene con una

serratura a cilindro. Il tutto in buone condizioni.

*Infissi interni ed esterni.* Le porte di tutti gli ambienti sono in legno ad anta singola, con o senza specchiatura in vetro, in sufficiente stato di conservazione. Le finestre e le porte-finestre sono in alluminio e vetrocamera, con persiane in alluminio. Il tutto in buone condizioni di conservazione.

*Pavimenti e rivestimenti.* La maggior parte degli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica; le pareti dei bagni e di parte delle zone cucina sono rivestite altresì con piastrelle di ceramica. Vi sono alcuni ambienti pavimentati con mattonelle in spezzato di marmo ed alcuni con graniglia di pietra in matrice cementizia. La cantina al piano interrato e il sottotetto non sono pavimentati. 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 buona conservazione. Le pareti della cantina sono per la maggior parte in muratura di tufo a facciavista. Un piccolo vano nel sottotetto ha le pareti intonacate allo stato grezzo.

*Soffitti.* I cieli delle stanze sono rivestiti con intonaco civile per interni in buona condizione di conservazione. La cantina ha soffitto a volta in muratura a facciavista.

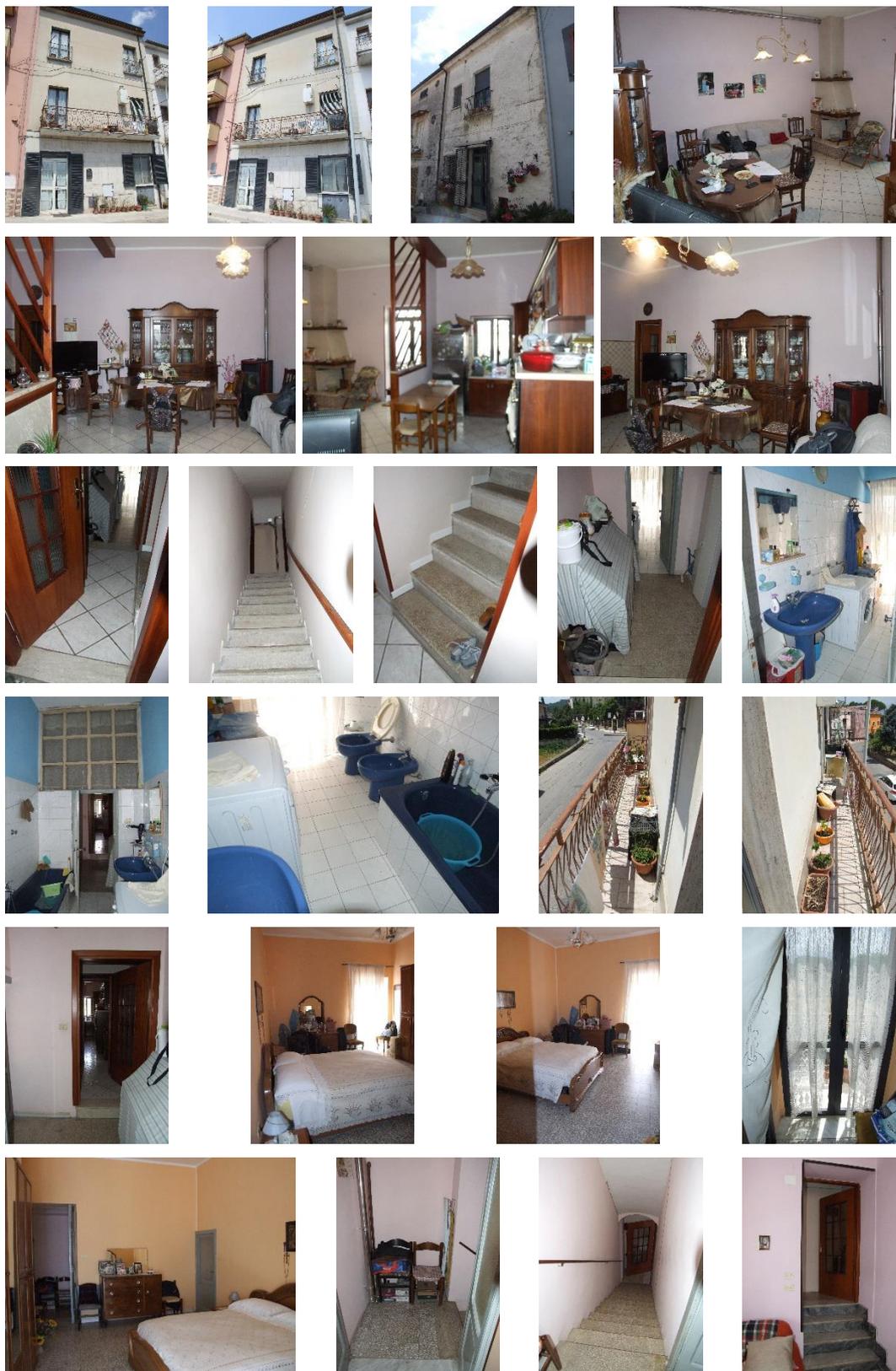
*Apparecchi sanitari.* Nel primo bagno vi sono un lavabo, un w.c. con cassetta di scarico a vista, un bidè ed una vasca. Nel secondo bagno vi sono altresì un lavabo, un w.c. con cassetta di scarico a vista, un bidè ed una vasca. Nella cantina, in una nicchia rialzata rispetto alla quota pavimento dell'ambiente, c'è un w.c. con cassetta di scarico a vista. In un vano allo stato grezzo del sottotetto è installato un piatto doccia, con impianti idrici in corso di installazione sul massetto cementizio e nella muratura. Tutti i sanitari versano in discrete condizioni, stante la vetustà.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, bombola a gas per cucina, stufa a pellet, scaldabagno a gas, linea fissa telefonica. Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

**architetto Raffaella Campo**

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

Proc. Esec. n. 64/21 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria C.V. - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico



**architetto Raffaella Campo**

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

Proc. Esec. n. 64/21 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria C.V. - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico





## 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>LOTTO UNICO</b>			
<b>FABBRICATO (FG. 2, P.LLA 142) - CASTEL CAMPAGNANO</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)</b>
Piano terra	53,70	1,00	53,70
Cantina seminterrato	25,10	0,50	12,55
Piano primo	86,25	1,00	86,25
Balcone piano primo	4,10	0,30	1,23
Piano secondo	86,65	1,00	86,65
Sottotetto	52,10	0,50	26,05
<b>TOTALE</b>	<b>307,90</b>	-	<b>266,43</b>

**Superficie commerciale in c.t.                      266,00**

**11) Dati identificativi catastali**

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Castel Campagnano (CE)**.

**Dati identificativi:** foglio 2 particella 142 subalterno -;

**Dati di classamento:** zona censuaria -, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 106 mq, rendita € 46,48;

**partita:** -;

**Indirizzo:** via Roma n. 75;

**piano:** T-S1-1;

**Intestatari:** 1) OMISSIS, proprietà per 4/6 bene personale;

- 2) OMISSIS, proprietà per 1/6 bene personale;
- 3) OMISSIS, proprietà per 1/6 bene personale (visura in Allegato B).

Non si sono riscontrate difformità tra i dati catastali identificativi del bene 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):

### **Al Catasto Fabbricati**

La particella 142 del Foglio 2, è così attualmente censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, avendo subito le seguenti variazioni:

- 1) VARIAZIONE del 31/03/2021 Pratica n. CE0031310 in atti dal 31/03/2021 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.10639.1/2021) – Nota: conferma superficie incoerente del protocollo di presentazione planimetrica n.160/1939;

### **Al Catasto Terreni**

La particella **142** del Foglio 2, ENTE URBANO avente superficie pari a 227 mq, è correlato alla p.lla **142** del Fg. 2 del Catasto Fabbricati ed è così attualmente censita fin dall'impianto meccanografico del 26/03/1985, avendo subito la seguente variazione:

- 1) VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/03/2019 Pratica n. CE0038069 in atti dal 19/03/2019 BONIFICA EX FABBRICATI RURALI. (n. 7116.1/2019).

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

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla consistenza catastale in ordine a:

- 1) **piano terra – seminterrato (piano terra rispetto a Via Roma):**

- diversa collocazione del varco di accesso da Via Roma (da posizione centrale a ubicazione defilata verso Ovest),
- apertura di vano finestra su Via Roma;
- eliminazione del forno e realizzazione di camino;
- realizzazione all'interno della cantina di un servizio igienico e di murature interne;
- chiusure di vani finestre verso Via S. Marco, all'interno della cantina;

**2) piano primo (rispetto a Via Roma):**

- diversa distribuzione degli ambienti interni nella zona a Sud (realizzazione di disimpegno, wc e camera in luogo di unica camera):
- chiusura del varco balcone (in posizione centrale) nella zona a Sud su Via Roma, e apertura di due nuovi varchi balcone, sempre su via Roma, con conseguente ampliamento dell'aggetto del balcone;
- apertura di varchi di passaggio nel vano scala per il collegamento, verso Est, della zona Sud con la zona Nord del primo piano;
- ampliamento di volumetria sul lato Nord del primo piano (creazione di unico ambiente (ingresso/cucina/soggiorno) in luogo del terrazzo e di piccola volumetria sul lato Ovest;

**3) piano secondo (rispetto a Via Roma):**

- realizzazione di intera volumetria del primo secondo (creazione di tre camere, un disimpegno ed un wc, inframezzati da corpo scala in prosecuzione dal piano sottostante, oltre alla realizzazione di due balconi a Sud su Via Roma e di un balcone e una finestra a Nord su Via S. Marco;

**4) piano sottotetto:**

- realizzazione di piano sottotetto con creazione di suddivisioni interne allo stato grezzo.

**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, previa eventuale regolarizzazione urbanistico - edilizia.

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:

- **Accettazione tacita di eredità** del 15/06/2024, Rep. N. 248, sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, trascritto il 08/08/2024 ai nn. 32480/26287 a favore di OMISSIS per la quota di 1/6 della piena proprietà, e contro: per successione ereditaria dal padre OMISSIS, bene: “*l’unità immobiliare censita nel Comune di Castel Campagnano, via Roma n.75 (identificata al catasto fabbricati al Fg. 2 Part. 142 Cat. A/4), della quale il debitore risulta comproprietario per la quota di 1/6 con la madre OMISSIS ed il fratello OMISSIS*” (copia della Sentenza in Allegato D e nota di trascrizione in Allegato C);
- **Atto di compravendita** del 08/01/1981, Rep. N. 35355, rogato dal notaio avv. Gaetano D’Alessio, trascritto il 31/01/1981 ai nn. 2168/1967 a favore di OMISSIS per la quota di ½ della piena proprietà e OMISSIS per la quota di ½ della piena proprietà, e contro: OMISSIS e OMISSIS, bene: “*porzione di fabbricato in Castel Campagnano, alla via Roma, n° 75, costituita da quattro vani e servizi tra il piano sotterraneo, piano terra e primo, OMISSIS riportata in N.C.E.U. di Castel Campagnano alla partita 374, folio 2, particella 142 – P.T. 1. S1 – categoria A/4, classe 1, per vani 2 ½, con la rendita catastale di L. 90*” (copia dell’atto di compravendita in Allegato D e 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 aggiornate al 29/01/2025 in Allegato C):

1. **Trascrizione del 02/04/2021**                      Reg. part. **9099**            Reg. Gen. **12311**  
contro **OMISSIS per la quota di 1/6 del diritto di proprietà;**  
a favore di **SAGITTER S.R.L. per la quota di 1/6 del diritto di proprietà;**  
**Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili**  
Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Santa Maria Capua Vetere  
repertorio **2075 del 09/03/2021**

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

Nell'atto di compravendita del 08/01/1981, rogato dal notaio Gaetano D'Alessio di Santa Maria Capua Vetere, repertorio n. 35355, trascritto il 31/01/1981 ai nn. 2163/1967, a favore del dante causa del debitore esecutato, risultano riferimenti a titoli edilizi di edificazione ma, nella parte descrittiva dell'immobile oggetto di compravendita è scritto che trattasi di *“porzione di fabbricato in Castel Campagnano, alla Via Roma n. 75, costituita da quattro vani e servizi tra il piano sotterraneo, piano terra e primo piano, confinante con via Roma, con via S. Marco, con beni degli eredi OMISSIS e con beni di OMISSIS e riportata nel N.C. E.U. di Castel Campagnano alla partita 374, folio 2, particella 142 – P.T. 1. S1-, categoria A/4, classe 1, per vani 2 ½, .....”* (titolo in Allegato D), il tutto in accordo con l'unica planimetria in atti presentata il 28/12/1939.

A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 20/01/2025 a mezzo PEC, il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Campagnano ha rilasciato una certificazione attestante che l'immobile *de quo* *“è stato costruito nella sua consistenza in epoca antecedente al 1° settembre 1967 fuori dal perimetro urbano”* e che *“ricade in zona residenziale “B” del vigente P.R.G.”* (certificazione in Allegato G).

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

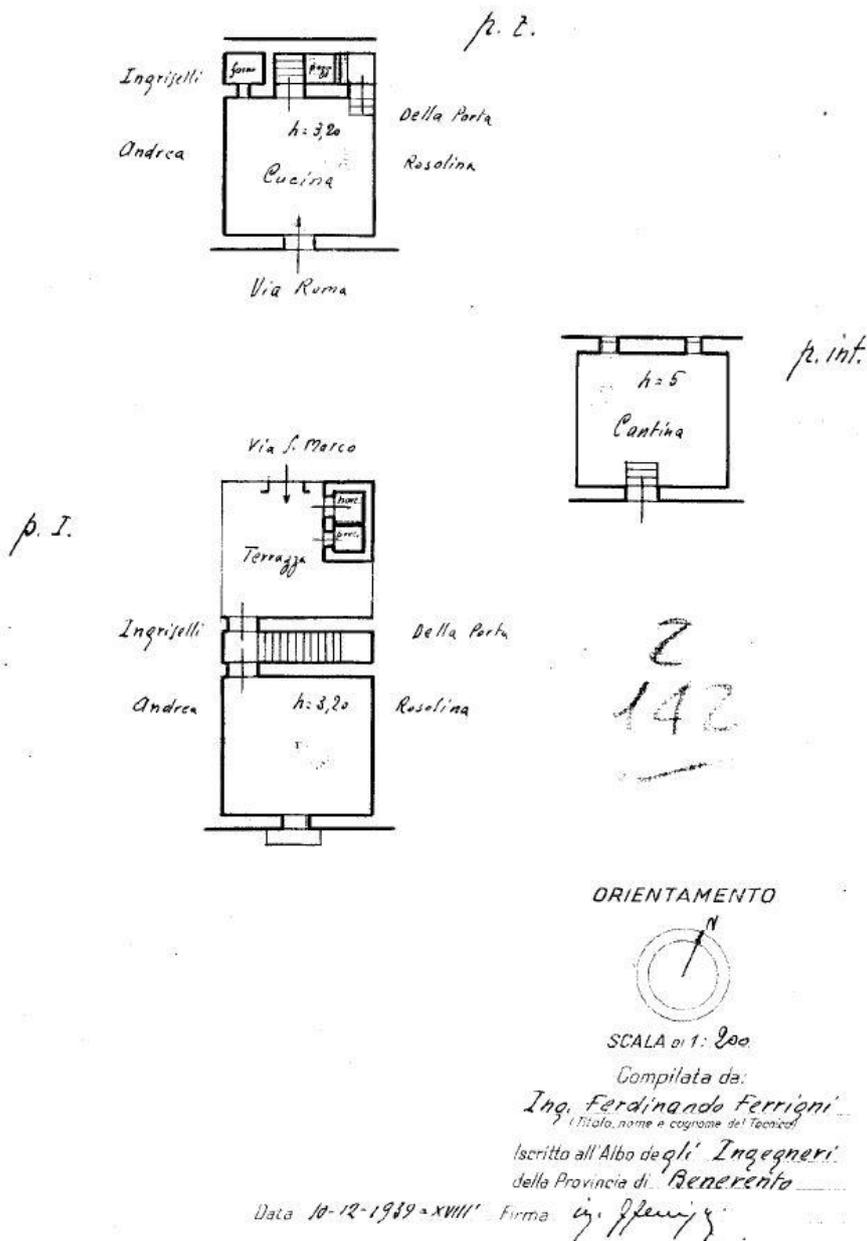
Poiché l'immobile staggito è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della L. 865/67 che estendeva l'obbligo della Licenza edilizia anche alle zone di territorio comunale al di fuori del centro edificato) fuori dal perimetro urbano, la sua edificazione, almeno nella sua consistenza originaria (cfr. planimetria catastale presentata il 28/12/1939) è da ritenersi legittima. Non essendo stati reperiti titoli

edilizi successivi alla data del 01/09/1967, la verifica della conformità edilizia ed urbanistica è stata eseguita con riferimento alle risultanze catastali dell'epoca, in accordo con quanto sancito dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (estratto art. 9 bis ".....Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 64/21 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria C.V. - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico



Stralcio della planimetria catastale di primo impianto (presentata il 28/12/1939)

Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici della planimetria catastale di primo impianto, per l'immobile staggito si sono riscontrate le seguenti difformità:

**PIANO TERRA – SEMINTERRATO (piano terra rispetto a Via Roma) – cfr. figura seguente**

- diversa collocazione del varco di accesso da Via Roma (da posizione centrale a ubicazione defilata verso Ovest),

- apertura di vano finestra su Via Roma;
- eliminazione del forno e realizzazione di camino;
- realizzazione all'interno della cantina di un servizio igienico e di murature interne;
- chiusure di vani finestre verso Via S. Marco, all'interno della cantina;

**PIANO PRIMO (rispetto a Via Roma) – cfr figura seguente**

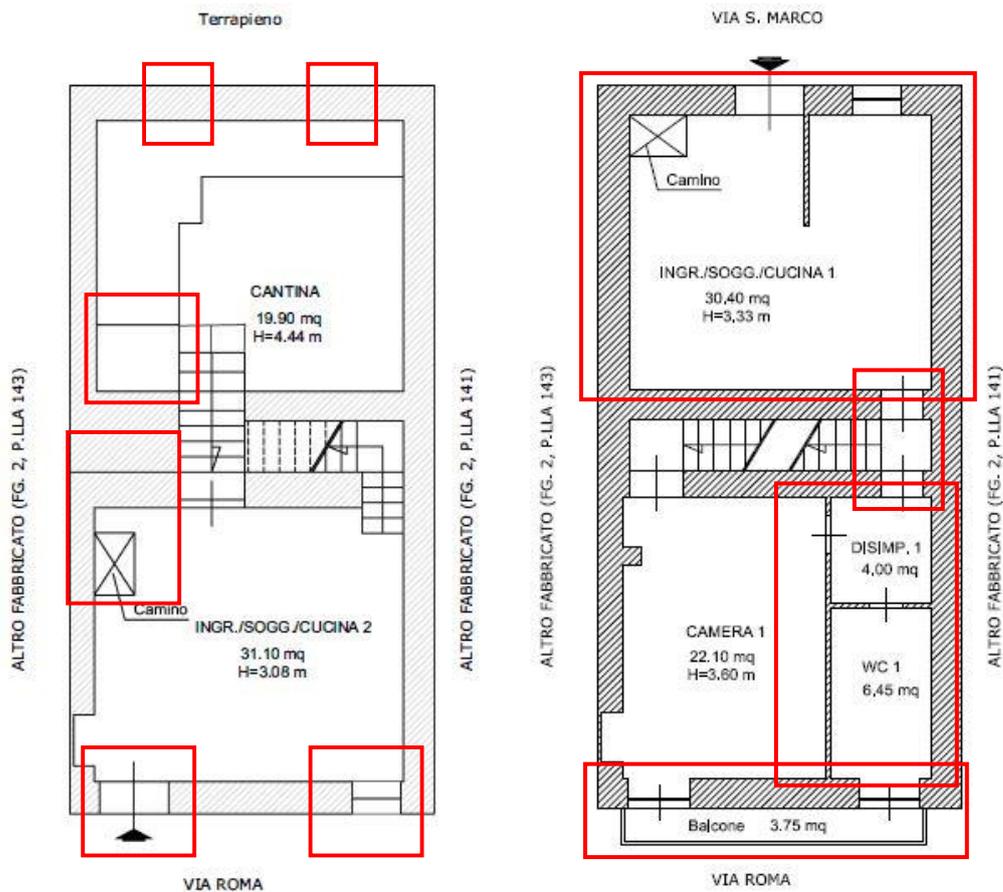
- diversa distribuzione degli ambienti interni nella zona a Sud (realizzazione di disimpegno, wc e camera in luogo di unica camera):
- chiusura del varco balcone (in posizione centrale) nella zona a Sud su Via Roma, e apertura di due nuovi varchi balcone, sempre su via Roma, con conseguente ampliamento dell'aggetto del balcone;
- apertura di varchi di passaggio nel vano scala per il collegamento, verso Est, della zona Sud con la zona Nord del primo piano;
- ampliamento di volumetria sul lato Nord del primo piano (creazione di unico ambiente (ingresso/cucina/soggiorno) in luogo del terrazzo e di piccola volumetria sul lato Ovest;

**PIANO SECONDO (rispetto a Via Roma)**

- realizzazione di intera volumetria del primo secondo (creazione di tre camere, un disimpegno ed un wc, inframezzati da corpo scala in prosecuzione dal piano sottostante, oltre alla realizzazione di due balconi a Sud su Via Roma e di un balcone e una finestra a Nord su Via S. Marco;

**PIANO SOTTOTETTO**

- realizzazione di piano sottotetto con creazione di suddivisioni interne allo stato grezzo;



*Pianta piano terra-seminterrato immobile staggito - Rilievo esperto*

*Pianta piano primo immobile staggito - Rilievo esperto*

### 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 agli 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 Decreto ingiuntivo n. 12600/2020 del 25/07/2020, munito di formula esecutiva il 07/01/2021. Quindi le ragioni del credito sono ascrivibili all'anno 2021, 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.**

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

Per le altre difformità riscontrate, come innanzi descritte – gli ampliamenti volumetrici del secondo piano e del sottotetto, l'aumento della superficie non residenziale dovuta alla realizzazione degli aggetti su Via Roma e Via S. Marco e la modifica dei prospetti dell'immobile – qualora tali interventi fossero stati eseguiti tra il 1939 (data di accatastamento di primo impianto) ed anteriormente al 1° settembre del 1967 (data di entrata in vigore della L. 865/67 che estendeva l'obbligo della Licenza edilizia anche alle zone di territorio comunale al di fuori del centro edificato) sarebbero legittimi. Di contro, se fossero stati eseguiti dopo il 1° settembre del 1967, giacché non è stata riscontrata la presenza di alcun titolo abilitativo, 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).

Tuttavia, nel caso in esame, per tali 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.

---

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

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 del bene staggito.

Pertanto, in ragione di tale incertezza e di consequenziale minore appetibilità del bene da porsi in vendita, si decurterà 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**

Il bene alla data del sopralluogo era occupato dal debitore esecutato (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 non fa parte di un condominio e quindi non vi sono spese di tal natura.

#### **19) Convenzione matrimoniale**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Castel Campagnano il 06/07/2022, emerge che il debitore esecutato ha contratto matrimonio il 07/08/1982. Nelle annotazioni è scritto: "*Con atto in data 2 marzo 2012 a rogito del notaio dr. Vincenzo di Caprio del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere gli sposi OMISSIS e OMISSIS hanno il regime della separazione dei beni. Castel Campagnano, li 18/04/2012 F.to Margherita Guarino*" (certificato in Allegato H).

Alla data del 08/08/2024, data di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del compendio immobiliare staggito, il debitore era in regime di comunione legale dei beni.

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

Si è accertato che per i medesimi beni staggiti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sui debitori eseguiti, 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).

## 21) 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.

### 21.1. 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 450,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 550,00 €/mq.

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

Risultato interrogazione		Anno: 2024		Semestre: 1	
Provincia:	CASERTA				
Comune:	CASTEL CAMPAGNANO				
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO URBANO				
Codice di zona:	B2				
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 di tipo economico	normale	Min 450,00	L	1,2	L
		Max 650,00		1,8	
<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 266,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*,  $V_m$ , è:

$$V_m = 266,00 \times 550,00 = € 124.300,00$$

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

L'alea sull'impossibilità di riferire circa la conformità urbanistico-edilizia per l'intero fabbricato di cui la quota pignorata è parte, nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, la vetustà del fabbricato e le carenze impiantistiche, 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 35%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 35\% = € 124.300,00 - € 43.505,00 = € 80.795,00$$

$$\text{Valore di stima piena ed intera proprietà immobile} = € 80.795,00$$

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

Alla data del pignoramento il debitore era nella titolarità della quota di 1/6 della piena proprietà del bene pignorato. Da cui si procede ad individuare il valore della quota come di seguito:

$$\text{Valore stima quota pignorata} = V_{st} * 1/6 = \underline{\underline{€ 13.465,83333}}$$

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

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} * 10\% = € 13.465,83333 - € 1.346,58 = € 12.119,25$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

<p><b><u>PREZZO BASE</u> Lotto Unico = € 12.100,00 (Dodicimilacento/00)</b></p>
---

## 22) Divisibilità del bene pignorato

Il pignoramento colpisce la quota di 1/6 della piena proprietà del compendio immobiliare staggito.

Considerando l'attuale stato dei luoghi, come rilevato dalla scrivente, il bene, *prima facie*, non risulta suscettibile di separazione in natura, per le seguenti motivazioni:

1. la mera materiale divisione dell'immobile sarebbe possibile, ma si dovrebbero fronteggiare problemi tecnici di natura catastale ed urbanistica;
2. in termini economici sarebbe necessario affrontare notevoli spese per rendere autonome le porzioni derivate;
3. le porzioni derivanti dal frazionamento non risulterebbero suscettibili di autonomo e libero godimento, laddove si costituirebbero servitù di passaggio a carico delle singole porzioni;
4. la divisione comunque non inciderebbe sull'originaria destinazione del bene.

## 23) Riepilogo sintetico

### LOTTO UNICO

**Quota pari ad 1/6 della piena proprietà del fabbricato unifamiliare** ubicato nel comune di Castel Campagnano (CE), alla via Roma n. 75, e precisamente: **appartamento** sito ai piani interrato, terra, primo, secondo e sottotetto, collegati da una scala interna, composto da sei vani, due disimpegni, due bagni, un balcone, una cantina ed un sottotetto. Confina a nord-est con unità immobiliare di cui al C.F. al f. 2 p.lla 141, a sud-est con la via Roma, a sud-ovest con unità immobiliare di cui al C.F. al f. 2 p.lla 143, a nord-ovest con la via San Marco. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Castel Campagnano (CE)** al **foglio 2 particella 142**, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, VIA ROMA n. 75 piano: P.T. – S.1 – 1. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde radicalmente alla consistenza catastale in ordine a complessiva modifica plano-volumetrica. Per l'immobile pignorato non vi è alcun titolo abilitativo edilizio, ma solo l'attestazione che fu edificato in data anteriore al 1/09/1967 (almeno nella sua consistenza originaria). Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici della planimetria catastale di primo impianto (ex art. 9 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), per l'immobile staggito si sono riscontrate numerose ed importanti difformità. 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: € 12.100,00 (Dodicimilacento/00)**

## **24) 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 dei titoli di provenienza;

**Allegato E:** Grafici di rilievo;

**Allegato F:** Documentazione fotografica;

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

**Allegato H:** Documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Castel Campagnano;

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

Con osservanza

**L'ESPERTO**

dott. arch. Raffaella Campo