
Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

“POP NPLS2018 S.r.l.

contro

OMISSIS”

n° 1/2023 del R.G.E.

Giudice dell’esecuzione dott. Elmelinda Mercurio

Relazione di Stima del Compendio Immobiliare

LOTTO UNICO

Sommario

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

20.2. <i>Adeguamenti del valore di mercato</i>	20
20.3. <i>Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato</i>	20
20.4. <i>Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE</i>	20
21) <i>Divisibilità del bene pignorato</i>	21
22) <i>Riepilogo sintetico</i>	22
23) <i>Conclusioni</i>	23

Relazione di stima del Lotto Unico

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Procedimento di esecuzione n° 1/2023 del RGE

“POP NPLS2018 S.r.l. contro Omissis”

ESPERTO dott. arch. Raffaella Campo

CUSTODE GIUDIZIARIO avv. Alfredo Bobbio

1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 10/12/2022 a Picillo Simeone, veniva ad essere sottoposta ad esecuzione forzata: *“quota di 1/1 del signor OMISSIS, e precisamente: porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Maddaloni (CE) alla via Lazzaretto 1, appartamento ubicato a primo piano, composto da sei vani e mezzo catastali, OMISSIS, riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 14 p.lla 5060 sub. 3 (già p.lla 397 sub. 3) via Lazzaretto 1 piano 1 categoria A2 c. 4 vani 6,5 RC € 604,25”*; detto pignoramento è stato trascritto il 11/01/2023 ai nn. 1223/966 presso la Conservatoria dei RR. II. di Santa Maria Capua Vetere, sul seguente bene immobile (nota di trascrizione in atti della procedura): abitazione di tipo civile, categoria A2, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni al foglio 14 p.lla 5060 sub. 3.

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 17/08/2023 (verbale d'incarico in Allegato A).

2) Svolgimento delle operazioni

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

Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, avv. Alfredo Bobbio, è avvenuto il 23/11/2023, con rilievo metrico e fotografico

dell'appartamento e del soprastante terrazzo piano. Un secondo sopralluogo si è tenuto il 12/12/2023, per effettuare misure di controllo. 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 nota di trascrizione (Allegato C);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare per richiedere il titolo 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 Maddaloni (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G).

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

Il creditore precedente non ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile pignorato certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, dott. Giulia Barbagallo, indica così l'arco temporale di riferimento delle indagini: *“Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 10/12/2022 Numero di repertorio 8698 OMISSIS in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 11/01/2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità”*.

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

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

4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento

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

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) al Foglio 14, particella 5060, sub. 3.

Vi è rispondenza tra dati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto alla data del pignoramento ed i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato

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

6) Criteri di formazione dei lotti

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

LOTTO UNICO

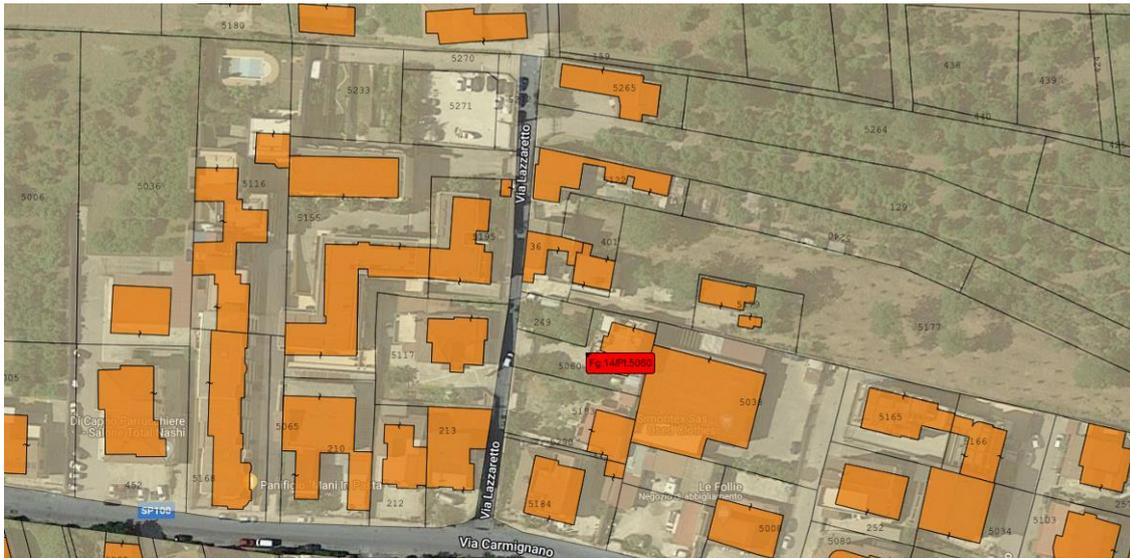
Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Maddaloni (CE), alla Via Lazzaretto n. 1 e precisamente: **appartamento (abusivo)** sito al primo piano, composto da cinque vani, un disimpegno, due bagni, un terrazzo a livello ed un terrazzo di copertura esclusivo (raggiungibile con una scala esclusiva dal terrazzo a livello). È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) – appartamento al foglio 14 particella 5060 subalterno 3**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, VIA LAZZARETTO n. 1 Piano 1.

7) Confini

A nord con affaccio su corte comune confinante con l'immobile di cui al C.T. al f. 14 p.lla 5177, a sud con affaccio su corte comune confinante con l'immobile di cui al C.F. al f. 14 p.lla 5183, ad ovest con affaccio su corte comune confinante con la via Lazzaretto, ad est con immobile di cui al C.F. al f. 14 p.lla 5038.

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

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



9) Descrizione

9.1. Descrizione della zona

Il bene staggito è ubicato nel territorio del Comune di Maddaloni, in località Montedecoro, in zona suburbana. L'impianto urbano è su maglia irregolare, il territorio risulta urbanizzato come una periferia ma è comunque 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 fondamentali. Per le attività di svago, uffici e attività di servizio, appare indispensabile raggiungere il vicino centro di Maddaloni.

9.2. Descrizione del fabbricato

L'unità pignorata è parte di un fabbricato di abitazione bifamiliare, a forma pseudo-rettangolare, servito da un solo corpo scale, con piccola corte comune interna in parte a giardino. Il tutto in un lotto a forma grossomodo di L. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano rialzato e piano primo (con soprastante terrazza esclusiva). L'edificio è urbanisticamente destinato a residenza. Il lotto prospetta sulla via Lazzaretto.

L'edificio di cui è parte il compendio staggito è stato realizzato con struttura portante in muratura portante di tufo e solai in laterocemento. Ha un grado di finitura appena sufficiente, con le facciate non intonacate, balconi aggettanti e la copertura piana pavimentata. Nel complesso lo stabile è in uno stato di conservazione discreto.

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

architetto Raffaella Campo

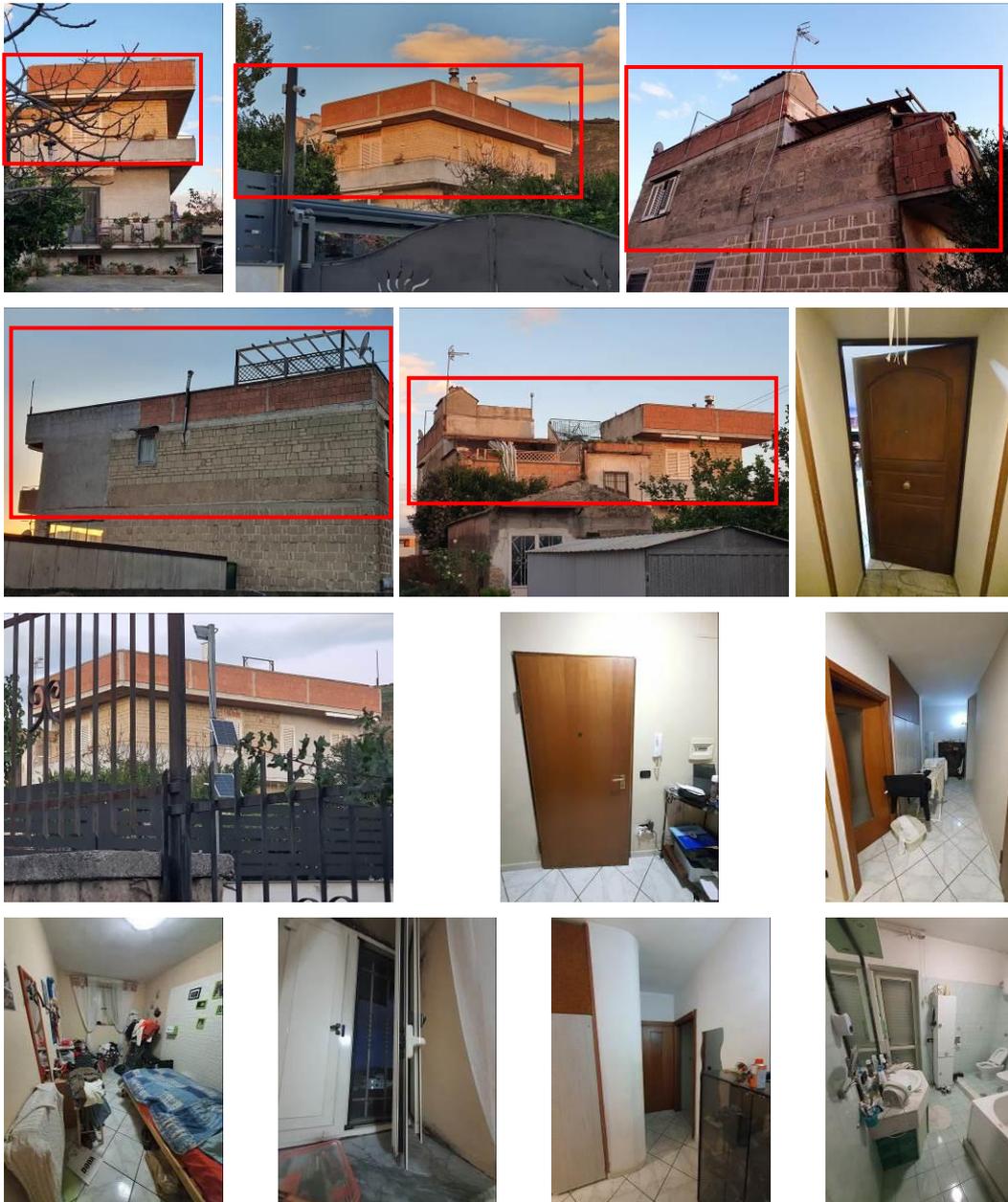
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 1/2023 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria C.V. - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

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

L'appartamento è composto da cinque vani, un disimpegno, due bagni, un terrazzo a livello ed un terrazzo di copertura esclusivo, raggiungibile dal terrazzo a livello con una scala esclusiva (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).

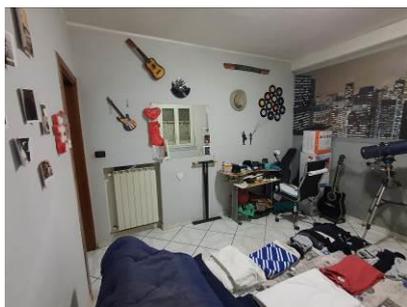
Tutti gli ambienti abitabili sono areati e ben illuminati. Gli affacci dell'appartamento sono a nord, a sud e ad ovest. Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è buono, con finiture di media qualità.



architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 1/2023 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria C.V. - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico



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

Infissi interni ed esterni. Le porte di quasi tutti gli ambienti sono in legno ad anta singola, a battente o scorrevoli, alcune specchiate in vetro, in buono stato di conservazione. Le finestre e le porte-finestra sono in alluminio e doppio vetro, alcune con zanzariera, con persiane blindate esterne. Il tutto in buone condizioni di conservazione.

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

Murature. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni in generale condizione di sufficiente conservazione. Si è riscontrata la presenza su alcuni intonaci segni di degrado da umidità ed infiltrazioni d'acqua, con muffe ed efflorescenze.

Soffitti. I cieli delle stanze sono rivestiti con intonaco civile per interni in generale condizione di discreta conservazione. Si è riscontrata la presenza su alcuni intonaci dei cieli di segni di degrado da umidità ed infiltrazioni d'acqua, con muffe ed efflorescenze.

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

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, riscaldamento con termosifoni, caldaia a gas gpl con bombole, stufa a legna, linea telefonica fissa, acquedotto e fognatura comunale. Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

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:

ABITAZIONE (SUB. 3)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Alloggio piano primo	132,30	1,00	132,30
Balcone	18,40	0,30	5,52
Terrazzo	19,80	0,30	5,94
Terrazzo copertura	132,30	0,10	13,23
	13,70	0,02	0,27
TOTALE	316,50	-	157,26

Superficie commerciale in c.t.

157,00

11) Dati identificativi catastali

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

Dati identificativi: foglio **14**, particella **5060**, subalterno **3**;

Dati di classamento: categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 604,25

Indirizzo: VIA LAZZARETTO n. 1

piano: 1;

Intestatari: OMISSIS, proprietà 1/1;

Visure in Allegato B.

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

12) Cronistoria catastale

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

La particella 5060 del Foglio 14, **subalterno 3**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti principali variazioni:

- 1) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2007 Pratica n. CE0214157 in atti dal 26/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21117.1/2007) (variazione di categoria da A/4 ad A/2);
- 2) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/04/2007 Pratica n. CE0174569 in atti dal 02/04/2007 DEPOSITO-ABITAZIONE (n. 14692.1/2007) (variazione della categoria da C/2 ad A/4);
- 3) VARIAZIONE del 29/09/2000 Pratica n. 137492 in atti dal 28/05/2002 COLLEGAMENTO NCT-NCEU (n. 5022.1/2000) (EX **p.lla 397, sub 3**);
- 4) VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 DIVISIONE (n. E00884.1/1997) (EX **p.lla 397 in assenza di sub.**);
- 5) VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 24/11/1997 AMPL. (n.2794/B/1995);
- 6) SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 28/02/1979 in atti dal 31/03/1995 (n. 1909.1/1979) (EX tipo P, Anno 1979, Protocollo 1909, categoria A00);
- 7) COSTITUZIONE del 28/02/1979 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.909/1979).

12.1. Difformità catastali riscontrate

Lo stato dei luoghi è difforme alla consistenza catastale per l'assenza della rappresentazione grafica del sovrastante terrazzo di copertura, per la presenza di una tettoia e di un forno fisso sul terrazzo a livello dell'abitazione e per la diversa distribuzione interna in ordine a:

- presenza di armadio a muro nell'ingresso verso la camera 1;
- presenza di piccolo nel disimpegno zona notte;
- presenza di cabina armadio all'interno della camera 3.

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

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Pubblico ufficiale: Notaio Palermiti Concetta con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE)

repertorio **226425/23046** del **10/07/2007**

2. **Trascrizione del 11/01/2023** Reg. part. **966** Reg. Gen. **1223**

contro **OMISSIS**;

a favore di **POP NPLS 2018 S.R.L. con sede in Conegliano (TV).**;

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili

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

repertorio **8698** del **10/12/2022**

15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia

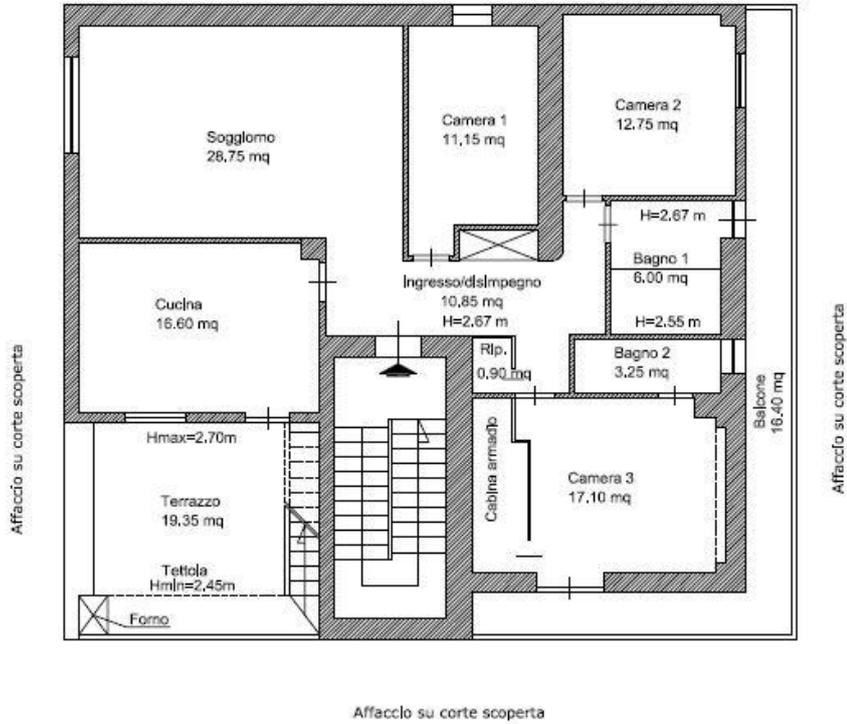
A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 09/12/2023 a mezzo PEC e successiva integrativa del 14/12/2023, il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Maddaloni in data 12/12/2023, 15/12/2023 e 21/03/2024 ha rilasciato la seguente documentazione (in Allegato G):

- Concessione Edilizia in sanatoria ex L. 47/85, n. 353 rilasciata il 20/01/1997, per *“la costruzione di un fabbricato composto da piano seminterrato ad uso deposito, piano rialzato ad uso abitativo (n. 1 appartamento), con copertura parte a terrazzo e parte a tetto (h. maggiore di mt. 2.00) raggiungibile dal vano scala, opere realizzate alla via Lazzaretto n. 1, nel mese di dicembre 1975....”*, comprensiva di titolo, mappa catastale, certificato di idoneità statica, grafici di concessione e relazione tecnica;
- Attestazione Responsabile Area Tecnica del Comune di Maddaloni, prot. N. 0059554 del 15/12/2023;
- Attestazione Responsabile Area Tecnica del Comune di Maddaloni allegata alla PEC del 21/03/2024, nel quale si attesta che per l'immobile pignorato *“risulta rilasciata solo la concessione edilizia in sanatoria n. 353 del 20.01.1997”*.

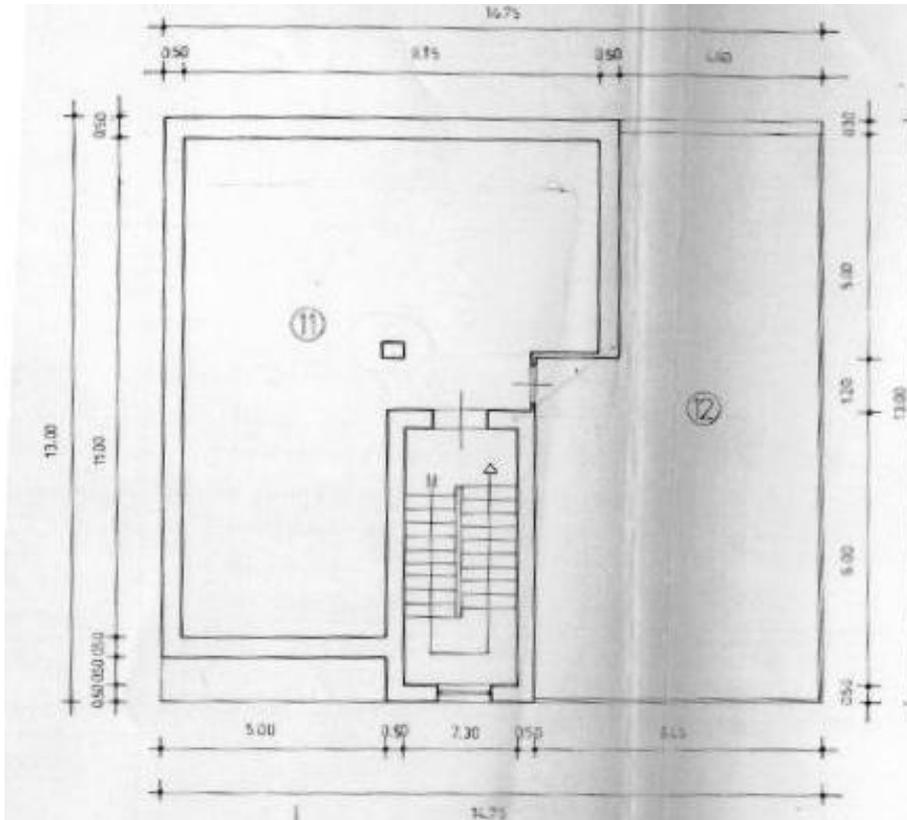
Non sono stati riscontrati e/o forniti ulteriori titoli abilitativi.

15.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

P.lla 5038



Pianta rilievo esperto



Pianta C.E. sanatoria n. 353 del 20/01/1997

Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 353 del 20/01/1997 (unico titolo abilitativo rilasciato), per l'immobile staggito si sono riscontrate sostanziali difformità, così come nel seguito elencato:

- realizzazione di abitazione con terrazzo a livello e balcone, oltre a soprastante terrazzo piano, in luogo del locale deposito di sottotetto e terrazzo a livello rappresentato nei grafici di concessione (cambio di destinazione d'uso abusivo);
- diversa distribuzione dello spazio interno, con creazione di impianti e servizi, in luogo dell'unico vano deposito sottotetto concesso;
- aumento superficiale e volumetrico con conseguente modifiche della sagoma, dei prospetti e della copertura del fabbricato (che nella concessione è a falde inclinate).

Si è in definitiva riscontrata una radicale trasformazione abusiva.

15.2. Sanabilità dei beni

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

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

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

L'ultimo condono, di cui al decreto legge n. 269/2003, è entrato in vigore il **2 ottobre 2003** (data di pubblicazione del decreto nella *Gazzetta Ufficiale* n. 229 - Supplemento Ordinario n. 157¹).

Il titolo esecutivo posseduto dal precedente è il Contratto di Mutuo Fondiario, rep. N. 226425/23046 del 10/07/2007, iscritto il 13/07/2007 ai nn. 43368/15006. Quindi le ragioni del credito sono ascrivibili all'anno 2007, 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.**

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

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

Per le difformità riscontrate, come innanzi descritte – gli ampliamenti volumetrici e superficiali e la modifica della sagoma e dei prospetti dell'immobile – la conformità urbanistico-edilizia potrebbe astrattamente essere ottenuta se l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità), tenendo presente che il fabbricato è situato in **Zona B2**, del vigente PUC del Comune di Maddaloni.

Tuttavia, nel caso in esame, per gli interventi non si ha la data certa di ultimazione dei lavori, quindi non è possibile operare il prescritto confronto fra la normativa edilizia ed urbanistica vigente e quella di un momento che, come anzidetto, risulta ignoto.

Inoltre, l'immobile oggetto della presente stima è parte integrante di un più ampio fabbricato (comprendente un piano cantinato e alloggio in piano rialzato di proprietà aliena) di cui è composto l'intero complesso edilizio oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria.

Onde operare qualsivoglia verifica circa la possibilità o meno per l'aggiudicatario di ricondurre l'immobile alla conformità urbanistica, sarebbe preliminarmente necessario effettuare il rilievo metrico dell'intero complesso abitativo, ossia sarebbe necessario rilevare anche beni di aliena proprietà non pignorati, per poter disporre delle quantità complessivamente realizzante senza titolo.

Alla luce di quanto sopra, non si hanno i necessari elementi per valutare la riconducibilità o meno alla conformità urbanistica del cespite.

In definitiva, in ragione della presenza per l'immobile staggito di abusi non trascurabili rispetto al progetto approvato e dell'incertezza nel poterlo ricondurre alla conformità – dovendosi per far ciò propedeuticamente rilevare parti di fabbricati di aliena proprietà - vi è consequenziale minore appetibilità del bene da porsi in vendita, e pertanto 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

L'appartamento alla data dei sopralluoghi era occupato dal debitore esecutato e da suoi familiari (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 oneri di tale natura.

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

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

20) Valutazione complessiva del bene

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

20.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, si è provveduto a consultare la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade il compendio staggito oscilla da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 750,00 €/mq.

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

Risultato interrogazione	Anno: 2023	Semestre: 1
Provincia:	CASERTA	
Comune:	MADDALONI	
Fascia/zona:	Suburbana/MONTEDECORO	

architetto Raffaella Campo

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

Proc. Esec. n. 1/2023 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria C.V. - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

Codice di zona:	E3				
Microzona catastale n.:	0				
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico				
Destinazione:	Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
abitazioni civili	normale	Min 600,00	L	2,1	L
		Max 900,00		3,1	
<ul style="list-style-type: none">• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)					

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 157,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*, V_m , è:

$$V_m = 157,00 \times 750,00 = € 117.750,00$$

20.2. Adeguamenti del valore di mercato

L'esistenza di constatate opere realizzate in sostanziale difformità dal titolo abilitativo edilizio, l'alea sulla sanabilità o meno del bene staggito, nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese che si potrebbero dover affrontare per eventuali pratiche urbanistico-edilizie e per il tecnico abilitato, oltre agli aggiornamenti catastali da farsi, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato del compendio staggito con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 60%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 60\% = € 117.750,00 - € 70.650,00 = € 47.100,00$$

Valore di stima Lotto Unico = € 47.100,00

20.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato

Alla data del pignoramento il debitore era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

20.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che

la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} * 10\% = € 47.100,00 - € 4.710,00 = € 42.390,00$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

<u>PREZZO BASE</u> Lotto Unico = € 42.500,00 (Quarantaduemilacinquecento/00)

21) Divisibilità del bene pignorato

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

22) Riepilogo sintetico

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Maddaloni (CE), alla Via Lazzaretto n. 1 e precisamente: **appartamento (abusivo)** sito al primo piano, composto da cinque vani, un disimpegno, due bagni, un terrazzo a livello ed un terrazzo di copertura esclusivo (raggiungibile con una scala esclusiva dal terrazzo a livello). Confina a nord con affaccio su corte comune confinante con l'immobile di cui al C.T. al f. 14 p.lla 5177, a sud con affaccio su corte comune confinante con l'immobile di cui al C.F. al f. 14 p.lla 5183, ad ovest con affaccio su corte comune confinante con la via Lazzaretto, ad est con immobile di cui al C.F. al f. 14 p.lla 5038. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) al foglio 14 particella 5060 subalterno 3**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, VIA LAZZARETTO n. 1 piano 1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per l'assenza della rappresentazione grafica del terrazzo di copertura sovrastante l'appartamento, per la presenza di una tettoia e di un forno fisso sul terrazzo a livello dell'abitazione e per la diversa distribuzione interna in ordine a: - presenza di armadio a muro nell'ingresso verso la camera 1; - presenza di piccolo nel disimpegno zona notte; - presenza di cabina armadio all'interno della camera 3. Per il compendio pignorato vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 353 del 20/01/1997 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad sostanziale aumento superficiale e volumetrico con conseguente modifiche della sagoma, dei prospetti e della copertura del fabbricato, dovuto alla trasformazione, con abusivo cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli ambienti interni, del locale deposito di sottotetto e terrazzo a livello in abitazione con terrazzo a livello e balcone, oltre a soprastante terrazzo in piano. Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'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: € 42.500,00 (Quarantaduemilacinquecento/00)

23) Conclusioni

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

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

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

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

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

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

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

Allegato D: Copia del titolo di provenienza;

Allegato E: Grafici di rilievo;

Allegato F: Documentazione fotografica;

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

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

Con osservanza

L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo

Caserta, 20/04/2024