

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

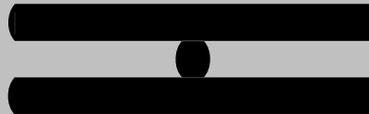
**Giudice dott.ssa Giuseppina VECCHIONE
Custode Giudiziario avv. Alessandro ROMANO**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA

SIENA NPL 2018 SRL

CONTRO



R.G.E. 123/2021

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO DI VENDITA

ARCH. EGLANDINA DI LEONE

Esecuzione Immobiliare promossa da Siena NPL 2018 SRL contro  *+ 1*
arch. Eglantina DI LEONE



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott.ssa Giuseppina VECCHIONE

Custode Giudiziario avv. Alessandro ROMANO

ELABORATO PERITALE

R.G. 123/2021

INDICE

Premessa – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	4
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato		
• Quesiti n. 1.....	pag.	4
• Quesiti n. 2.....	pag.	6
• Quesiti n. 3.....	pag.	12
• Quesiti n. 4.....	pag.	15
• Quesiti n. 5.....	pag.	17
• Quesiti n. 6.....	pag.	18
• Quesiti n. 7.....	pag.	22
• Quesiti n. 8.....	pag.	22
• Quesiti n. 9.....	pag.	23
• Quesiti n. 10.....	pag.	24
• Quesiti n. 11.....	pag.	24
• Quesiti n. 12.....	pag.	24
• Quesiti n. 13.....	pag.	26
• Quesiti n. 14.....	pag.	26
Conclusioni.....	pag.	24

Esecuzione Immobiliare promossa da Siena NPL 2018 SRL contro [REDACTED] *+ 1*
arch. Eglantina DI LEONE



ALLEGATI

- **ALLEGATO N. 1** “ Modulo accettazione incarico”
- **ALLEGATO N. 2** “Verbale di sopralluogo”
- **ALLEGATO N. 3** “Sovrapposizione orto-foto e mappa catastale”
- **ALLEGATO N. 4** “Rilievo fotografico dello stato reale dei luoghi”
- **ALLEGATO N. 5** “Mappa, visura e planimetria catastali del cespite”
- **ALLEGATO N. 6** “Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi del cespite”
- **ALLEGATO N. 7** “Calcolo della superficie commerciale”
- **ALLEGATO N. 8** “Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali”
- **ALLEGATO N. 9** “Certificazione sulla legittimità urbanistica del lotto di vendita”
- **ALLEGATO N. 10** “Individuazione delle difformità urbanistiche”
- **ALLEGATO N. 11** “Titoli di provenienza”
- **ALLEGATO N. 12** “Visure ipotecarie”
- **ALLEGATO N. 13** “Certificazione stato civile”
- **ALLEGATO N. 14** “Pec di Invio alle parti”



RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo G.E. dott.ssa Giuseppina VECCHIONE del'Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)

LOTTO UNICO DI VENDITA

(C.F. f. 14 p.lla 5614 subalterno 20 – ex p.lla 1498 subalterno 20)

I. PREMESSA – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo aver accertato la completezza della documentazione agli atti, in data **27 Gennaio 2021**, congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Alessandro Romano, si portava sui luoghi di causa presso il bene sito in S. Maria Capua Vetere alla via Roma n. 53, dove effettuava rilievo metrico e fotografico dello stato reale dei luoghi, con la presenza del debitore sig. [REDACTED]. Successivamente, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Caserta (Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari), dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di S. Maria C.V. (CE) e dell'Archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere, dei Notai del distretto di Santa Maria Capua Vetere, la relativa documentazione, in uno con le opportune ed appropriate indagini indispensabili all'acquisizione di notizie e dati utili, per produrre puntuali risposte ai quesiti richiesti e formulati nello specifico modulo di accettazione dell'incarico (vds **Allegato n. 1 “ Modulo accettazione incarico ”**).

II. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

L'esame della documentazione esposta agli atti ed in considerazione del sopralluogo e rilievi effettuati, ha permesso di enucleare le idonee risposte ai quesiti formulati dal giudice come di seguito descritti:

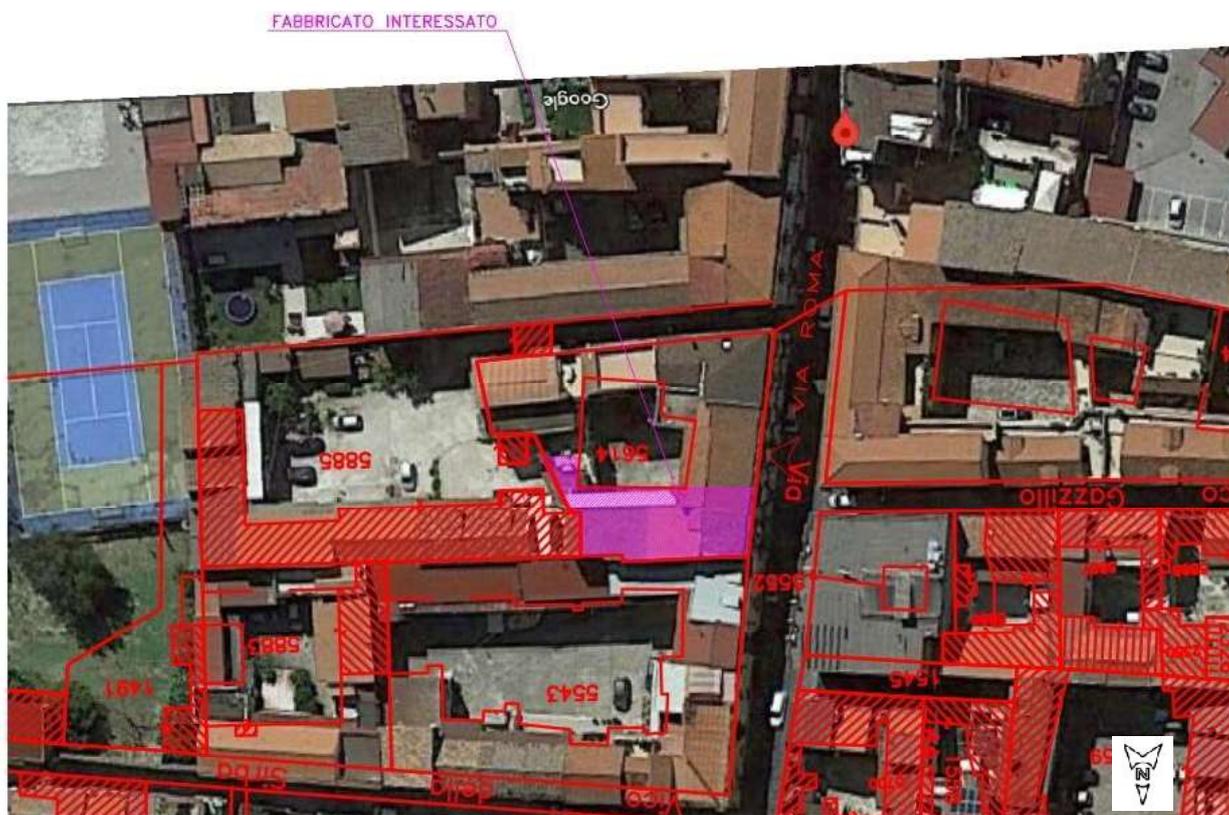
Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato a corte di epoca remota, sito nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla



via Roma n. 53, composto da n. 4 stanze previe di disimpegno di cui una prospiciente via Roma, bagno, passetto di loggia (chiuso a veranda) prospiciente la corte comune. Il terrazzino in fondo consente l'accesso oltre che all'unico bagno anche al vano ripostiglio. Il cespite è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 14 p.lla 5614 sub. 20 Cat A/4 (ex p.lla 1498 subalterno 20).

Al fine di una esatta individuazione geografica del fabbricato in cui è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, si allega la sovrapposizione della ortofoto, reperita via web, e mappa catastale del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere elaborata dalla Sogei. (vds Allegato n. 3 “Sovrapposizione orto foto e mappa catastale”).



Il cespite risulta in ditta:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Esecuzione Immobiliare promossa da Siena NPL 2018 SRL contro [REDACTED] + 1
arch. Eglantina DI LEONE



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
**Il diritto reale pignorato ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] corrisponde a quello effettivamente acquisito in titolarità degli esecutati, in virtù di atto di compravendita per notaio avv. Raffaele Orsi del 10/11/2006, registrato a S. Maria C.V. il 15/11/2006 al n. 4890 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 16/11/06 ai nn. 68812/33639 (vds Allegato n. 11 “Titoli di provenienza”)**

Il bene pignorato non è interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità. Considerato lo stato immobiliare del cespite oggetto di pignoramento identificato in un appartamento per civile abitazione al piano secondo di un fabbricato a corte di epoca remota, ho ritenuto opportuno individuare **un unico lotto di vendita**

Piena proprietà di un **appartamento** identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14 del comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) p.lla 5614 sub. 20, confinante a NORD con fabbricato identificato con p.lla 5543, a EST con fabbricato e relativa corte identificato con p.lla 5885, a SUD con corte comune, terrazzo al piano primo dell’unità immobiliare identificata con p.lla 5614 sub. 16 e unità immobiliare identificata con p.lla 5614 (ex p.lla 1498) sub. 19, ad OVEST con strada comunale via Roma.

Quesito n. 2: descrizione materiale del lotto.

(vds Allegato n. 4 “*Rilievo fotografico dello stato dei luoghi*” n. 1÷ 23)

✓ Ubicazione e confini

Il lotto di vendita, è costituito da un appartamento per civile abitazione al piano secondo facente parte di un fabbricato a corte di epoca remota, sito nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), alla via Roma n. 53. Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, mentre il corpo di fabbrica prospiciente via Roma comprende anche il piano di copertura terrazzato.



L'appartamento in oggetto è prevalentemente prospiciente la corte interna, a meno di un vano esposto ad ovest prospiciente la strada comunale via Roma. L'accesso avviene dal vano scala, attraverso un vano e ballatoio comuni (Allegato n. 4_ foto nn. 4-5-8). L'appartamento è identificato al foglio 14 p.lla 5614 sub. 20 (ex p.lla 1498 subalterno 20).

Per il bene pignorato non sussistono specifiche pertinenze né accessori ad uso esclusivo.

Il fabbricato a corte di cui il cespite né è parte, è dotato di aree condominiali, attualmente non censite nel catasto urbano come “beni comuni non censibili”, né è dotato di regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali.



Accesso al fabbricato a corte da via Roma (Esposizione ovest)



Esposizione sud – prospetto prospiciente la corte comune

Esecuzione Immobiliare promossa da Siena NPL 2018 SRL contro [REDACTED] + 1
arch. Eglantina DI LEONE



Esso è ubicato nel centro storico di S. Maria C.V. poco distante dalla sede del Tribunale Penale, per cui trattasi di zona centrale urbanizzata, servita da acqua, fognatura comunale, gas, energia elettrica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti, telefoni e parcheggi (*Figorent Parking*). Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali e terziarie di diverso tipo come uffici pubblici, scuole, supermercati, alimentari, bar etc....

Si riporta la mappa catastale foglio 14 del comune di S. Maria C.V. con individuazione del fabbricato di cui fa parte il cespiti e, da cui si evince l'ubicazione i confini ed il contesto del lotto di vendita (vds **Allegato n. 5** "**Mappa, visura e planimetria catastali del cespiti**")



- ✓ Descrizione, tipologia, accessi, pertinenze
(v.ds. **Allegato n. 6** - "**Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi dei cespiti**")



Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato a corte di epoca remota per civile abitazione. L'ingresso all'**appartamento**, con sviluppo est-ovest, avviene da via Roma n. 53, attraverso l'androne, gabbia scala, vano e ballatoio comuni. Esso è costituito da n. 4 stanze prive di disimpegno e bagno, passetto di loggia chiuso a veranda con funzione di corridoio, prospiciente la corte comune e terrazzino in fondo che consente l'accesso all'unico bagno ed al vano ripostiglio. La superficie netta dell'appartamento, escluse le tamponature esterne, le tramezzature interne ed i terrazzi è pari a mq 126,90. L'altezza netta di ml 3,40, mentre il wc ed il ripostiglio prentano un'altezza netta interna di ml 2,40. L'appartamento è dotato di n. 1 passetto di loggia chiuso a veranda in alluminio anodizzato (illecito non sanabile) ed un terrazzino (illecito sanabile), esposto a sud, prospicienti entrambi su corte comune ed accessibili dalle due stanze centrali (stanza 2 e stanza 3), dalla cucina, dal wc e ripostiglio; l'altro terrazzino, esposto ad ovest, è prospiciente via Roma ed è accessibile dalla stanza n. 1 (**Allegato n. 4- foto nn.1-2**). Hanno una superficie calpestabile totale di mq 19,50



✓ (v.ds. Allegato n. 6 - “*Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi dei cespiti*”)

In merito alle dotazioni condominiali del fabbricato, a cui il cespite fa parte, non risulta allo stato attuale identificato, catastalmente, alcun bene comune non censibili, pur avendo riscontrato in sede del sopralluogo, l'esistenza di parti comuni, come la corte, l'androne, l'ingresso, la gabbia scala, passaggio e passetto comuni ai vari piani, il piano terrazzato (piano terzo del corpo di fabbrica ad ovest, prospiciente via Roma)

Caratteristiche costruttive e rifiniture dell'immobile *de – quo*

✓ Il lotto di vendita è costituito dalla piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato a corte di epoca remota. Esso risulta esposto sui lati sud-ovest. Presenta rifiniture di tipo economico, intonaco civile tinteggiato ad eccezione della cucina e del bagno rivestiti, parzialmente, di piastrelle smaltate. Le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo economico. La pavimentazione è in ceramica maiolicata è in parte di tipo scadente, risalente all'anno di costruzione dell'intero fabbricato. Le parti esterne (pasetto di loggia, terrazzino e mensola) esposte a sud e ad ovest (via Roma) sono pavimentate con mattonelle maiolicate di scadente manifattura. Il parapetto del pasetto di loggia chiuso a veranda è costituito da muretto in mattoni forati con sovrastante soglia di marmo di Carrara, mentre i terrazzi in aggetto sono dotati di ringhiera in ferro in più parti corrosa ed ossidata. Il portoncino di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno tamburato e vetro di scadente qualità. Gli infissi esterni sono in telaio di alluminio finto legno e doppio vetro. Soltanto la stanza n. 1, prospiciente via Roma, presenta infisso esterno e romana alluminio bianco in buono stato di manutenzione. Gli impianti, consistenti in elettrico ed adduzione idrica, risultano non funzionanti e non rispondenti alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento non è funzionante perché mancante di caldaia, mentre l'appartamento è dotato di termosifoni in alluminio. **Il lotto di vendita versa in cattivo stato di conservazione. Presenta rifiniture scadenti, risalenti alcune all'anno della**



sua costruzione (parte della pavimentazione e rivestimento), altre rifiniture risalenti dall'ultima ristrutturazione interna, di cui non si conosce l'epoca della sua realizzazione, in quanto non risultano rilasciate titoli urbanistici che legittimano lo stato attuale del cespite. (v.ds. Allegato n. 9 - "Certificazione urbanistica").

L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e in ogni caso le sue prestazioni energetiche non risultano soddisfacenti. Difatti il cespite necessita di una ristrutturazione edilizia importante rivolta ad un miglioramento funzionale ed energetico dello stesso. I costi per l'acquisizione dello stesso sono di € 300,00 comprensivi di competenze professionali, IVA e CNPAIA

✓ Determinazione della superficie commerciale

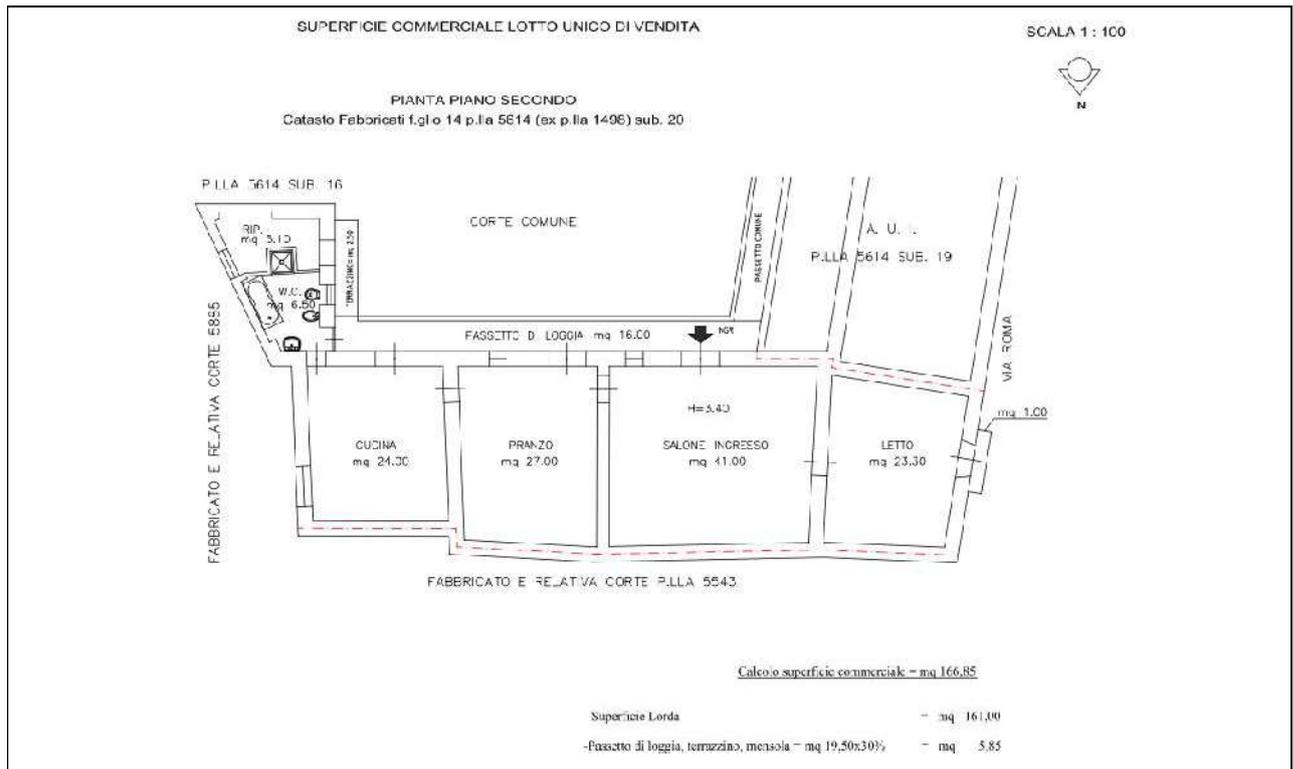
(v.ds Allegato n. 7- "Calcolo superficie commerciale")

Per la determinazione della superficie del lotto di vendita ci si è rifatti ai criteri usuali di vendita degli immobili che individuano una superficie commerciale, corrispondente alla superficie utile abitabile dell'appartamento a cui si aggiunge quella delle parti esterne (*passetto di loggia, terrazzini*) valutata nella misura del 30%, dei muri interni ed esterni computati per intero perché non superano lo spessore di cm 50, ed il 50% dello spessore dei muri perimetrali in comunione con altre proprietà, ossia fino ad un spessore di cm 25.

Pertanto **la superficie commerciale complessiva del lotto di vendita (appartamento al piano secondo) in esame**, tenuto conto dei coefficienti riduttivi sopra indicati, **risulta di 166,55 metri quadri totali**, di cui mq 161,00 di superficie lorda, mq 5,85 di superficie non abitabile (*passetto di loggia, e terrazzini*).

Per rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita si riportano la planimetria dello stato reale dei luoghi con il calcolo della superficie commerciale del lotto unico di vendita:





Quesito n. 3: Identificazione catastale dei beni pignorati

(v.ds Allegato n. 5 “*Mappa, visure e planimetrie catastali*”).

Il lotto di vendita, consiste in un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano secondo di un fabbricato a corte di epoca remota, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), al foglio 14 particella 5614 subalterno 20 (ex p.lla 1498 subalterno 20), cat. A/4, classe 4, di vani 5 rendita catastale € 387,34 piano 2

Ai fini della ricostruzione storica catastale si rappresenta che il cespite *de-quo* fa parte di un fabbricato a corte insistente su un’area urbana identificata nel Catasto Terreni al foglio 14 di Santa Maria Capua Vetere particella 5614 di are 8 e ca 25 che per allineamento mappe avvenuto in data 07/03/2007 con prot. n. CE0093925 in atti dal 07/03/2007 (754.1/2007) ha soppresso la p.lla 1498 (Ente Urbano).

Dalla visura storica l’unità immobiliare costituente il lotto di vendita risulta cronologicamente così di seguito trasferita:

Esecuzione Immobiliare promossa da Siena NPL 2018 SRL contro [REDACTED] + 1
arch. Eglantina DI LEONE



- [REDACTED]
proprietaria per 1000/1000, **unità immobiliare** identificata al Catasto Fabbricati al foglio 14 p.lla 1498 subalterno 20, **dall'impianto meccanografico al 1998;**
- [REDACTED] proprietario per 1000/1000 - Atto di compravendita del 10/12/1998, per notaio Palermiti Concetta, rep. n. 112629, **unità immobiliare** identificata al Catasto Fabbricati al foglio 14 p.lla 1498 subalterno 20, **dal 1998 al 06/12/2001;**
- [REDACTED] usufruttuario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], **unità immobiliare** identificata al Catasto Fabbricati al foglio 14 p.lla 1498 subalterno 20, **dal 06/12/2001 al 10/11/2006;**
- [REDACTED]
[REDACTED]

Sussiste “*l'esatta rispondenza formale*” dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Si riscontrano difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del cespite pignorato individuata in:

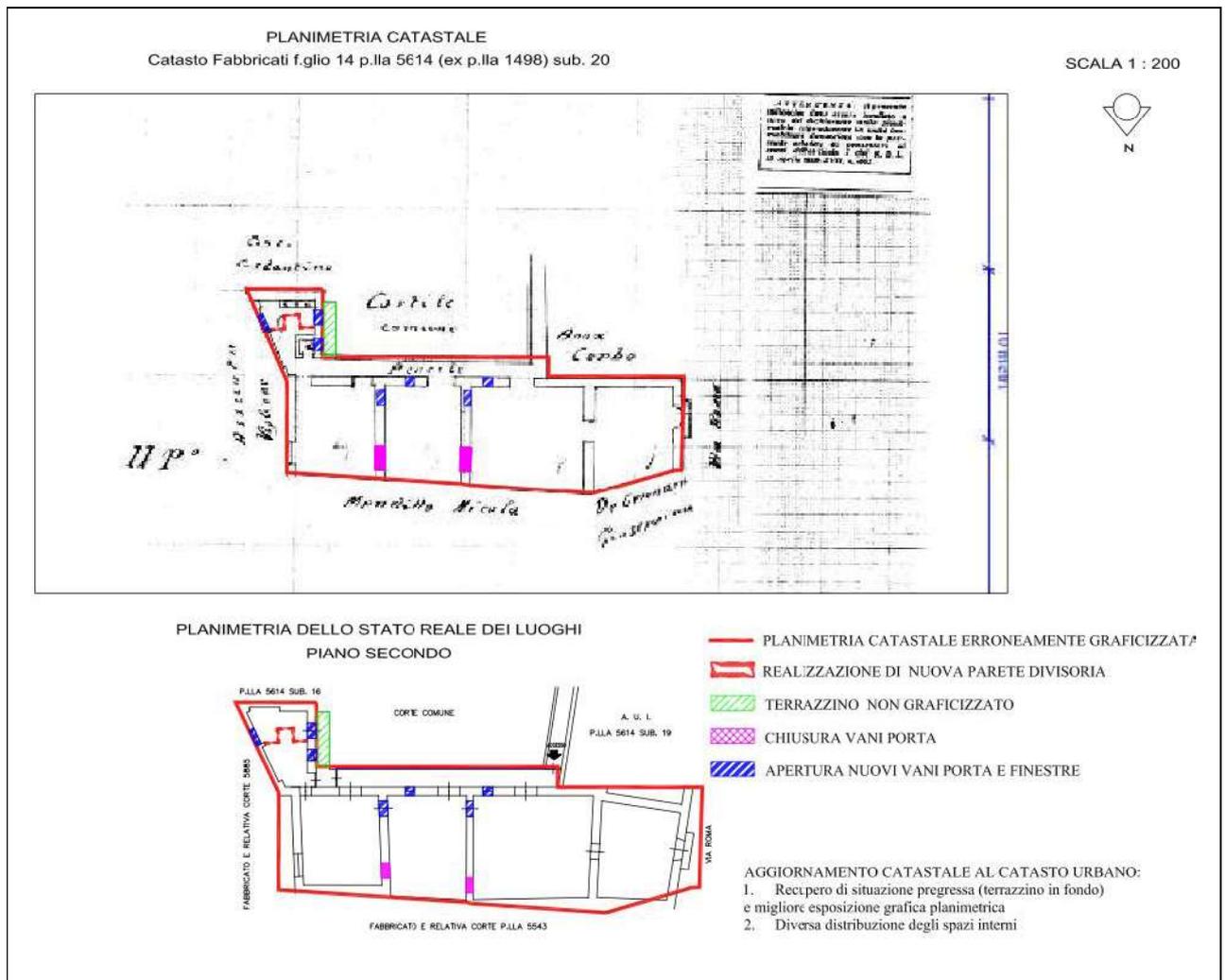
- ✓ Planimetria catastale erroneamente graficizzata nella sagoma;



- ✓ Diversa distribuzione degli spazi interni, attraverso una riduzione della superficie utile del wc con la realizzazione di una parete divisoria e creazione di vano ripostiglio;
- ✓ Apertura di nuovi dei vani porta ed apertura di nuovi vani porta e finestre;
- ✓ Terrazzino in fondo prospiciente la corte comune non graficizzato.

(Allegato n. 8 “Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali”).

Nella planimetria di seguito riportata vengono indicate le difformità catastali riscontrate



Le suddette difformità catastali vanno superate con l'inoltro di pratiche docfa (n.2) di aggiornamento al catasto fabbricati dell'Agenzia dell'Entrate di Caserta. L'operazione comporta un costo di € **932,00** comprensivo di competenze professionali, Iva, CNPAIA e spese catastali.

Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO DI VENDITA:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posizionato al piano secondo di un fabbricato a corte di epoca remota, sito nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), alla via Roma n. 53. L'accesso al cespite, con sviluppo est-ovest, avviene da via Roma n. 53, attraverso l'androne, gabbia scala, vano e ballatoio comuni all'unità immobiliare posta sullo stesso piano ed identificata con p.lla 5614 subalterno 19. Esso è costituito da n. tre stanze, una di seguito all'altra e bagno, passetto di loggia (chiuso a veranda), prospiciente la corte comune e terrazzino in fondo che consente l'accesso oltre che all'unico bagno anche al vano ripostiglio. Il passetto di loggia, chiuso a veranda, funge da corridoio-disimpegno agli ambienti costituenti l'unità immobiliare. Confina a NORD con fabbricato identificato con p.lla 5543, a EST con fabbricato e relativa corte identificato con p.lla 5885 a SUD con corte comune, terrazzo al piano primo dell'unità immobiliare identificata con p.lla 5614 sub. 16 e unità immobiliare identificata con p.lla 5614 (ex p.lla 1498) sub. 19, ad OVEST con strada comunale via Roma.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde alla planimetria catastale**, sotto il profilo grafico. In particolare, dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di diversa ubicazione dei vani porta interni e wc di consistenza inferiore per ricavo del ripostiglio, inoltre non è riportato il terrazzino in fondo, prospiciente la corte comune dal quale è consentito l'accesso al ripostiglio ricavato dalla superficie del wc. Il costo per eliminare le suddette difformità



catastali è pari ad € **932,00** comprensivo di competenze professionali, Iva, CNPAIA e spese catastali. (vedansi quesito n. 3)

La conformità urbanistica del cespite oggetto di stima è da riferirsi alla realizzazione del fabbricato a corte di cui esso fa parte, risalente agli anni “30”. Le indagini effettuate presso l’Ufficio Tecnico del comune di Santa Maria Capua Vetere hanno evidenziato che non risulta alcun titolo abilitativo urbanistico a nome degli esecutati [REDACTED], né risultano rilasciati titoli abilitativi urbanistici a nome dei precedenti proprietari [REDACTED].

[REDACTED]. Pertanto la sottoscritta, al fine di risalire alla data di edificazione del cespite, ha ritenuto opportuno integrare le indagini presso l’ufficio territorio dell’Agenzia dell’Entrate di Caserta, al fine di reperire una eventuale planimetria storica, quale prova tangibile, che confermasse la effettiva consistenza del cespite riferita agli anni 30. Dal confronto delle due planimetrie (planimetria del rilievo metrico dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale come sopra reperita e storicamente datata “anno 1939”), si è riusciti a determinare **le difformità urbanistiche** definite in: **1.** chiusura a veranda del passetto di loggia, con copertura a tettoia; **2.** Terrazzino coperto a tettoia; **3.** Diversa posizione dei vani porta interni nella muratura portante, apertura di nuovi vani porta e finestra in facciata e diversa distribuzione degli spazi interni. La difformità al punto 1 non è sanabile e pertanto è da demolire. La difformità al punto 2, (a meno della copertura a tettoia che è da demolire perché non sanabile), è sanabile ai sensi dell’art. 34 del D.P.R. 380/2001. Per quanto concerne la difformità di cui al punto 3 è sanabile. Per ottenere la conformità urbanistica-edilizia del lotto unico di vendita, occorre sostenere un costo pari ad € **23.220,00** (9.500,00+5.721,00+8.000,00), come ben dettagliato al quesito n. 6

Dal punto di vista estimativo, è stato determinato il **valore commerciale del lotto unico di vendita**, attraverso il criterio di stima del più probabile valore di mercato con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni



analoghi. Si precisa, altresì che la stima ha tenuto conto dello scadente stato di conservazione del cespite con cui si presenta. Trattandosi di vendita non forzata, per immediata disponibilità del cespite, non è stata applicata alcuna riduzione al valore di mercato.

Il prezzo a base d'asta dell'intero è pari ad € 109.00,00

(dicasi euro centonovemila/00 in cifra tonda)

Si precisa, altresì che nella determinazione del prezzo a base d'asta sono stati detratti i costi determinati ai quesiti nn. 2-3-6

Quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Allegato n. 11 "Titoli di provenienza")

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data 16 luglio 2021. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

- In virtù di Atto di compravendita per notaio avv. Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (CE) del 10 novembre 2006, rep. N. 84.335, raccolta n. 46.771, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 15 novembre 2006 al n. 4890, i coniugi [REDACTED]

[REDACTED], in regime di comunione legale dei beni acquistavano dai coniugi: [REDACTED]

[REDACTED], usufruttuari congiunti con diritto di accrescimento, e [REDACTED] nudo proprietario, la piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare, sita in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Roma n. 53, e precisamente:

- **appartamento al piano secondo** composto dall'ultima stanza su via Roma e da altre tre di seguito con passetto e terrazzino in fondo. Con annesse sovrastanti tettoie, comprensivo di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza,

Esecuzione Immobiliare promossa da Siena NPL 2018 SRL contro [REDACTED] + 1
arch. Eglantina DI LEONE



pertinenza, usi e servitù attive e passive (*accesso alla prima stanzetta di ingresso-disimpegno, quale prosieguo della scala, passetto, terrazza al piano terzo e piano sottotetto comuni con l'unità immobiliare ubicata sullo stesso piano – identificata con il subalterno 19*)

Ai sigg. [REDACTED], per le rispettive quote, il cespite descritto, pervenne in virtù di atto di compravendita del notaio avv. Leonardo La Porta del 06/12/2001, rep. n. 109042, registrato a S. Maria C. V. il 14/12/2001 al n. 2505, dal Sig. [REDACTED] [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED] [REDACTED] (procura allegata all'atto).

Dall'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio del comune di celebrazione (S. Maria C.V.) al n. 122 P.2 (**Allegato n. 13 “Certificazione stato civile”**) gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED]. Il succitato certificato contiene l'annotazione che tra i coniugi [REDACTED] è stato concluso l'accordo di separazione personale, con convenzione di negoziazione, conclusa in data 07/03/2016 ed annotata in data 15/04/2016

Quesito n. 6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

(vds **Allegato n. 9 “Certificazione sulla legittimità urbanistica del lotto di vendita”**- **Allegato n. 10 “individuazione delle difformità urbanistiche”**)

La conformità urbanistica del cespite oggetto di stima è da riferirsi alla realizzazione del fabbricato a corte di cui esso fa parte, risalente agli anni “30”. Le indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Santa Maria Capua Vetere hanno evidenziato che non risulta alcun titolo abilitativo urbanistico a nome degli esecutati [REDACTED] [REDACTED]. Inoltre dagli archivi storici non risulta alcun titolo abilitativo a nome dei precedenti proprietari individuati nelle persone, [REDACTED] [REDACTED], giusto certificato del responsabile del “Settore Tecnico - Territorio” dott. ing. [REDACTED]

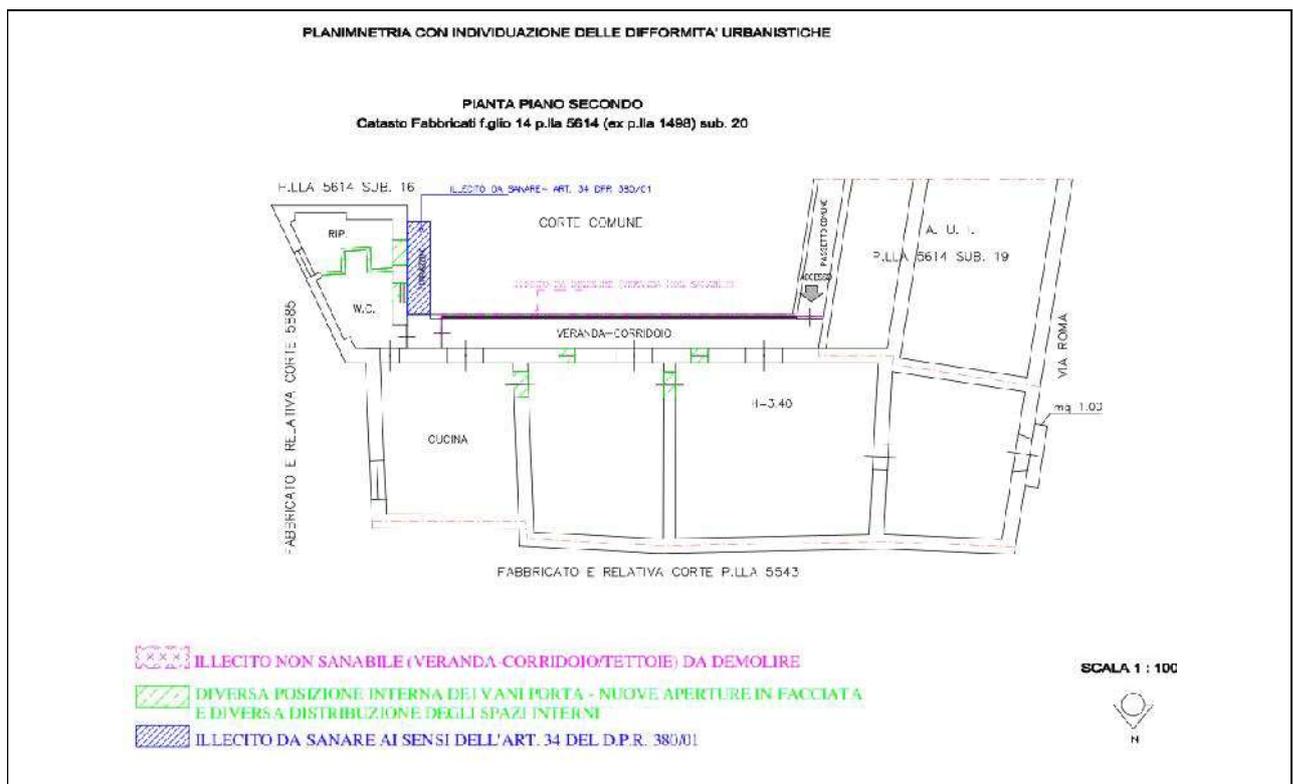


del comune di Santa Maria Capua Vetere (**vds Allegato n. 10**). Pertanto la sottoscritta, al fine di risalire alla data di edificazione del cespite, ha ritenuto opportuno integrare le indagini presso l'ufficio territorio dell'Agenzia dell'Entrate di Caserta, al fine di reperire una eventuale planimetria storica, quale prova tangibile, che confermasse la effettiva consistenza del cespite riferita agli anni 30.

La planimetria visionata del cespite, rilevata nel Catasto fabbricati ed allibrata alla partita 1008138, ha permesso di riscontare la geometria, consistenza e destinazione del manufatto, nonché la data originaria dell'avvenuta denuncia risalente all'anno 1939.

Il confronto del rilievo metrico dello stato reale dei luoghi alla planimetria datata 1939 si è riusciti a determinare le eventuali difformità urbanistiche.

All'uopo si riporta di seguito la tavola grafica con l'individuazione delle difformità emerse, suddivise nelle varie tipologie di intervento.



Esecuzione Immobiliare promossa da Siena NPL 2018 SRL contro [REDACTED] + 1
arch. Eglantina DI LEONE



Le difformità sono così di seguito specificate:

1. Chiusura a veranda del passetto di loggia, con copertura a tettoia;
1. Terrazzino coperto a tettoia
2. Diversa posizione dei vani porta interni nella muratura portante, apertura di nuovi vani porta e finestra in facciata e diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità di cui al punto 1 è **da demolire perché non sanabile** in virtù del P.U.C. adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 30.09.2020, nel quale il fabbricato a corte di cui il cespite né fa parte, risulta incluso nell'ambito della *Zona A* (ambiti di recupero e valorizzazione) di cui all'art. 31 delle N.T.A., dove non è previsto incremento di volume. I costi relativi all'eliminazione della succitata difformità riscontrata, ammonta ad **€ 9.500,00** così determinati:

- Demolizione delle tettoie e smontaggio degli infissi, con l'installazione di ponteggio per garantire la sicurezza agli operai € 8.000,00
- Trasporto a discarica del materiale di risulta € 1.500,00 comprensivo di oneri di discarica € 1.500,00

La difformità al punto 2 **a mio avviso, è sanabile** in quanto ha comportato solo aumento di superficie non residenziale di modesta entità e la cui demolizione potrebbe arrecare pregiudizio alla stabilità della porzione interessata del fabbricato a corte, di cui il cespite fa parte. Si ritiene pertanto applicare l'art 34 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, determinando una sanzione, come prevista dal comma 2: "**pari al doppio del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n° 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale....." Il metodo di calcolo della sanzione amministrativa è determinato dagli artt. 14 e 22 della legge sull'equo canone (L. n. 392/78).

La "**fiscalizzazione**" dell'abuso in luogo della demolizione appare a mio avviso, assolutamente legittima, e idonea a giustificare il sacrificio dell'interesse a mantenere così com'è il cespite secondo l'affidamento che, di fatto, il lungo



tempo decorso ha determinato. Per cui si assume quale riferimento il costo base di produzione al metro quadrato di edifici per civile abitazione stabilito ai sensi dell'art. 22 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta legge sull'equo canone), e nella fattispecie il costo di base determinato con decreto ministeriale del 18 dicembre 1998 per l'anno 1997 (ultimo provvedimento legislativo emanato) (€/mq 695,15 per il sud Italia), aggiornando lo stesso alla data del 16 luglio 2021 (*anno di trascrizione del pignoramento*). L'aggiornamento è stato determinato in virtù degli indici ISTAT relativi al costo di costruzione registrati nel periodo suddetto quantizzato nella misura di circa 1,42%. Pertanto l'importo del costo base aggiornato al 16 luglio 2021 è determinato nella misura di €/mq 1.907,00. Moltiplicando quest'ultimo per la superficie utile non residenziale (S.n.r. = mq 2.50x60%= mq 1,50) in difformità, si ha il costo di produzione complessivo pari ad € 2.861,00 in cifra tonda, come risulta dal calcolo di seguito riportato: $C_{pc}=(SnrxC_{bp})=mq1,50x€/mq1.907,00= € 2.860,50$ in cifra tonda (costo di produzione).

La sanzione (art. 34 dpr 380/01 com. 2) pertanto è pari al doppio del costo di produzione: € 2.860,50 x2= **€ 5.721,000**

Per quanto concerne la difformità al punto 3, essa è **sanabile** perché trattasi di variazione interna.

Le difformità ai punti 2 e 3, hanno comportato la realizzazione di opere soggette ad autorizzazione sismica in sanatoria, realizzazione di solaio a sbalzo per la difformità 2 e l'apertura di vani porta nella muratura portante, per la difformità 3. Pertanto la procedura di richiesta del titolo abilitativo, per le difformità di cui ai punti 2-3 è assoggettata, alla presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria. Sarà necessario, procedere, inoltre, a sanatoria strutturale attraverso la richiesta di autorizzazione sismica presso l'ufficio competente del Genio Civile di Caserta, Collaudo Statico, i cui costi sono quantizzabili in circa € **8.000,00** comprensiva di IVA e CNPAIA, comprendenti: le competenze professionali inerenti il lavoro del Rilevatore Architettonico, Rilevatore Strutturale, Geologo, Collaudatore in c.o. con la stesura dei provvedimenti di



competenza (Permesso di costruire, Autorizzazione Sismica, Collaudo, in sanatoria); verifiche di laboratorio sui materiali; oneri e diritti amministrativi.

In definitiva i costi totali da sostenere per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia del lotto unico di vendita è pari ad **€ 23.220,00** in cifra tonda (9.500,00+5.721,00+8.000,00). Tale somma va detratta dal valore stimato del bene.

Agli atti non risulta rilasciato certificato di abitabilità e/o agibilità e né risultano eventuali provvedimenti repressivi relativo al cespite come attestato dall'ufficio tecnico del comune di Santa Maria Capua Vetere

Quesito n. 7: Stato di possesso attuale degli immobili

Il lotto unico di vendita è di proprietà dei coniugi esegutati [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per i passaggi descritti al succitato punto 5. Gli stessi risultano separati ed residenti entrambi in Santa Maria Capua Vetere, al vicolo Carlo Gallozzi n. 3, il sig. [REDACTED], a [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] (vds Allegato n. 13 "Certificazione stato Civile") Pertanto il cespite risulta libero, non occupato né dagli stessi esegutati né da altri come è risultato nel giorno del sopralluogo avvenuto in data 27/01/2021.

Quesito n. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dal notaio dott.ssa Giulia Barbagallo, nonché dalle visure ipo-catastali (vds Allegato n. 12 "Visure Ipotecarie")

- a. non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b. non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziari civili sull'immobile pignorato;



- c. non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. non risultano vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, né vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della L. 1089/1939;
- e. non esiste Regolamento di Condominio ed annesse tabelle millesimali. Il fabbricato a corte di cui il cespite né è parte, è dotato di aree condominiali, attualmente non censite nel catasto urbano come “beni comuni non censibili”;
- f. non risultano atti impositivi di servitù sui beni pignorati;
- g. Sul cespite non risulta essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale;

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

- 1. Domande giudiziali: **Nessuna**
- 2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 3. Conv. matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4. Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 5. Provv. di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

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

- 1. Iscrizioni Ipotecarie: **Nessuna.**
- 2. Pignoramento immobiliare trascritto il 16/07/2021 ai nn. 27732/20457. Verbale di pignoramento del 08/05/2021, rep. n. 4146/2021 Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (presente procedura).
- 3. Difformità catastali: **presenti.** Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3, è pari ad € **932,00**. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 4. Difformità urbanistico-edilizia: **presenti.** Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6, è pari ad € **23.220,00**. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.



Quesito n. 9: Verifica se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

Il suolo ove sorge il lotto di vendita non ricade in parchi nazionali o regionali, né risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali. Non risultano agli atti dell'ufficio di Santa Maria Capua Vetere, elementi che possono attestare che l'immobile è gravato da censo, livello od uso civico.

Quesito n. 10: Pesi od oneri di altro tipo (vds Allegato n. 11 "Titoli di provenienza")

Il diritto dei debitori sul bene pignorato è di proprietà esclusiva in virtù di atto di compravendita come determinato in risposta al quesito n. 5

Quesito n. 11: Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non sussistono problematiche inerente la gestione condominiale, in quanto non esiste costituito alcun condominio.

Quesito n. 12: Valutazione del lotto di vendita

Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del cespite in oggetto, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione, si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, **il procedimento di stima per confronto diretto**, che oggigiorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie) la cui grandezza sia direttamente



proporzionale al valore dei beni. La superficie da considerare è la superficie commerciale dei cespiti così come calcolata in risposta al quesito n. 2.

Nel caso in esame la superficie commerciale è pari a **mq 166.85**

Ciò premesso, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita, con il metodo comparativo a mezzo di confronto con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, numerosi nella zona, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

Le indagini di mercato condotte, mediamente correnti nella zona, attraverso le agenzie immobiliari, l'Istituto beni immobiliari in Santa Maria Capua Vetere, Gabetti, Petrella, Tecnocasa, nonché valori forniti da Borsini, FIAIAP, Agenzia del Territorio, espressi attraverso le tabelle dell'OMI (osservatorio dei valori immobiliari) 2° semestre 2021, hanno rilevato che i prezzi praticati nella zona in esame, per gli immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello pignorato (*di categoria A/4, abitazioni di tipo economico, poste in zona centrale/centro storico*) oscillano tra un minimo € 650,00 al mq ad un massimo di € 950,00 al mq.

Valutazione immobili

Considerato lo stato di conservazione del cespite, il quale necessita di una ristrutturazione edilizia in quanto versa **in un mediocre stato di conservazione** e **presenta delle rifiniture scadenti**, in via prudenziale ho ritenuto assumere la quotazione unitaria alla base della valutazione di **€/mq 800,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
166.85	€ 800,00	€ 133.480,00

Equivalente Valore Unitario valore complessivo

-Superficie commerciale x valore unitario = **€ 133.480,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Esecuzione Immobiliare promossa da Siena NPL 2018 SRL contro [REDACTED] + I
arch. Eglantina DI LEONE



- Costi per la regolarizzazione catastale € 932,00
- Redazione APE € 300,00
- Costi per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia.....€ 23.221,00
(9.500,00+5.721,00+8.000,00)

Valore Commerciale al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in si trova il lotto di vendita:

- Valore complessivo€ 133.480,00
 - Costi per la regolarizzazione catastale€ 932,00
 - Redazione APE€ 300,00
 - Costi per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia.....€ 23.221,00
- Sommano.....€ 109.000,00

Tenendo conto dell'immediata disponibilità del cespite, essendo non occupato si ritiene non applicare alcuna riduzione al valore.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in

PREZZO BASE D'ASTA= € 109.000,00 (in cifra tonda)
(dicasi euro centonovemila/00)

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso *de - quo* i beni **non risultano comodamente divisibili.**

Quesito n. 14: Certificazioni di stato civile e regime patrimoniale

Dalle certificazioni, Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e dai certificati di residenza storico, acquisiti presso il comune di S. Maria C.V., risulta che i debitori esegutati hanno concluso l'accordo di separazione personale in data 07.03.2016 e che entrambi sono residenti nel comune di S.



Maria Capua Vetere, [REDACTED]
[REDACTED]

(vds Allegato n. 13 “Certificazione stato civile degli esecutati”)

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per il bene pignorato.

LOTTO UNICO DI VENDITA COSTITUITO DA:

Piena Proprietà del cespite immobiliare sito nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Roma n. 53, ubicato al piano secondo di un fabbricato a corte di epoca remota. Il cespite, definito in un appartamento per civile abitazione, è riportato al Catasto Fabbricati del comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 14 p.lla 5614 subalterno 20** (ex p.lla 1498 subalterno 20), confinante a NORD con fabbricato identificato con p.lla 5543, a EST con fabbricato e relativa corte identificato con p.lla 5885, a SUD con corte comune, terrazzo al piano primo dell'unità immobiliare identificata con p.lla 5614 sub. 16 e unità immobiliare identificata con p.lla 5614 (ex p.lla 1498) sub. 19, ad OVEST con strada comunale via Roma.

Il cespite risulta in ditta:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si riscontrano difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del cespite pignorato, superabili con l'inoltro di pratiche docfa (n.2) di aggiornamento al catasto fabbricati dell'Agenzia dell'Entrate di Caserta.



Non si rivelano “*difformità formali*” tra i dati indicati nell’atto di pignoramento, e quelli nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali

Il cespite pignorato è prevenuto ai coniugi esegutati, in regime di comunione legale dei beni, in virtù di Atto di compravendita per notaio avv. Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 10 novembre 2006, rep. N. 84.335, raccolta n. 46.771, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 15 novembre 2006 al n. 4890.

La conformità urbanistica del cespite oggetto di stima è da riferirsi alla realizzazione del fabbricato a corte di cui esso fa parte, risalente agli anni “30”. Le indagini effettuate presso l’Ufficio Tecnico del comune di Santa Maria Capua Vetere hanno evidenziato che non risulta alcun titolo abilitativo urbanistico a nome degli esegutati [REDACTED] [REDACTED]. Inoltre dagli archivi storici non risulta alcun titolo abilitativo a nome dei precedenti proprietari individuati nelle persone, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], giusto certificato del responsabile del “Settore Tecnico - Territorio” dott. ing. [REDACTED] del comune di Santa Maria Capua Vetere. Pertanto la sottoscritta, al fine di risalire alla data di edificazione del cespite, ha ritenuto opportuno integrare le indagini presso l’ufficio territorio dell’Agenzia dell’Entrate di Caserta, al fine di reperire una eventuale planimetria storica, quale prova tangibile, che confermasse la effettiva consistenza del cespite riferita agli anni 30.

La planimetria visionata del cespite, rilevata nel Catasto fabbricati ed allibrata alla partita 1008138, ha permesso di riscontare la geometria, consistenza e destinazione del manufatto, nonché la data originaria dell’avvenuta denuncia risalente all’anno 1939. Il confronto delle due planimetrie (planimetria del rilievo metrico dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale come sopra reperita e storicamente datata “anno 1939”), ha determinato delle difformità urbanistiche-edilizie, alcune non sanabili e pertanto da demolire



(veranda e coperture a tettoia), altre sanabili (terrazzino e diversa distribuzione degli spazi interni con aperture di vani e tramezzature interne)

Il bene non risulta comodamente divisibile.

PREZZO BASE D'ASTA Euro = € 109.000,00 (*dicasi euro centonovemila/00* in cifra tonda)

()

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto la sottoscritta con la serena coscienza di aver operato bene secondo giustizia, pur rimanendo a Sua Totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

Casagiove, 31 agosto 2022

L'esperto stimatore
dott. arch. Eglantina Di Leone



Esecuzione Immobiliare promossa da Siena NPL 2018 SRL contro [REDACTED] + 1
arch. Eglantina DI LEONE

