

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
UFFICIO ESECUZIONI – IV SEZIONE CIVILE**

Ill.mo Giudice Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE

*Esecuzione Immobiliare  
promossa da*

SIENA NPL 2018 S.r.l.

*Contro*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

**L'esperto**

**Arch. Eleonora Testa**



Ill.mo Giudice,

In esito alle determinazioni di cui all'udienza del 19/09/2024 in Lei disponeva quanto segue:

*omissis...ravvisata la necessità che l'esperto, alla luce dei rilievi svolti in sede di perizia:*

*a. il mancato allineamento tra CT e CF;*

*b. opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa coniugale all'ex coniuge dell'esecutato;*

*PROVEDA alla elaborazione di un nuovo schema descrittivo che tenga in debito conto le suddette circostanze...*

La sottoscritta , arch. Eleonora Testa, in risposta al mandato integrativo, ripropone il seguente schema descrittivo del lotto :

**LOTTO UNICO:** –**Piena ed intera proprietà** di una **Villa** ubicata in Santa Maria la Fossa (CE), Via A.Manzoni, n. 17/A; è composta al Piano Terra da soggiorno con zona cottura, bagno con antibagno, porticato e cortile; primo piano due camere disimpegno, bagno e balcone; secondo piano con mansarda, ripostigli e bagno. **Confina** con: particella 504 a nord, via A.Manzoni ad est, p.lla 501 a sud, p.lle 197 e 201 ovest; il tutto è censito nel **N.C.E.U. del Comune di Santa Maria la Fossa (CE)** al **Foglio 6 , p.lla 229, sub.1 e p.lla 236 sub.1 graffate**, cat. A/2 - classe 2, cons. 7 vani, sup. cat. 184 mq, Piano T-1-2, rendita € 524,20.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a piccole difformità interne tra cui lo spostamento minimo di pareti interne, lo spostamento di porte, la chiusura con porte tra disimpegni e scala; non esiste, altresì, allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati, infatti il fabbricato è posizionato in altro punto dello stesso foglio catastale. Ai fini dell'esatta identificazione in mappa del fabbricato si può procedere con la presentazione di un atto geometrico di aggiornamento catastale per la bonifica degli identificativi, attraverso un rilievo topografico con procedura PREGEO.

L'immobile è antecedente al 1967 ed è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n. 29 del 17/09/2001, variante C.E. n. 10 del 21/10/2002, P.d.C. n. 8 del 25/03/2004, in sanatoria alla variante precedente, a cui è difforme lo stato dei luoghi in ordine a piccole variazioni planimetriche interne. A parere della scrivente, per le difformità interne può ottenersi sanatoria ex art. 37 DPR 380/01 mediante CILA a sanatoria. Non esiste ordine di demolizione dei beni.

Sull'immobile grava un Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare al coniuge (opponibile alla procedura), trascritto all'Agenzia del Territorio di Caserta nel Registro Generale al n. 28896 e nel Registro Particolare al n. 22767 il 21/07/2022, antecedentemente la trascrizione del pignoramento, con il quale si dispone l'assegnazione in godimento della casa coniugale. Il prezzo di stima tiene conto della circostanza emersa.

PREZZO BASE euro **96.000,00**

La sottoscritta, ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole, ringrazia restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Caserta 23/09/24

L'esperto  
arch. Eleonora Testa

