

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ill.mo Giudice Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE

*Esecuzione Immobiliare
promossa da*

SIENA NPL 2018 S.r.l.

Contro

...OMISSIS...

-Lotto UNICO-

RELAZIONE
RILIEVO FOTOGRAFICO
ALLEGATI

L'esperto

Arch. Eleonora Testa



Arch. Eleonora Testa

via Tevere, 34
81100 Caserta
e-mail: eleonora.testa@inwind.it

PREMESSA

Nell'ambito della procedura esecutiva a carico del sig. ...**OMISSIS**..., su istanza di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede legale in Roma alla via Curtatone n. 3 - codice fiscale 14535321005, rappresentata e difesa dall'avv. Margherita Domenegotti margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it e dall'avv. Marco Pesenti, entrambi domiciliati, per la presente procedura, presso lo studio dell'avv. Carlo Abbruzzese carlo.abbruzzese@avvocatismcv.it in Santa Maria Capua Vetere (Ce) , io sottoscritta Arch. Eleonora Testa, esperto stimatore del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuseppina Vecchione di stimare il bene oggetto di pignoramento.

Contestualmente alla mia nomina è stato indicato come Custode dell'immobile l'avv. Raffaella Tonno, con la quale ho effettuato gli accessi.

La procedura comprende una casa unifamiliare, su tre livelli, ubicata nel comune di Santa Maria La Fossa (CE), in Via Alessandro Manzoni n. 17/A, costituente un **UNICO lotto di vendita**.

Dalla lettura degli atti presenti nella documentazione ipocatastale depositata, è emersa una incongruenza inerente lo stralcio di mappa depositato unitamente alla certificazione ipocatastale redatta dal notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Iato (PA), infatti, a causa del disallineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati, lo stesso si riferisce ad altro immobile e non a quello oggetto di pignoramento. Dopo opportune ricerche l'immobile, oggetto di pignoramento, è stato individuato in altro luogo dello stesso foglio catastale, quindi unitamente alla custode, avv. Raffaella Tonno, il 26/03/24 e il 18/04/24 ho eseguito gli accessi con i rilievi metrici e fotografici e, previo reperimento della documentazione necessaria presso gli uffici preposti, ho redatto la seguente

RELAZIONE

atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

❖ ***QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.***



LOTTO UNICO –**Piena ed intera proprietà**, nella titolarità di **...OMISSIS...**, del seguente immobile pignorato:

NCEU Comune di Santa Maria la Fossa foglio 6, p.lla 229 sub.1 e 236 sub.1 graffate

cat. A/2 , classe 2, cons. 7 vani, sup. cat. 184 mq, Piano T-1-2, rendita € 524,20

costituente il **lotto UNICO** di vendita.

NON si rilevano difformità formali dei dati di identificazione catastale infatti gli stessi **sono conformi** a quelli riportati **nell' atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**.

Nel **titolo di provenienza** (2001) e nella relativa nota di trascrizione, l'immobile è identificato, al F.6 p.lla 229-236 graffate cat. A/6, classe 1 cons. 4 vani, infatti c'è stata una variazione catastale nel 2004, ma per i dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 3 (identificazione catastale).

Sono state rilevate difformità sostanziali tra la situazione catastale e lo stato di fatto dell'immobile, l'immobile è difforme alle planimetrie catastali in ordine a piccole variazioni interne del piano terra , del primo e del secondo piano. Anche in questo caso, per i dettagli si rinvia alla risposta al quesito n.3.

Confini:

- ⇒ Nord: p.lla 504
- ⇒ Ovest: p.lla 197 e 201
- ⇒ Sud: p.lla 501
- ⇒ Est: Via A. Manzoni



Ai fini della esatta individuazione dell'immobile è stata effettuata la sovrapposizione della mappa catastale ad uno stralcio da Google maps.

Si precisa, ancora una volta, che non c'è rispondenza tra i dati riportati in mappa catastale e i dati immobiliari in NCEU, per i dettagli si rinvia alla risposta al quesito n. 3.

❖ QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

• Tipologia:

Casa unifamiliare, composta da soggiorno, cucinino, e wc al piano terra, 2 camere, bagno al primo piano, sottotetto con grande camera, ripostiglio e bagno al secondo piano; corte esclusiva pertinenziale.

• Ubicazione

L'immobile è situato a Santa Maria la Fossa (CE), via Alessandro Manzoni n. 17/A. Santa Maria la Fossa è un piccolo comune agricolo ad ovest di Capua, che si sviluppa lungo la S.P.333 che da Capua conduce a Castel Volturno, conta circa 2700 abitanti. L'immobile è a circa 6 km da Capua e 17 km da Castel Volturno.



Il contesto in cui è ubicato l'immobile è caratterizzato da piccoli fabbricati unifamiliari che costituiscono l'impianto storico della cittadina, a cui si sono aggiunte nuove costruzioni degli anni 70/80. L'immobile in oggetto è un vecchio

fabbricato, già censito in catasto nel 1938, ristrutturato dal debitore in seguito all'acquisto.



- **Accessi**

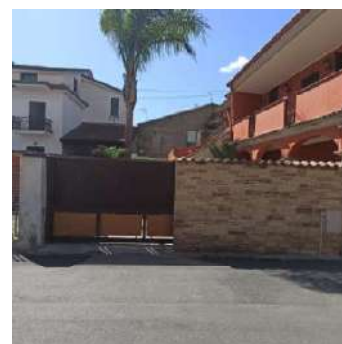
Di accede all'immobile , sul lato sud, attraverso un cortile con accesso carrabile e pedonale, situati ad est, lungo via A.Manzoni.



Vista ingresso pedonale



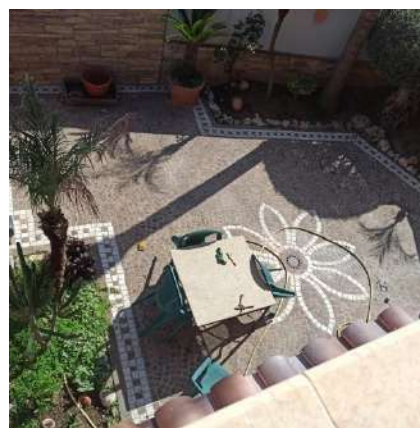
Ingresso interno



Ingresso carrabile

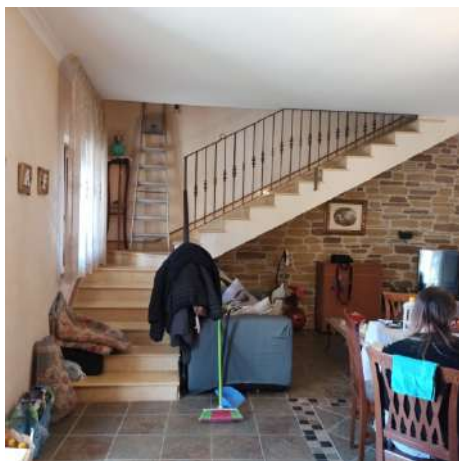
- **Pertinenze ed accessori**

Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile il cortile interno, annesso al piano terra della planimetria catastale dell'immobile.

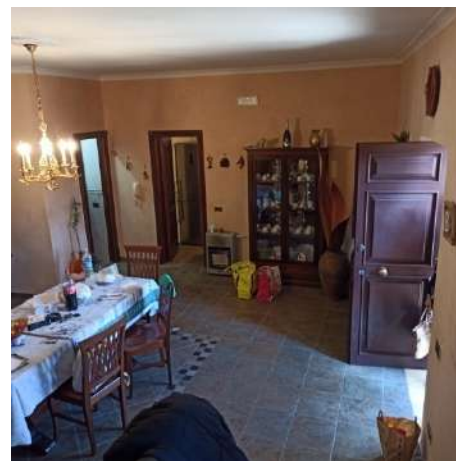


- *composizione interna, altezza interna utile, superficie netta, coeff. per calcolare la superficie commerciale, superficie commerciale*

L'abitazione si sviluppa su tre livelli, con scala interna, al piano terra c'è un grande soggiorno/pranzo, con un piccolo cucinino e un wc con antibagno. Attraverso una scala, posizionata nell'angolo sud-ovest, si accede al primo piano che ha un disimpegno, 2 camere da letto, bagno e un lungo balcone che affaccia nel cortile interno e su via Manzoni. Infine c'è il secondo piano, mansardato, con un grande openspace illuminato da due abbaini, un bagno e un vano ripostiglio.



Soggiorno/pranzo



Soggiorno/pranzo

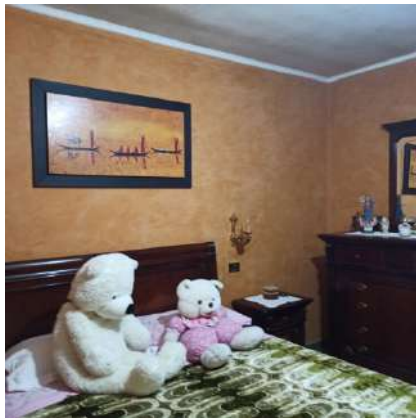




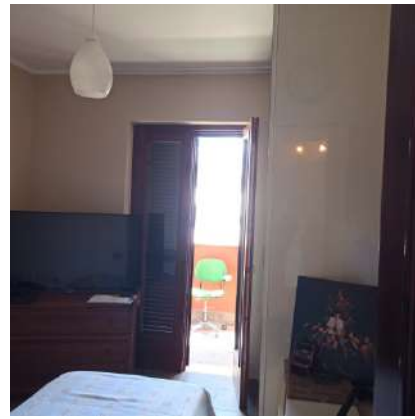
Cucinato



Wc



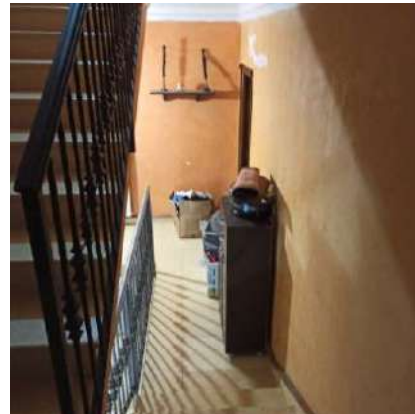
Camera grande -1°P



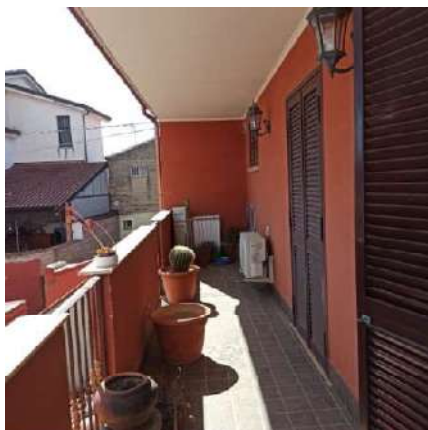
Cameretta-1°P



Bagno 1° Piano



Scala interna

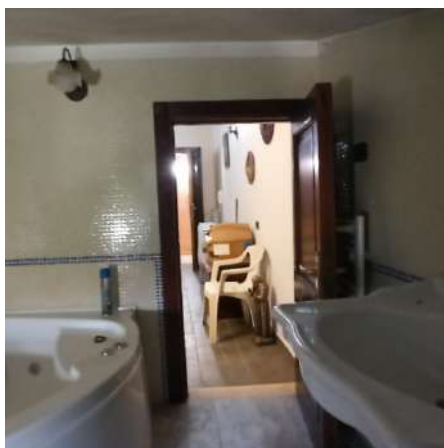


Balcone al 1° piano



Mansarda-2° piano





Bagno-2°piano



Ripostiglio-2°piano

L'immobile al piano terra ha una altezza netta interna di **mt. 2.90**, al primo piano l'altezza netta interna è di **mt. 2,75**, in mansarda l'altezza varia da **mt. 2.65 a mt.1.00**.

Tutti gli ambienti sono ampi, hanno adeguate aperture, l'immobile è arioso e luminoso.

I dati metrici dei vani sono riportati nella tabella che segue, tenendo presente che per il calcolo della **superficie commerciale**, ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa), in particolare R/2 - (Abitazioni in villino e villa) e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- I vani principali e gli accessori diretti (bagni, ripostigli ecc.) sono valutati per intero;
- Balconi, terrazze e simili al 30%
- la superficie dell'area scoperta, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura del 10 %, fino alla superficie dell'immobile, e del 2 % per superfici eccedenti detto limite
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.



La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

La superficie commerciale è data da:

Piano	Locali	Sup. netta	Sup.lorda	Coeff.pond.	Sup. comm.
T H= 2.90	<i>Soggiorno/pranzo/scala</i>	37.00			
	<i>Cucinino</i>	7.50			
	<i>disimpegno</i>	2.20			
	<i>bagno</i>	2.50			
	Totale Piano terra	49.20	62.00	1	62.00 mq
1° H=2.75	<i>Camera</i>	16.00			
	<i>Cameretta</i>	10.70			
	<i>disimpegno</i>	6.40			
	<i>bagno</i>	4.90			
	Totale 1° piano	38.00	46.00	1	46.00 mq
2° H=1.00/2.65	<i>Mansarda*</i>	21.30	21.00		
	<i>Ripostiglio mansarda*</i>	4.80	0		
	<i>Bagno*</i>	6.60	2.70		
	<i>Ripostiglio sud-est*</i>	9.20	2.70		
	Totale 2° piano	41.90	30.00	1	30.00
Vani principali e acc.diretti		129,10 mq	138.00 mq	1	138.00 mq
	<i>Balcone 1° piano</i>	16.00	17.00		
	<i>Porticato Piano terra</i>	16.70	17.00		
Balconi		32.70 mq	34.00 mq	30%	10.20 mq
Area Scoperta		56.00 mq	58.00 mq	10	5.80 mq
Totale superficie commerciale					154.00 mq

*E' stata calcolata, ai fini della stima, solo la superficie avente altezza superiore a mt. 1.50

La superficie commerciale che sarà utilizzata ai fini della stima è pari a 154 mq

• *Esposizione*

L'immobile è esposto a nord, est, e sud, gode di una ottima esposizione luminosa, nei dintorni non ci sono fabbricati alti. Tutti gli ambienti sono dotati di adeguate aperture, che garantiscono ai locali un sufficiente ricambio d'aria.

• *condizioni di manutenzione*

La ristrutturazione del fabbricato è stata ultimata presumibilmente nel 2004, come risulta dal certificato di agibilità del 19/07/2004.

Le condizioni generali del fabbricato sono buone, esternamente è intonacato e tinteggiato, ed è in buone condizioni di manutenzione.

L'interno del piccolo fabbricato è ottimamente rifinito ma nel sottotetto ci sono copiose macchie di umidità.





Dettaglio cortile interno



Dettaglio abbaino mansarda

• *caratteristiche strutturali*

La struttura del fabbricato è in muratura con solai in calcestruzzo e laterizi.

Il Fabbricato, antecedente al 1938 è stato interessato da lavori di ristrutturazione con consolidamento delle murature portanti e rifacimento dei solai in calcestruzzo armato, il collaudo delle opere è stato regolarmente depositato presso il Genio Civile di Caserta il 13/07/2004 in riferimento al Deposito n. 85600 Prot. Regione Campania n. 0198361 del 09/03/2004 (*all.5f-collaudo statico*).

• *caratteristiche interne*

L'immobile internamente si presenta con finiture di buona qualità. Le caratteristiche principali sono:

- pavimentazioni in gres porcellanato effetto pietra, fugato, con decori in soggiorno;
- bagni con pavimentazione e rivestimento in gres, con inserimento di listelli decorativi;
- porte interne in legno massello color noce scuro;
- Portoncino d'ingresso blindato;
- infissi esterni in legno con vetro camera e persiane con lamelle fisse, in ferro;
- scala interna in marmo e ringhiera in ferro battuto;
- tinteggiatura degli ambienti con pittura effetto stucco veneziano ed inserimento di cornici decorative;
- pavimentazioni dei balconi in gres;
- impianto di riscaldamento con radiatori e predisposizione di caldaia a gas metano;
- Climatizzatori in alcuni ambienti.





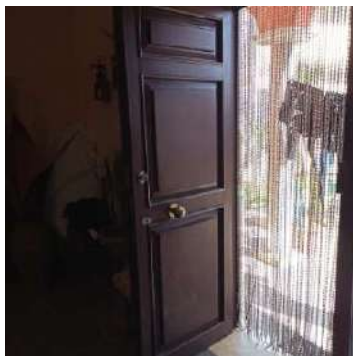
Dettaglio piastrelle del bagno e termoarredo



Infissi esterni



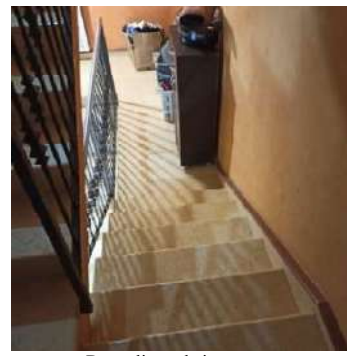
Scaldacqua a gas



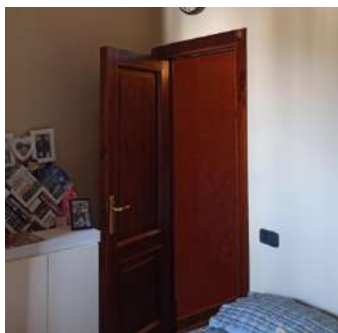
Portoncino d'ingresso



Box doccia



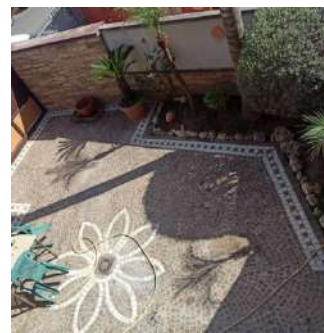
Dettaglio scala interna



Porta interna



Dettaglio pavimenti



Dettaglio pavimento cortile

Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, wc, e doccia; il bagno al primo piano è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; il bagno al secondo piano è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca idromassaggio. I sanitari sono bianchi e le rubinetterie cromate.

•rispondenza degli impianti alle vigenti norme ed eventuali costi per l'adeguamento.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale; lo smaltimento liquami avviene con conferimento alla fogna pubblica.

Lo stabile è allacciato alla rete elettrica.

L'immobile ha l'impianto di riscaldamento autonomo ma manca la caldaia a gas, c'è solo uno scaldino per l'acqua calda.

L'immobile ha il certificato di agibilità, rilasciato il 29/07/2004.



L'immobile non ha attestato di prestazione energetica (APE), il costo per la redazione, a cura di un tecnico abilitato è stimabile in € **500,00**

❖ **QUESITO n. 3: identificazione catastale dell'immobile pignorato**

L' immobile, è censito, per la **Piena ed intera proprietà**, nella titolarità di ...**OMISSIS**..., con i seguenti identificativi catastali:

NCEU Comune di Santa Maria la Fossa foglio 6, p.lla 229 sub.1 e 236 sub.1 graffate
 cat. A/2 , classe 2, cons. 7 vani, sup. cat. 184 mq, Piano T-1-2, rendita € 524,20

Dalla lettura dei titoli di provenienza, nonché dagli atti catastali reperiti si riscontra che il lotto in vendita, ha subito le seguenti variazioni catastali:

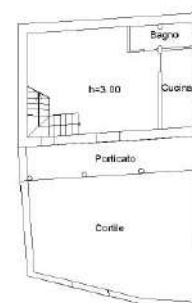
foglio 6, p.lla 229 sub.1 e 236 sub.1 graffate (*all.3a,b - visura storica e planimetria*)

- 09/11/2015 – Intestati ...**OMISSIS**..., inserimento in visura dei dati di superficie
- 24/06/2004– Intestati ...**OMISSIS**..., variazione nel classamento del 24/06/2004 Pratica n. CE0170635 in atti dal 24/06/2004 Variazione di Classamento (n. 32168.1/2004)

foglio 6, p.lla 229 e 236 graffate, cat. A/6, classe 1, cons. 4 vani

- 24/06/2004- Variazione del 24/06/2004 Pratica n. CE0169008 in atti dal 24/06/2004 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 31605.1/2004)
- 16/03/2001- Voltura d'ufficio del 16/03/2001 Pubblico ufficiale notaio Orsi Sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 57887 - eseguita ai soli fini della continuita' storica
- 16/03/2001- Atto del 16/03/2001 Pubblico ufficiale Orsi Raffaele Sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 57887 -

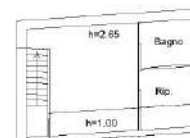
PIANO TERRA



PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 9353.1/2001
Reparto PI di Caserta-SMCV in atti dal 17/04/2001

- 06/06/2000- Intestati: ...OMISSIS...
- All'impianto meccanografico : ...OMISSIS...

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, l'immobile risulta **correttamente** censito.

- *Difformità tra la situazione reale e quella catastale*

A. Difformità rilevate in planimetria catastale

Le planimetrie catastali dei tre livelli dell'immobile sono **difformi rispetto allo stato dell'immobile** rilevato in relazione a:

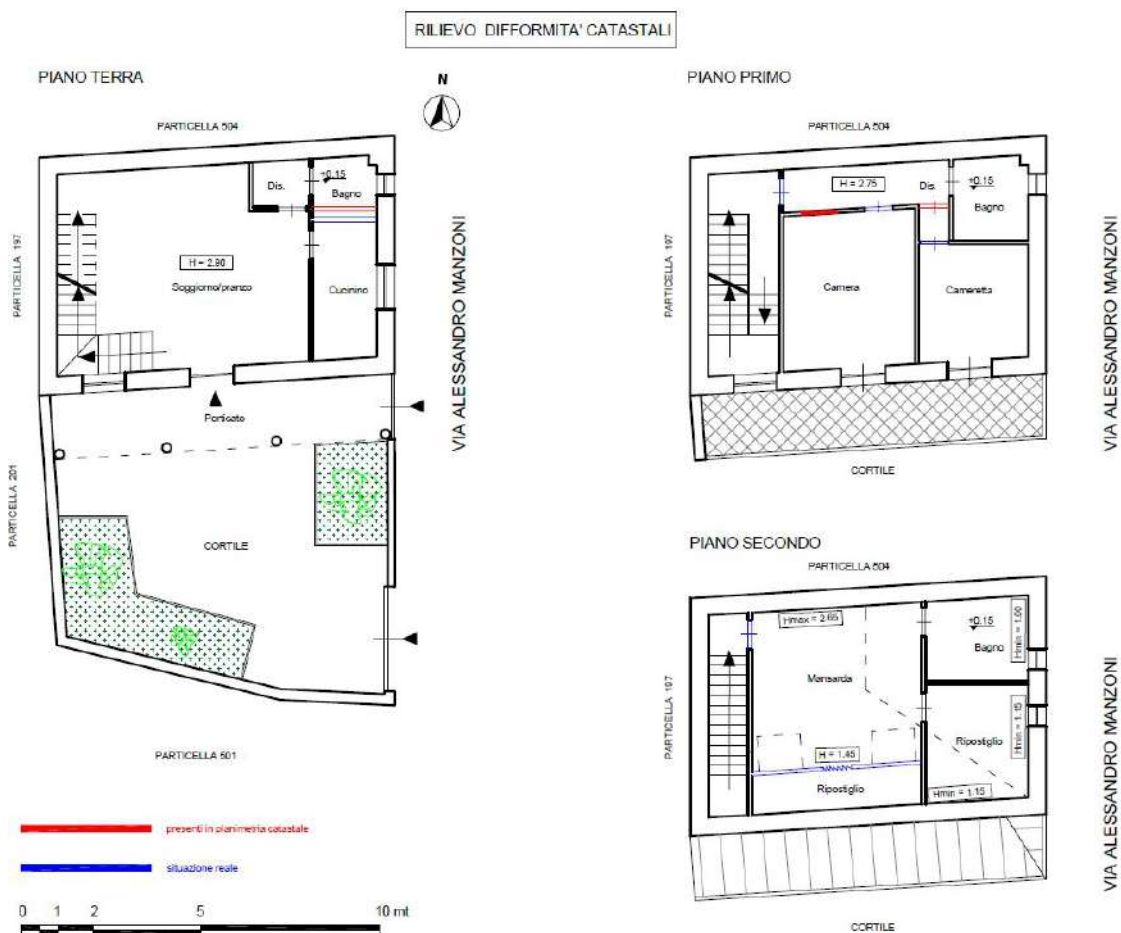
Piano Terra- Traslazione di circa 30 cm della parete divisoria tra bagno e cucinino;

1° Piano- Inserimento della porta tra scale e disimpegno; traslazione della porta della cameretta e della porta della camera da letto;

2° Piano- Porta tra vano scala e mansarda, delimitazione del vano ripostiglio nella parte bassa della mansarda.

Si rileva che per effetto della presenza dei subalterni graffati, le planimetrie presenti negli atti catastali sono due, ma sono identiche e riferite all'unico fabbricato su tre livelli.



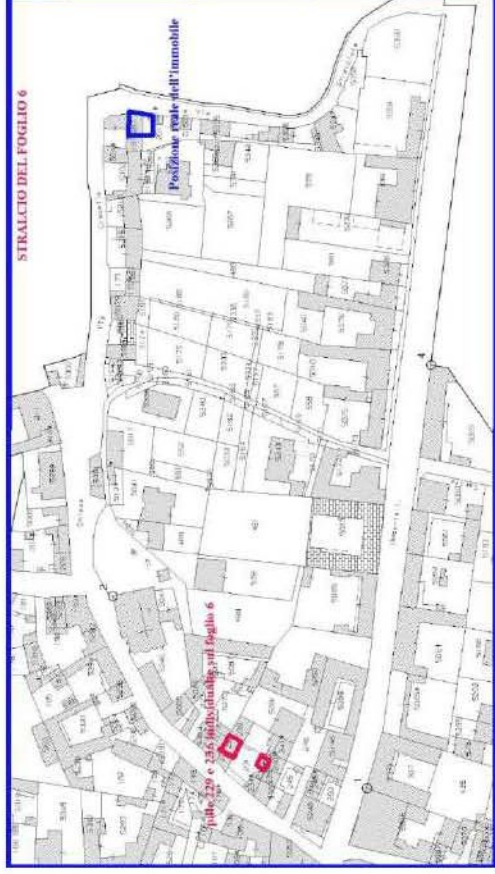


B. Difformità rilevate in mappa catastale

Dalla lettura degli atti presenti nella documentazione ipocatastale depositata, è emersa una incongruenza inerente lo stralcio di mappa depositato unitamente alla certificazione ipocatastale redatta dal notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Iato (PA), infatti lo stesso, sebbene riportante entrambe le p.lle 229 e 236, si riferisce ad altro immobile e non a quello oggetto di pignoramento.

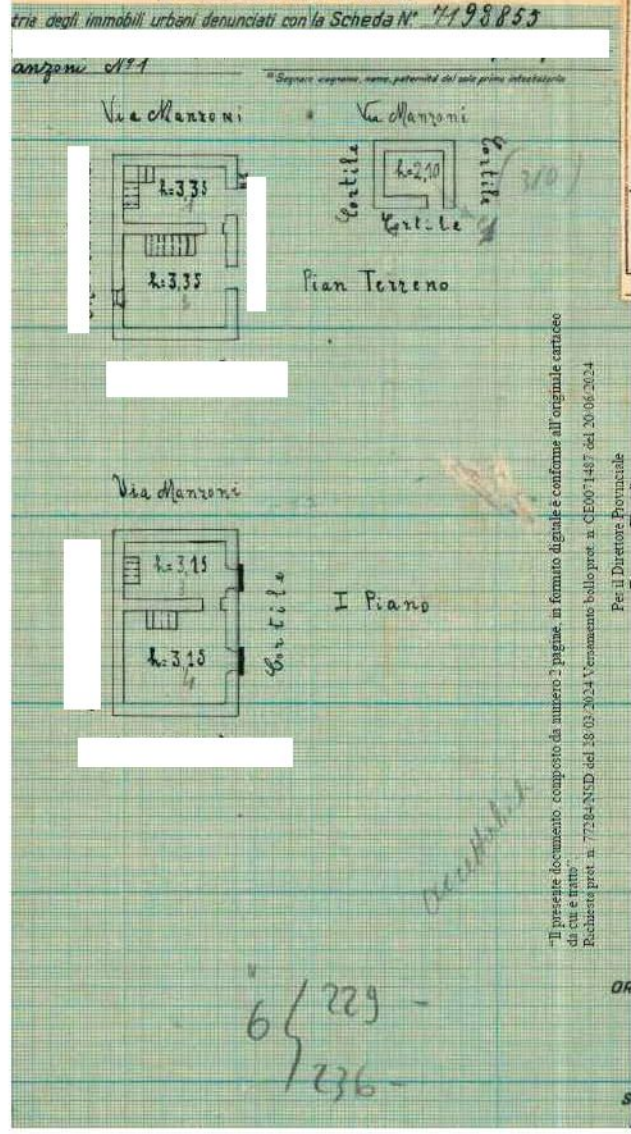
Dopo opportune ricerche, condotte presso il comune e presso l' Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto di pignoramento, **a causa del disallineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati**, è stato individuato in altro luogo dello stesso foglio catastale,





Nella busta storica relativa alla partita 233, di censimento dell'immobile (*all. 3d-e*), si evince che le particelle del catasto urbano 229 e 236 corrispondono alle p.lle del catasto terreni 267 e 510 (o 310, la lettura non è chiara)

COLLEGAMENTO (5)	CATASTO VIGENTE	NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Numero della partita		233
Sezione o Comune Censuario		
Foglio		6
Numero di mappa		267-510
Subalterno		229-236
Imponibile		
Rendita Catastale		



La planimetria storica riporta l'immobile come si presentava prima dell'intervento di ristrutturazione, in seguito al quale è stata semplicemente presentata una variazione catastale con procedura DOCFA, che ha interessato unicamente la disposizione interna dell'unità immobiliare e non la posizione del fabbricato sulla mappa.

- ***Quantificazione dei costi per le difformità riscontrate***

A. Difformità rilevate in planimetria catastale

Per effetto della Circolare Agenzia del Territorio (oggi Ag.Entrate) n° 2/2010 lett. e prot. 36607 recante le disposizioni inerenti la pubblicità immobiliare, lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo, che pur variando la superficie utile dei vani interessati non ne variano il numero e la funzionalità, non hanno rilevanza catastale; analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti non c'è obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.

Quindi, a parere della scrivente, le difformità rilevate non influenzano il numero dei vani o la superficie calpestabile e non incidono sulla rendita catastale; infatti anche la grande parete realizzata in mansarda non influenza la rendita in quanto, ai fini della stessa, le superfici dei locali aventi un'altezza inferiore ad 1,5 mt non vengono computate. Ritengo che non sia necessario un intervento di ripresentazione delle planimetrie con procedura docfa, tuttavia nel caso in cui si debba intervenire sulla mappa catastale con atti di aggiornamento (vedi punto B-successivo), potrebbe essere opportuno rettificarle.

B. Difformità rilevate in mappa catastale

Al contrario, la mancanza di allineamento tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati impone una rettifica di correlazione tra il catasto urbano e il catasto terreni. La bonifica degli identificativi e l'esatta identificazione formale dell'immobile oggetto di pignoramento, a parere della scrivente, possono ottenersi mediante la presentazione di un atto con procedura PREGEO che consente di posizionare correttamente ed univocamente l'edificio in mappa. La procedura PREGEO richiede un rilievo topografico, con l'utilizzo di strumenti idonei in uso a personale specializzato.



Successivamente, con l'attribuzione di un identificativo univoco tra catasto terreni e catasto fabbricati, potrà essere ripresentata con procedura DOCFA l'aggiornamento dell'identificativo al catasto fabbricati, in tale occasione potrebbero anche essere ripresentate le planimetrie catastali rettifiche.

Il costo stimato per la presentazione degli atti di aggiornamento catastale con l'intervento di un topografo per la predisposizione dell'atto PREGEO€ **4.000,00**

• ***Rispondenza formale dei dati indicati***

Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di provenienza i dati identificativi dell'esecutato, ...**OMISSIS**..., sono correttamente indicati.

❖ **QUESITO n. 4: schema sintetico-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 .

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.

PREZZO BASE euro **96.000,00**

❖ **QUESITO n.5: ricostruzione dei passaggi di proprietà' in relazione al bene pignorato**

Nel fascicolo è presente la relazione notarile che certifica ai passaggi di proprietà che si estendono all'ultimo atto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Per completezza tale documentazione è stata integrata con le ispezioni ipotecarie a nome dell'esecutato (*all. 4a*), la copia integrale dell'atto di acquisto in suo favore e la nota di trascrizione.



L'immobile è già presente agli atti catastali, in partita n. 233, del 28/12/1939 ed è stato ristrutturato dal debitore esecutato in seguito all'acquisto avvenuto il .

16/03/2001

Con atto a rogito del notaio Raffaele Orsi di Santa Maria C.V. Rep. 57.887, i signori ...OMISSIS..., hanno venduto al Sig. ...OMISSIS...i beni censiti nel NCEU di Santa Maria La Fossa, F.6 p.lle graffate 236 e 229 (all. 4b-c).

Trascrizione nn. 11283/9353 del 13/04/2001

Il sig. ...OMISSIS...ha contratto matrimonio il 10/07/2004 con la sig. ...OMISSIS..., atto Atto N. 8 parte II anno 2004.

L'8/01/2020 N.R.G.7823/19 il presidente del Tribunale ha autorizzato i coniugi a vivere separati disponendo lo scioglimento della comunione ed assegnando il godimento della casa coniugale alla sig. ...OMISSIS...che vi risiede.

❖ **QUESITO n.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico** (all. 5-atti urbanistici)

- Epoca di realizzazione : antecedente al 1939 (all. 3d-scheda catastale), ristrutturazione totale dal 2001 al 2004, ultimazione lavori 06/07/2004 (all.5g).
- Atti autorizzativi successivi:
 - Concessione Edilizia n. 29 del 17/09/2001 per “*Adeguamento igienico funzionale di un fabbricato per civile abitazione alla via Manzoni*” (all.5a);
 - Concessione Edilizia n. 10 del 21/10/2002 in variante alla C.E. n. 29/2001 (all.5b);
 - P.d.C. n. 8 del 25/03/2004, in sanatoria alla variante precedente (all.5c,d,e-Pdc, grafici, relazione tecnica).
- Rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti:

L'immobile è difforme al P.D.C. n. 8/2004 in ordine a piccole difformità nelle pareti interne, in particolare allo spostamento della parete tra bagno e cucinino al piano terra, alla chiusura con porta dei disimpegni verso le scale, alla



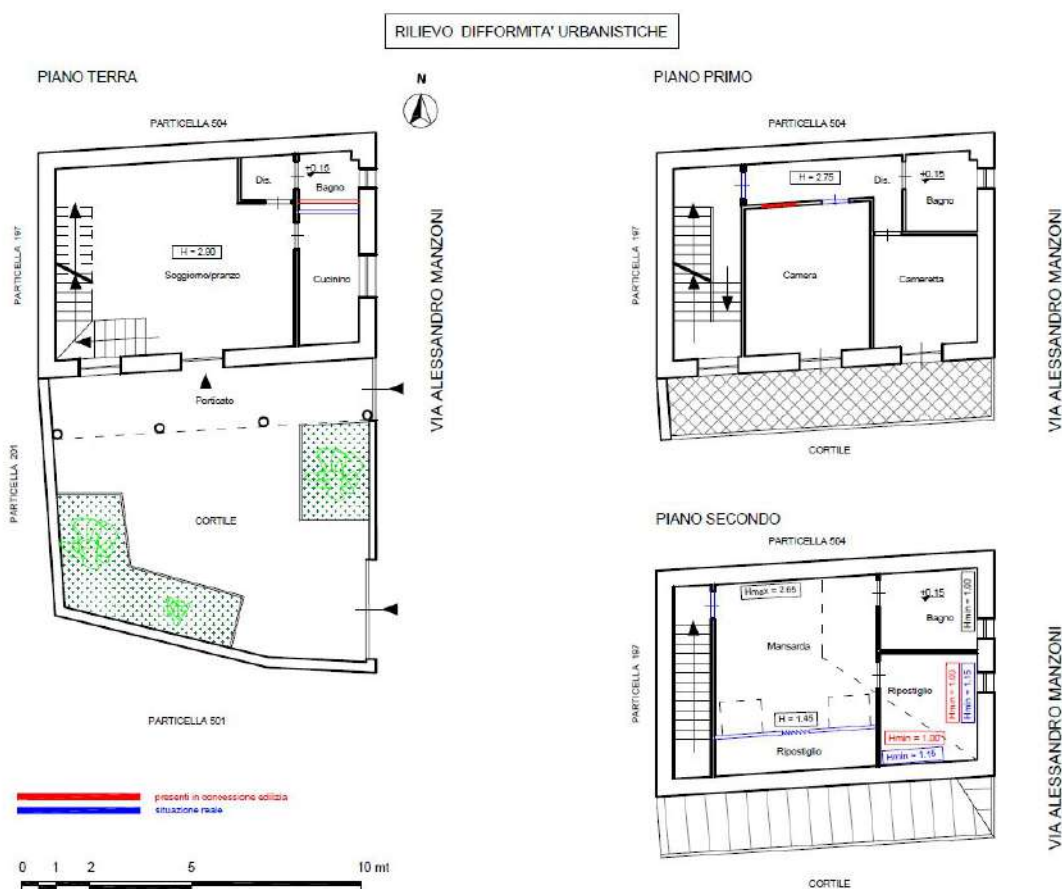
presenza di un muro che delimita un ripostiglio in mansarda (*all. 2c-difformita.urbanistiche*). Manca altresì un massetto nel ripostiglio in mansarda, presente solo nel bagno, riportato, invece, nei grafici di sezione, che comporta una leggera variazione nell'altezza minima in mansarda.

- Sanabilità e costi:

Le minime difformità riscontrate sono sanabili mediante la presentazione, presso lo sportello unico dell'Attività Edilizia del Comune di Santa Maria La Fossa, di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) a Sanatoria, da presentarsi a cura di un tecnico abilitato.

I costi stimati prevedono il versamento di € 1.000 come sanzione, € 150 di diritti di segreteria ed € 2.000 per il tecnico abilitato che rediga la pratica.

Nel momento in cui si sta redigendo la presente relazione sono in corso i lavori, presso le camere, di approvazione degli emendamenti al DL n. 69/2024 cd "Salva casa", e potrebbero essere approvate nuove tariffe e nuove procedure semplificate per sanare tali piccole difformità edilizie.



- Esistenza di dichiarazione di agibilità ed APE:

L'immobile è dotato di certificazione di agibilità n. 2/2004, rilasciata il 29/07/2004.

L'immobile non ha attestato di prestazione energetica (APE), il costo per la redazione, a cura di un tecnico abilitato è stimabile in € 500,00

- ❖ QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile

L'immobile, come da Ordinanza emessa dal Presidente del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Dott. Giovanna Caso in data 08/01/2020, con la quale si dispone l'assegnazione in godimento della casa coniugale alla signora ...OMISSIS...è occupato dalla stessa e dai figli che oggi hanno 19 e 12 anni (*all.4d- trascrizione assegnazione e sentenza di separazione*).

Come si evince dai certificati anagrafici reperiti la Sig. ...OMISSIS...risiede nell'immobile in Via Manzoni n. 17/A, unitamente alle figlie (*all.6b-certificato contestuale*).

- ❖ QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Procedura esecutiva immobiliare RGE 263/2019 Giudice Giuseppina Vecchione trascritta all'Agenzia del Territorio di Caserta nel Registro Generale al n. 31869 e nel Registro Particolare al n. 24472 il 01/10/2019, **estinta**, con provvedimento del G.E. il 21/04/2022, **per inefficacia del pignoramento** (*all.4d-Copia provvedimento G.E.*)

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare al coniuge**, trascritto all'Agenzia del Territorio di Caserta nel Registro Generale al n. 28896 e nel Registro Particolare al n. 22767 il 21/07/2022, in seguito all'Ordinanza emessa dal Presidente del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Dott.Giovanna Caso in data 08/01/2020, con la quale si dispone l' assegnazione in godimento della casa coniugale alla signora ...OMISSIS... (*all.4d,e-nota di trascrizione e sentenza di separazione con assegnazione della casa coniugale*).

- Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura (*All. 4a-ispezione ipotecaria*):

- Iscrizioni ipotecarie



Iscrizione contro: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulato dal notaio Mario Matano il 15/02/2005 rep. N. 136829, in favore di Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena **contro** ...OMISSIS...sull'immobile (quota1/1) censito in NCEU di Santa Maria La Fossa, foglio 6 plle graffate 229 sub.1 - 236 sub.1

Iscrizione n. 7175 /1965 del 16/02/2005

Iscrizione contro: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulato dal notaio Mario Matano il 24/04/2006 rep. N. 147044, in favore di Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena **contro** ...OMISSIS...sull'immobile (quota1/1) censito in NCEU di Santa Maria La Fossa, foglio 6 plle graffate 229 sub.1 - 236 sub.1

Iscrizione n. 24934/9789 del 26/04/2006

Iscrizione contro: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/06/2016 emesso dal Tribunale di Santa Maria C.V.in favore di Banca IFIS Spa con sede in Mestre (VE) **contro** ...OMISSIS...per un montante di € 24.021,02 sull'immobile (quota1/1) censito in NCEU di Santa Maria La Fossa, foglio 6 plle graffate 229 sub.1 - 236 sub.1

Iscrizione n. 27209/3292 del 02/08/2019

o **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Pignoramento trascritto il **01/10/2019 ai nn. 31869/24472** in favore di Siena NPL 2018 SRL con sede in Roma, contro ...OMISSIS...sugli immobili oggetto del presente pignoramento. **Procedura** esecutiva immobiliare RGE 263/2019 Giudice Giuseppina Vecchione **Estinta** con provvedimento del G.E. il 21/04/2022, **per inefficacia del pignoramento** (*all.4f-Copia provvedimento G.E.*)

Pignoramento trascritto il **19/06/2023 ai nn. 23959/18774** in favore di Siena NPL 2018 SRL con sede in Roma, contro ...OMISSIS...sull'immobile (quota1/1) oggetto del presente pignoramento censito in NCEU di Santa Maria La Fossa, foglio 6 plle graffate 229 sub.1 - 236 sub.1 (Pignoramento in oggetto).

o **Difformità urbanistico-edilizie:**



Allo stato attuale l'immobile presenta lievi difformità interne rispetto al titolo edilizio, ed è **da ritenersi sanabile**. I costi stimati, già dettagliati al paragrafo 6 (pag.19 e seg.), sono:

- CILA in sanatoria (CILAs+diritti segr.).....€ **3.150,00**
- Redazione APE € **500,00**

Tali costi saranno detratti dalla stima dell'immobile.

Si precisa che nel momento in cui la sottoscritta sta redigendo la presente relazione sono in corso, i lavori presso le Camere di approvazione degli emendamenti al DL n. 69/2024, cd. "Salva Casa" quindi potrebbero essere approvate nuove tariffe e nuove procedure semplificate per sanare tali piccole difformità edilizie.

○ **Difformità catastali:**

- Gli immobili non sono conformi alle planimetrie catastali in relazione piccole difformità planimetriche che, a parere della scrivente, non influenzano il numero dei vani o la superficie calpestabile e non incidono sulla rendita catastale, pertanto non sono necessari adeguamenti planimetrici.
- E' tuttavia **consigliabile** presentare un atto di aggiornamento topografico con procedura PREGEO al fine di allineare catasto terreni e catasto fabbricati e censire univocamente in mappa l'immobile in oggetto. Il costo di tale procedura è quantificabile in € **4.000,00**.

Tale somma non sarà detratta dal valore finale dell'immobile in quanto, a parere della scrivente, tale operazione è consigliabile ma, ai fini della vendita, non costituisce elemento oggettivo di riscontro delle caratteristiche patrimoniali del bene, rilevanti ai fini fiscali, quali sono appunto i dati catastali con la planimetria che ne identifica i vani.

❖ **QUESITO n.9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale**

Come verificato presso l'Agenzia del Territorio l'immobile non ricade su suolo demaniale, né appartiene al patrimonio indisponibile del Comune.

❖ **QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**



Come verificato presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, attraverso la lettura del Decreto che si allega, il territorio di Santa Maria la Fossa e non è gravato da uso civico (*all. 8-decreto*).

Il fabbricato non ricade in aree di interesse archeologico né in zone sottoposte a vincolo ambientale o paesaggistico.

❖ **QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso**

Il fabbricato non ha una gestione condominiale, trattasi di villa indipendente con accessi dalla strada pubblica.

❖ **QUESITO n.12: Valutazione dei beni**

Diritti reali pignorati: immobile al **100% Piena ed intera proprietà**, in ditta catastale, ...OMISSIS..., così censito:

NCEU Comune di Santa Maria la Fossa foglio 6, p.lla 229 sub.1 e 236 sub.1 graffate

cat. A/2 , classe 2, cons. 7 vani, sup. cat. 184 mq, Piano T-1-2, rendita € 524,20

costituente un **lotto UNICO** di vendita.

1. Metodo di stima utilizzato

Secondo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione Internazionale ed Europei (IVS -EVS), nonché le linee guida redatte da ABI e Tecnoborsa preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione di valore di mercato che è *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”* .

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato è possibile utilizzare vari metodi tra cui: metodo di stima sintetico, detto anche **metodo del confronto** che si basa sulla comparazione di beni di prezzo noto, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al bene da stimare, ipotizzando il principio



della permanenza delle condizioni.

In caso di immobili in grado di erogare un reddito, particolarmente indicato è il metodo finanziario o di **capitalizzazione del reddito**; il **metodo dei costi**, infine, si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per vetustà ed obsolescenza.

Per la stima in oggetto ho ritenuto opportuno applicare il primo criterio, in quanto nella zona, a ridosso del centro storico, c'è molta richiesta di appartamenti di media quadratura, l'appartamento è inoltre ubicato nei pressi dell'Università, quindi può essere appetibile ad uso investimento per la locazione agli studenti; il secondo metodo è particolarmente indicato per i locali commerciali; il terzo metodo, nel caso in esame non è attuabile infatti in zona vi sono aree libere e non si hanno idonei parametri di confronto dei costi del suolo.

a. Metodo Comparativo (Market Approach)

Tale metodo consente di confrontare dati immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, ossia devono possedere gli stessi indicatori economico-estimativi. Camere di commercio, Istituti Bancari, grosse società immobiliari pubblicano periodicamente valori modali di cui entrano in possesso, tuttavia per le grandi città e soprattutto per immobili a destinazione abitativa sono facilmente reperibili anche on line, mentre per i piccoli centri l'unica fonte disponibile è costituita dai mediatori locali e dalla **banca dati dell'Agenzia delle Entrate**, infatti essa pur non avendo finalità commerciali, è nata con lo scopo di effettuare una revisione degli estimi catastali, dispone quindi di un ufficio che raccoglie tutti i dati sulle compravendite immobiliari le elabora, e determina le tariffe per mq attuali. Tali valori vanno naturalmente adeguati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, cioè posizionali, manutentive ed urbanistico/giuridiche.

Le fonti disponibili di riferimento per la presente stima sono stati quindi: i siti www.immobiliare.it , www.idealista.it , www.casa.it che raccolgono gli annunci di mediatori locali e di privati e la **banca dati dell'Agenzia delle Entrate**.

Le ultime tariffe disponibili dell'agenzia delle Entrate si riferiscono al 2° semestre del 2023 e per il Comune di Santa Maria La Fossa, zona centrale/centro urbano, per abitazioni di tipo civile, in uno stato conservativo normale, vengono riportati i



seguenti valori di mercato (*All.to 7a -Banca dati Quotazioni immobiliari*):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: SANTA MARIA LA FOSSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.º 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)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1	1,5	L

$$500 \text{ €/mq} < V_1 < 750 \text{ €/mq.}$$

Il valore riportato sul sito dell'agenzia delle entrate è riferito ad abitazioni civili, trattandosi di una villa ritengo si possa partire da un valore medio/alto di € **750,00 mq.**

Sui siti menzionati non sono state trovate molte soluzioni abitative in vendita relative al segmento analogo a quello posto in vendita, si è quindi estesa la ricerca all'adiacente comune di Grazzanise e comparazione dei dati relativi a ville singole/a schiera in vendita sul siti si ricava un valore compreso tra (*All.ti 7b,c,d,e - Quotazioni dai siti*):

Rif. Allegato	Sup. commerciale	Prezzo di vendita	Località	Costo al mq
7b	170 mq	€ 170.000	Via Madonna delle Grazie- Santa Maria la Fossa	1.000 €/mq
7c	200 mq	€ 250.000	Via Maiella-Santa Maria la Fossa	1.250 €/mq
7d	200 mq	€ 150.000	Via Impiso-Grazzanise	750 €/mq
7e	160 mq	€ 175.000	Via Diaz-Grazzanise	1.010 €/mq

$$750 \text{ €/mq} < V_2 < 1.250 \text{ €/mq}$$

Il valore di riferimento, scaturente da entrambe le fonti, è quindi compreso tra

$$750 \text{ €/mq} < V_r < 1.250 \text{ €/mq}$$

L'immobile ha caratteristiche conservative buone, è ben rifinito, ha un ampio spazio



esterno, tuttavia il piano mansarda si presenta buio e con copiose macchie di umidità, quindi ritengo si possa partire da un **valore modale medio pari ad € 1.000/mq.**

Valore al mq: € 1.200,00

Superficie commerciale arrotondata: 154 mq

Valore Totale Diritto Espropriato (100%) - 154,00 mq

V = € 154.000,00

2. Calcolo del valore finale di stima

V = € 154.000,00

al quale andrò ad apportare i dovuti adeguamenti.

- **Stato d'uso e manutenzione:**

I fattori che influenzano le caratteristiche di una unità immobiliare sono generalmente: taglio, stato conservativo, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali (affaccio, luminosità, panoramicità, dotazioni condominiali ecc.), qualità distributiva degli ambienti.

Nel caso in esame, l'immobile presenta un taglio medio, le camere da letto sono 2, potrebbe essere utilizzabile per una famiglia con 4 componenti.

In relazione allo stato di manutenzione, si presenta in buone condizioni sia dal punto di vista impiantistico che delle finiture, tuttavia manca la caldaia per il riscaldamento che andrebbe installata.

Le caratteristiche posizionali in relazione alla zona (caratteristiche estrinseche), sono discrete, il fabbricato, si trova nel centro di Santa Maria La Fossa che è un piccolo comune rurale a circa 7 km a ovest di Capua; ci sono piccole attività commerciali di quartiere lungo la strada principale.

L'immobile è a 20 km circa da Caserta o dal casello autostradale di Capua e a circa 17 km dal mare.

L'area di corte annessa consente anche la sosta di un veicolo, anche se lungo la strada in aderenza all'edificio è possibile parcheggiare.



Ritengo, quindi, analizzando lo stato generale del fabbricato, in relazione alla stima iniziale, considerando le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche credo sia necessario apportare i dovuti adeguamenti.

Caratteristiche ambientali K₁	Ottime K=1.05	Buone K=1	Medioci K=0.90	Scadenti K=0.80
Caratteristiche posizionali K₂ (servizi, commercio, trasporti..)	Ottime Entro 300 m K=1.05	Buone Entro 1000 m K=1	Medioci Entro 2000 m K=0.90	Pessime Oltre 2000 m K=0.80
Caratteristiche dell'immobile K₃	Di Lusso K= 1.15	Normali K= 1.00	Medie K=0.90	Economiche K=0.80
Stato di manutenzione (sub.1-sub.2) K₄	Ottimo K= 1.15	Normale K=1	Sufficiente K=0.90	Mediocre K= 0.80

Se K sono i coefficienti relativi alle caratteristiche ambientali, posizionali, dell'immobile e dello stato di manutenzione, V è il valore precedentemente determinato e Vs è il valore di stima avremo:

$$V_s = V \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 = € 154.000 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 = € 138.600,00$$

$$\text{Adeguamento stato d'uso e manutenzione} = V - V_s$$

$$\text{Adeguam.} = V - V_s = € 154.000 - € 138.600 = € 15.400$$

- **Spese per regolarizzazione urbanistica: € 3.650,00**

- ✓ Cila in Sanatoria..... € 3.150,00
- ✓ Redazione APE € 500,00

- **Spese per regolarizzazione catastale: € 0,00**

- **Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:** l'immobile è gravato da un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare al coniuge, con le figlie minori, trascritto all'Agenzia del Territorio di Caserta nel Registro Generale al n. 28896 e nel Registro Particolare al n. 22767 il 21/07/2022, ciò si traduce in una perdita di redditività dell'immobile da parte dell'acquirente. L'abitazione si presume indisponibile fino al compimento della maggiore età dell'ultima figlia, quindi almeno fino al 2030.

Il valore di locazione di un immobile rappresenta la possibile redditività dello stesso, quindi andrò a detrarre dal valore di stima la somma dei mancati redditi da locazione.



I **valori di locazione** desumibili dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate per Santa Maria La Fossa (2° semestre 2023) relativamente ad abitazioni civili, riportati sopra a pag. 26 e nell’allegato 7a, mostrano valori di locazione oscillanti tra **€ 1,40 e € 2,10/mq** per mese (all. 7a).

Sui siti già menzionati non sono stati reperiti immobili in locazione, quindi, considerato che si tratta di una casa indipendente si può senz’altro assumere il valore di locazione di riferimento pari a € 2,00/mq.

Valore di locazione: **€ 2.00/ mq** x mese

Superficie dell’immobile: **154 mq**

Canone mensile : € 2.00/ mq x154 mq= € 308,00

Canone **annuo** : 308x12 = **€ 3.696,00 (mancato reddito di 1 anno)**

E’ necessario ora calcolare i mancati redditi annuali, per 6 anni, comprensivi di interessi composti. Il tasso di interesse applicato è pari al 2%. Con il supporto del calcolatore della Banca d’Italia avremo:

<https://economiepertutti.bancaditalia.it/calcolatori/>

Parametri

deposito iniziale: €0,00 durata in anni: 6 tasso di interesse annuale: 2,00% versamento aggiuntivo: €3.696,00
 periodicità versamenti: annuale periodicità calcolo interessi: annuale

Risultati

	Interesse semplice	Interesse composto
Capitale iniziale	€0,00	€0,00
Totale versamenti aggiuntivi	€22.176,00	€22.176,00
Totale interessi	€1.108,80	€1.138,81
Capitale finale	€23.284,80	€23.314,81



L'indisponibilità dell'immobile per 6 anni è quantificabile in un mancato rendimento pari a € 23.314,81

- **Adeguamento in relazione alla vendita forzata:** il presente paragrafo viene aggiunto in quanto è necessario, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta tener conto di una serie di fattori legati all'acquisto di un immobile oggetto di espropriazione forzata, che potrebbero renderlo meno appetibile rispetto ad uno trovato sul libero mercato Valore .
 - L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova al momento del rilascio e l'acquirente non può rivalersi per vizi e mancanza di qualità, anche perché potrebbe trascorrere del tempo tra la stima e l'aggiudicazione e le condizioni dell'immobile potrebbero variare;
 - La presentazione delle offerte potrebbe avvenire mediante rilanci in sede di gara, ciò rende più difficoltosa l'aggiudicazione dell'immobile;

Adeguamento in relazione alla vendita forzata -10%€ 15.400,00

Valore finale del bene al netto delle decurtazioni

	Valore	Decurtazioni
Valore Immobile	€ 154.000,00	
Adeguamento stato d'uso e manutenzione		€ 15.400,00
Spese per regolarizzazione urbanistica+APE		€ 3.650,00
Spese per regolarizzazione catastale		€ -
Altri vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura		€ 23.314,81
SOMMANO	€ 154.000,00	€ 42.364,91
VALORE DI MERCATO	€ 111.635,19	
Adeguamento in relazione alla vendita forzata : -10% sul valore di mercato		€ 15.400,10
VALORE FINALE DEL BENE	€ 96.235,19	

V = VALORE FINALE ARROTONDATO= € 96.000,00

❖ **QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa**



Tale ipotesi non ricorre.

❖ **QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio**

L'immobile è occupato, dalla Sig. ...OMISSIS... e dalle figlie come da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare al coniuge, trascritto all'Agenzia del Territorio di Caserta nel Registro Generale al n. 28896 e nel Registro Particolare al n. 22767 il 21/07/2022.

Alla relazione sono allegati i certificati di residenza e stato di famiglia di entrambi i coniugi, gli atti sono separati, in realtà il sig. ...OMISSIS... non risiede in loco ma dal certificato di residenza si evince lo stesso domicilio (*all.6a,b-certificati di residenza*).

Il debitore, sig. ...OMISSIS... ha contratto matrimonio il 10/07/2004 con la sig. ...OMISSIS... , atto Atto N. 8 parte II anno 2004. L'8/01/2020 N.R.G.7823/19 il presidente del Tribunale ha autorizzato i coniugi a vivere separati disponendo lo scioglimento della comunione. L'estratto di matrimonio è allegato alla relazione (*all.6 d*).

CONCLUSIONI

Il valore finale di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti è pari a

€ 96.000,00.

Alla presente relazione sono allegati i seguenti files su supporto digitale:

- Sommario
- Copia della relazione in formato pdf;
- Copia della relazione senza riferimenti in formato word e pdf;
- Rilievo fotografico in pdf;
- Allegati alla relazione in pdf.

Avendo adempiuto al mandato conferitomi, mi pongo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Caserta 22/07/2024

l'Esperto
arch. Eleonora Testa

