

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

Ill.mo Giudice Dott.Emiliano VASSALLO

*Esecuzione Immobiliare
promossa da*

PRISMA SPV 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 della società Prisma SPV srl, con sede legale in Via Vittorio Alfieri n. 1, Conegliano (TV), P.IVA 05028250263, succeduta ad UNICREDIT Spa CF/PI 00348170101, rappresentata dall'Avv. Antonella Merola con studio in Napoli alla Via G.Porzio n. 4, centro direzionale isola E/1, pec: antonellamerola@puntopec.it, io sottoscritta Arch. Eleonora Testa, esperto stimatore del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere dal 15/10/1996 n. iscr.281, ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Emiliano Vassallo di stimare il bene oggetto di pignoramento.

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

La procedura comprende un appartamento, ubicato nel comune di Caserta in località Santa Barbara, alla Via Santacroce, già Via Madonnelle n. 35, P.co La Corte Carafa, con garage e cantinola annessi, costituente un **UNICO lotto di vendita**.

Dalla lettura degli atti presenti nella documentazione ipocatastale depositata, al fine della stesura della scheda per il controllo preliminare, non sono emersi ulteriori pignoramenti né incongruenze, pertanto il 06/11/2023, unitamente alla custode avv. Alessandra Caiazza, ho eseguito un primo accesso in cui abbiamo riscontrato l'assenza del debitore e di altri occupanti, quindi, con l'ausilio della forza pubblica, nonché di un fabbro, il 04/01/2023 abbiamo effettuato un secondo accesso, constatando che l'immobile è allo stato grezzo e quindi inagibile. In tale sede ho eseguito 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:

Lotto UNICO



NCEU Comune di Caserta foglio 21 p.lla 5111 Z.C. 2

- **Sub 11, cat.A/2**, classe 6, di vani 5, sup. cat. 145 mq, rendita € 632,66;
- **Sub.48, cat. C/6**, classe 6, cons.33 mq, sup.cat. 36 mq, rendita € 105,67;
- **Sub. 40, cat. C/2**, classe 3, cons. 5 mq, sup. cat. 6 mq, rendita € 13,69

costituente un **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**.

Anche nel **titolo di provenienza** (8/07/2010) gli immobili sono censiti con gli stessi identificativi catastali.

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra la situazione catastale e lo stato di fatto, infatti l'appartamento e le relative pertinenze sono conformi alla planimetria catastale. Per i dettagli si rinvia alla risposta al quesito n.3.

Confini

Appartamento (Sub. 11):

- ⇒ Nord: sub. 3 (BCNC) vano scala
- ⇒ Ovest: Via Santacroce già via Madonnelle
- ⇒ Sud: distacco su viale condominiale
- ⇒ Est: sub.10

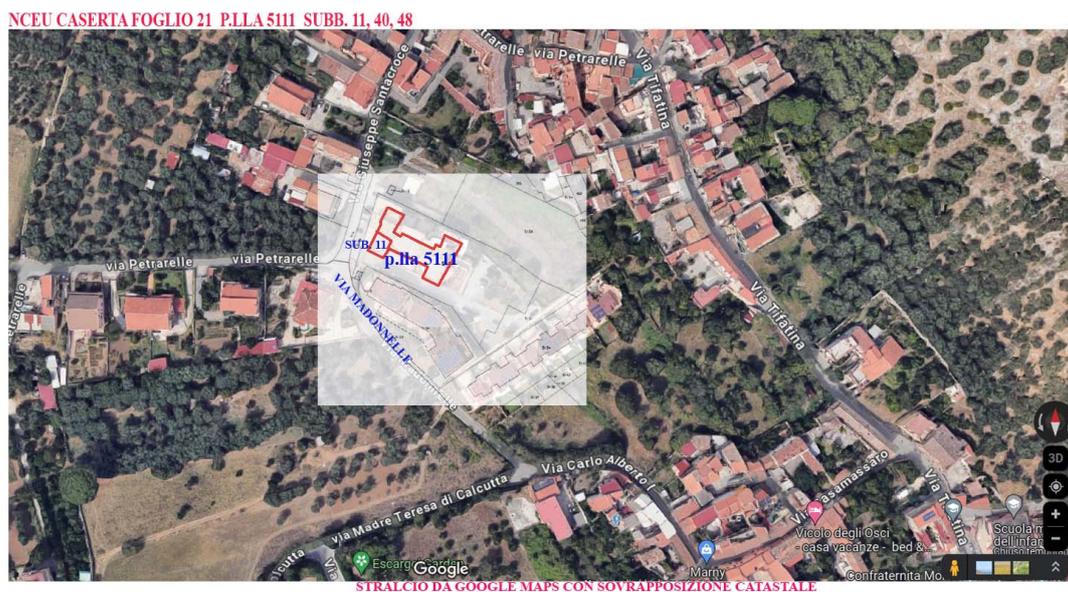
Cantinola (sub. 40):

- ⇒ Nord: sub. 41
- ⇒ Ovest: disimpegno cantinole Sc. A-Sub.36 BCNC
- ⇒ Sud: sub.39
- ⇒ Est: sub.44 e 45

Garage (sub.48):

- ⇒ Nord: sub. 47
- ⇒ Ovest: corsia di manovra-sub.21 BCNC
- ⇒ Sud: sub.49
- ⇒ Est: disimpegno cantinole Sc.B





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

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

• **Tipologia:**

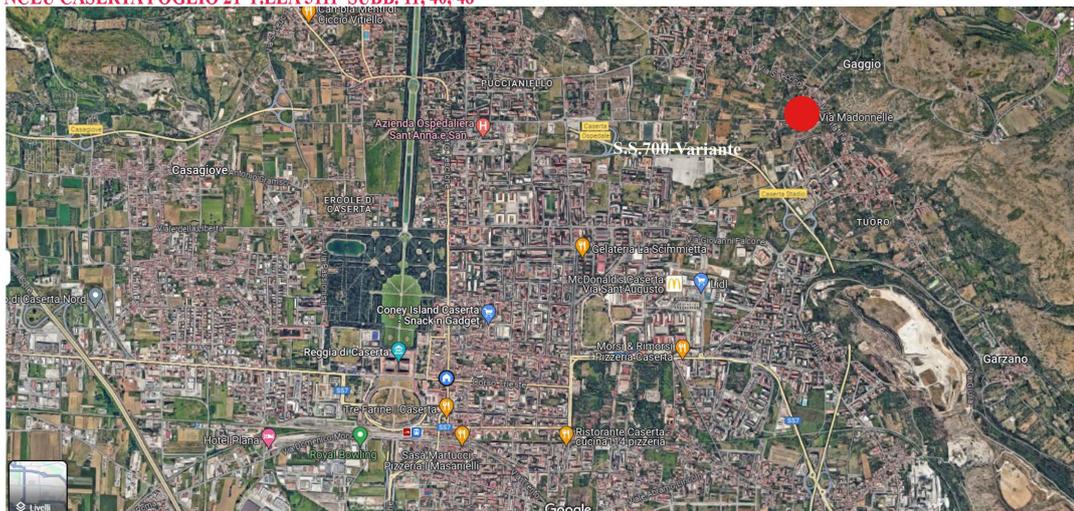
Appartamento in condominio, composto da soggiorno, studio, 2 camere, disimpegno, due bagni, e due balconi, completano l'immobile una grande terrazza al piano superiore, una cantinola ed un garage al piano interrato.

• **Ubicazione**

L'appartamento è situato a Caserta, località Santa Barbara, in Via Santacroce n. 35, già Via Madonnelle, P.co "La Corte Carafa", Lotto A, lungo la fascia pedemontana a nord della città; una zona di recente espansione, caratterizzata da nuovi complessi edilizi, nati intorno alle antiche frazioni casertane ai piedi di Casertavecchia. L'abitato è collegato a poche centinaia di metri, alla moderna variante S.S.700 che collega Maddaloni a Santa Maria C.V., nonché ai caselli autostradali dell'A1 di Caserta Nord, Santa Maria C.V. e Caserta Sud, evitando la congestione del traffico cittadino.

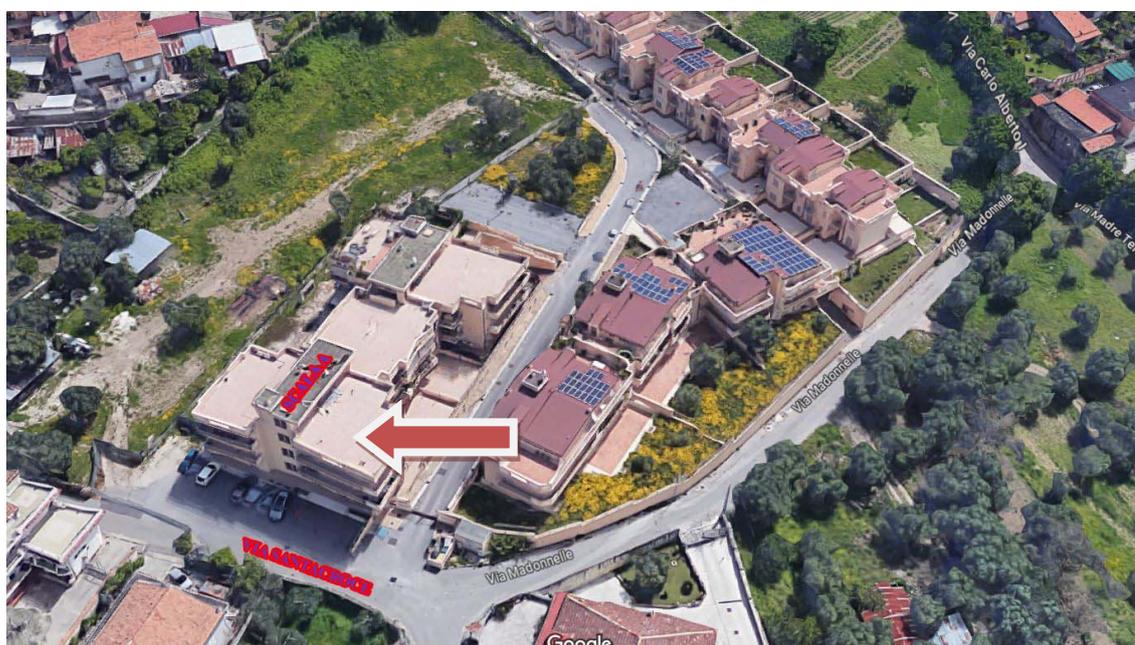


NCEU CASERTA FOGLIO 21 P.LLA 5111 SUBB. 11, 40, 48

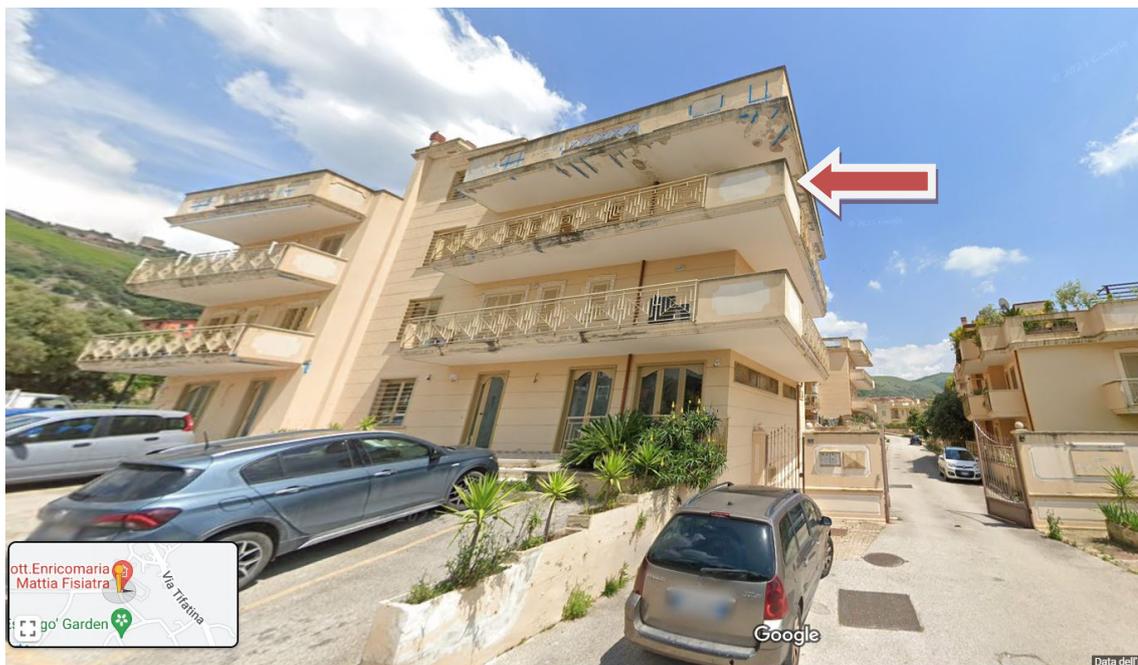


STRALCIO DA GOOGLE MAPS

Il Parco “La Corte Carafa”, in cui è ubicato l’immobile con annesse pertinenze è un grande condominio, costituito da più fabbricati con varie tipologie abitative. Il fabbricato, a sinistra dell’ingresso, in cui è situato il compendio pignorato costituisce il lotto A, si sviluppa su tre livelli con due vani scala interni, su fronte strada, al piano terra, ci sono dei locali commerciali.



L’appartamento affaccia su via Santacroce, angolo via Madonnelle, è al **2° piano** della **Scala A, int. 8**, ed ha il terrazzo al terzo piano, sovrastante l’appartamento, di proprietà.



- **Accessi**

Si accede allo stabile da un cancelletto pedonale e dal cancello carrabile in Via Santacroce n. 35, l'ingresso al vano scala è situato a sinistra, dopo aver percorso un piccolo vialetto.

Lo stabile, è servito da ascensore, si giunge all'appartamento e alle pertinenze anche percorrendo il vano scala costituito da un'unica rampa lunga, da un piano all'altro, intervallata da un pianerottolo di riposo.



Via Santacroce n. 35



Viale d'ingresso alla Scala A





L'appartamento, uscendo dall'ascensore, si trova di fronte, ha un ingresso al secondo piano ed un ingresso indipendente alla terrazza al terzo piano.

Tra i due piani, nel salone c'è una botola, in cui probabilmente era prevista una scala di collegamento tra i piani.



Ascensore



Ingresso all'appartamento

• *Pertinenze ed accessori*

Pertinenze esclusive dell'immobile sono: il terrazzo al terzo piano, riportato in planimetria catastale unitamente all'appartamento, la cantinola e il garage al piano interrato.

Sono pertinenze condominiali androne, vano scala, ascensore, locali tecnici, rampa garage e corsie, viali condominiali, il tutto come descritto nel regolamento di condominio allegato (*all.9-atti condominiali*).





Terrazza 3° Piano



Cantinola Piano -1



Garage Piano -1



Interno garage Piano Interrato

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

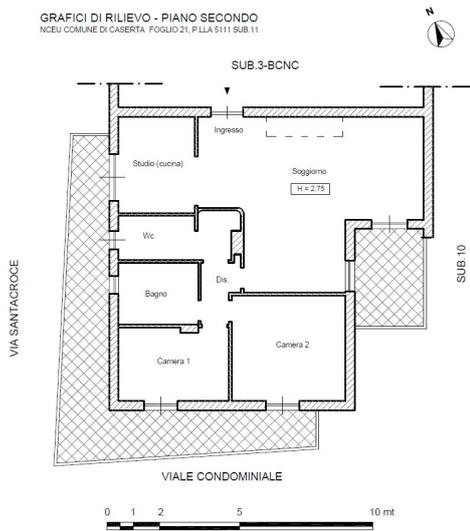
L'appartamento si presenta allo stato grezzo, ci sono le partizioni interne e la rete impiantistica, ma è privo di finiture che lo renderebbero abitabile.

E' composto da: salone, vano studio (indicata come cucina in planimetria catastale ma priva degli impianti idrici) due camere, doppi accessori e 2 balconi, di cui uno lungo nell'angolo sud-ovest, l'altro piccolo a sud-est. Al soffitto del salone c'è un foro di predisposizione per la scala interna che collega l'appartamento alla terrazza, tra l'altro già raggiungibile dal vano scala condominiale.

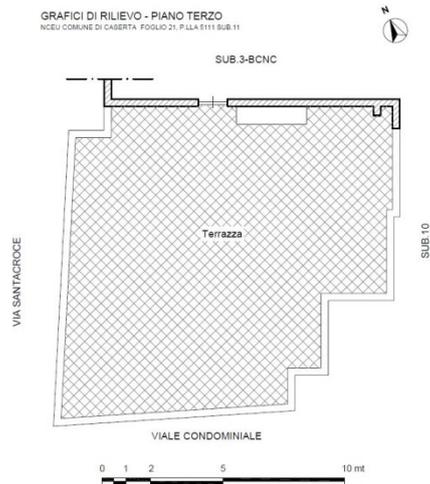
La terrazza è pavimentata, anche se danneggiata in più punti, ci sono inoltre le predisposizioni impiantistiche per i sanitari e per una cucina all'aperto.



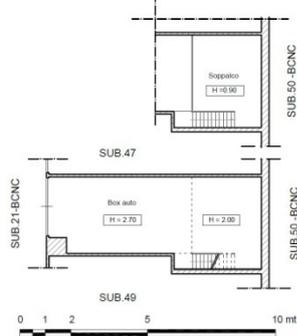
GRAFICI DI RILIEVO - PIANO SECONDO
NCEU COMUNE DI CASERTA FOGLIO 21, P.LLA 5111 SUB.11



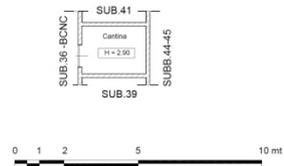
GRAFICI DI RILIEVO - PIANO TERZO
NCEU COMUNE DI CASERTA FOGLIO 21, P.LLA 5111 SUB.11



GRAFICI DI RILIEVO - PIANO INTERRATO
NCEU COMUNE DI CASERTA FOGLIO 21, P.LLA 5111 SUB.48



GRAFICI DI RILIEVO - PIANO INTERRATO
NCEU COMUNE DI CASERTA FOGLIO 21, P.LLA 5111 SUB.40



Salone



Salone



Botola di accesso alla terrazza



Studio (cucina)





Cameretta



Camera matrimoniale



Wc



Bagno



Balcone angolo sud-ovest



Terrazzino sud-est



Terrazza 3°Piano

L'appartamento ha una altezza netta interna di **mt. 2.75**, ma è priva di pavimento.

La cantinola ha una altezza netta interna di **mt. 2.95**.



Il box auto ha una altezza netta interna di **mt. 2.70**, l'area in fondo è più bassa ed ha un'altezza netta di **mt.2.00**, per la presenza di un soppalco con struttura in ferro e tavolame di legno.



Garage



Soppalco Garage



Cantina

Tutti gli ambienti sono ampi, hanno adeguate aperture, il piano alto offre una buona illuminazione ed aerazione; soprattutto dalla terrazza al terzo piano è godibile un suggestivo panorama che domina tutta la città verso sud-ovest, e guarda ai monti Tifatini e verso Casertavecchia a nord-est .



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/1 - (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) 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% , fino a mq 25, la quota eccedente al 10% ;
- vani accessori a servizio indiretto (cantine) a servizio dei vani principali 25% ;
- Box auto, non collegato all'abitazione principale, al 50% ;

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.
2° H= 2.75	<i>Ingresso/soggiorno</i>	42.90			
	<i>Studio (Cucina)</i>	10.50			
	<i>wc</i>	7.80			
	<i>Bagno</i>	7.20			
	<i>Camera est-matrimoniale</i>	11.40			
	<i>Camera ovest</i>	10.50			
	<i>disimpegno</i>	2.80			
Vani principali e acc.diretti		93.10 mq	115,00 mq	1	115,00mq
2°-3°	<i>Balcone Via Santacroce</i>	35.00	36.20	30%	10.86
	<i>Balcone interno</i>	9.60	10.10	30%	3.03
	<i>Terrazza 3° Piano</i>	150.00	163.00	30+10%	21.30
Balconi		194.60 mq			35,19 mq
S1 H= 2.70/2.90	<i>Cantinola (h= 2.90)</i>	5.00	5.90	25%	1,47 mq
	<i>Garage (2.70-2.00)</i>	26.38	29.00	50%	13,19
Totale superficie commerciale					164,85 mq

La superficie commerciale che sarà utilizzata ai fini della stima è pari a 164 mq

• *Esposizione*

L'immobile è esposto a ovest e sud, gode di una ottima esposizione luminosa. Il piano alto offre una buona illuminazione ed aerazione; soprattutto dalla terrazza al terzo piano è godibile un suggestivo panorama che domina tutta la città verso sud-ovest, e guarda ai monti Tifatini e verso Casertavecchia a nord-est .

• *condizioni di manutenzione*

La costruzione del fabbricato è stata ultimata il 2007.

Le condizioni generali del fabbricato non sono ottimali, è intonacato e tinteggiato ed elegantemente rifinito con modanature e cornici, tuttavia ci sono segni evidenti di distacco di intonaco sui frontalini dei balconi e i sotto balconi, con i ferri affioranti su cui è stato fatto un temporaneo trattamento antiruggine.





Vista esterna del fabbricato



Dettaglio soffitti e frontalmi dei balconi

• *caratteristiche strutturali*

La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato con solai in calcestruzzo e laterizi. Il Fabbricato, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 321 del 12/12/2003 e rinnovo n.67 del 6/05/2008, SCIA Prot. 7283 del 30/01/2012 e SCIA Prot. 21798 del 12/03/2013.

Il deposito strutturale è stato effettuato presso il Genio Civile di Caserta il 20/10/2004 n.88694. Il collaudo è stato depositato il 18/04/2007 prot. N. 353747 (*all.5g-certificato di collaudo*).

• *caratteristiche interne*

L'immobile internamente si presenta non rifinito, sebbene agli atti urbanistici risulti rilasciato un certificato di agibilità inerente anche l'appartamento in oggetto, attualmente le caratteristiche interne sono:

- massetto sottopavimento eseguito ma mancanza di pavimenti e rivestimenti (bagni);
- impianto elettrico con il solo passaggio di cavi eseguito;
- impianto di allarme, citofonico, TV, telefonico eseguiti (solo cavi e tubazioni);
- predisposizione per lampade d'emergenza in ogni ambiente;
- impianto idrico sanitario dei bagni eseguito, con cassetta scarico Geberit a filo muro e staffe, per sanitari sospesi, montate;
- Impianto di riscaldamento con predisposizione per i termoarredi;
- Predisposizione per impianto di climatizzazione;
- Predisposizione porte interne tipo Scigno (tutte);
- Infissi esterni in legno con vetro camera;



- Persiane alla romana in ferro, prive di serrature e maniglie, arrugginite;
- Portoncini blindati all'ingresso (2°-3° piano) ma con telai danneggiati;
- Predisposizione canna fumaria in soggiorno;
- Predisposizione scala interna di collegamento 2°-3° piano
- Terrazzi esterni pavimentati con gres porcellanato di piccolo formato, il pavimento del 3° piano è danneggiato in più punti;
- Terrazza 3° piano con predisposizione per unità esterne dei climatizzatori, predisposizione adduzione e scarico lavabi, predisposizione gas, predisposizione wc;

Si rileva che nell'ambiente ubicato a destra dell'ingresso (studio/cucina) non sono stati rinvenuti le tubazioni di carico e di scarico dell'acqua, indispensabili se si vuole installare una cucina, tuttavia, a parere della scrivente, in fase di completamento dell'immobile è possibile far eseguire dei collegamenti idraulici al vicino bagno.



Lampade emergenza



Vano doccia wc



Predisposizione climatizzatore e altri impianti



Telaio infissi esterni



Predisposizione sanitari



Dettaglio Persiana in ferro



Botola coperta da lamiera



Telai tipo scrigno



Canna fumaria nel salone





Predisposizione wc in terrazza



Predisposizione climatizzatori



Canna fumaria e predisposizione scarichi

•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.

Gli impianti vanno certificati una volta ultimati, è superfluo prevedere un costo per le certificazioni, rilasciabili solo dagli impiantisti che completeranno i lavori.

Il valore di stima si baserà su un immobile incompleto, non abitabile e quindi opportunamente deprezzato.

Analogo discorso vale per l'APE, non rilasciabile per un immobile allo stato rustico, privo di impianti.

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

L'immobile, con le relative pertinenze, è censito, per la **Piena ed intera proprietà**, in ditta catastale **...OMISSIS...**, con i seguenti identificativi catastali:

NCEU Comune di Caserta foglio 21 p.lla 5111 Z.C. 2

- **Sub 11, cat.A/2, classe 6, di vani 5, sup. cat. 145 mq, rendita € 632,66;**
- **Sub.48, cat. C/6, classe 6, cons.33 mq, sup.cat. 36 mq, rendita € 105,67;**
- **Sub. 40, cat. C/2, classe 3, cons. 5 mq, sup. cat. 6 mq, rendita € 13,69**

Dalla lettura dei titoli di provenienza, nonché dagli atti catastali reperiti si riscontra che l'immobile ha subito le seguenti variazioni catastali:

F. 21 p.lla 5111 sub.11, sub.40, sub 48 (all.3b,c,d- visure storiche)



- 05/11/2015 – Intestati ...**OMISSIS**..., Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni, Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC
- 08/07/2010 – Intestati ...**OMISSIS**...- Atto del 08/07/2010 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 72226 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19190.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 12/07/2010.
- 11/04/2007 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2007 Pratica n. CE0189769 in atti dal 11/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17506.1/2007)
- 30/03/2007 – Intestati ...**OMISSIS**... Pratica n. CE0173309 in atti dal 30/03/2007 COSTITUZIONE (n. 1217.1/2007)

F. 21 p.lla 5111 Ente Urbano are 28, 32

- 04/07/2008– intestati ...**OMISSIS**...- FRAZIONAMENTO del 04/07/2008 Pratica n. CE0309299 in atti dal 04/07/2008 (n. 309299.1/2008) 30/06/1987 sono stati variati i seguenti immobili: F.21 p.lle 5121/5122

F. 21 p.lla 5111 Ente Urbano are 49, 34

- 27/06/2007 - Tipo Mappale del 27/06/2007 Pratica n. CE0310344 in atti dal 27/06/2007 (n. 310344.1/2007) sono stati variati i seguenti immobili: F.21 p.lle **5107/5110**
- 28/12/2002 - intestati ...**OMISSIS**...-Atto del 28/12/2002 Pubblico ufficiale V. DI CAPRIO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 152632 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 357 registrato in data 29/12/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 227258.1/2003 - Pratica n. CE0306408 in atti dal 17/12/2003. All'epoca dell'acquisto erano p.lla 5033 e p.lla 5036

PASSAGGI CHE HANNO GENERATO LA P.LLA 5107

F. 21 p.lla 5107 –uliveto-are 31, 18

- 13/02/2007 – Soppeso Variazione del 13/02/2007 Pratica n. CE0054850 in atti dal 13/02/2007 (n. 54850.1/2007) p.lle variate/soppresse 5110/5111



- FRAZIONAMENTO –soppressione p.lla 5098-(del 13/02/2007 Pratica n. CE0054850 in atti dal 13/02/2007 (n. 54850.1/2007)

F. 21 p.lla 5098 –uliveto-are 32, 93

- 27/11/2006- VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/2006 Pratica n. CE0322319 in atti dal 27/11/2006 TF. 320506 DEL 24/11/2006 (n. 320506.1/2006)

F. 21 p.lla 5033 –uliveto-are 34, 41

- 24/11/2006 - intestati ...**OMISSIS**...FRAZIONAMENTO (diventa p.lla 5098) del 24/11/2006 Pratica n. CE0320506 in atti dal 24/11/2006 (n. 320506.1/2006)
- 28/12/2002 Atto del 28/12/2002 (**acquisto p.lla 5033**) Pubblico ufficiale V. DI CAPRIO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 152632 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 357 registrato in data 29/12/2002 -COMPRAVENDITA Voltura n. 227258.1/2003 - Pratica n. CE0306408 in atti dal 17/12/2003- Passaggio da ...**OMISSIS**...15/01/2001 - FRAZIONAMENTO (soppressione delle p.lle 229/230) del 15/01/2001 Pratica n. 1428 in atti dal 15/01/2001 (n. 1428.1/2001)

PASSAGGI CHE HANNO GENERATO LA P.LLA 5110

F. 21 p.lla 5110 –seminativo arborato-are 18,28

- 13/02/2007 – FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 Pratica n. CE0054850 in atti dal 13/02/2007 (n. 54850.1/2007)

F. 21 p.lla 5102 – seminativo arborato-are 62,96

- FRAZIONAMENTO (soppressione p.lla 5036) del 24/11/2006 Pratica n. CE0320506 in atti dal 24/11/2006 (n. 320506.1/2006)

F. 21 p.lla 5036 – seminativo arborato-are 67,05

- 28/12/2002 Atto del 28/12/2002 (**acquisto p.lla 5036**) Pubblico ufficiale V. DI CAPRIO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 152632 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 357 registrato in data



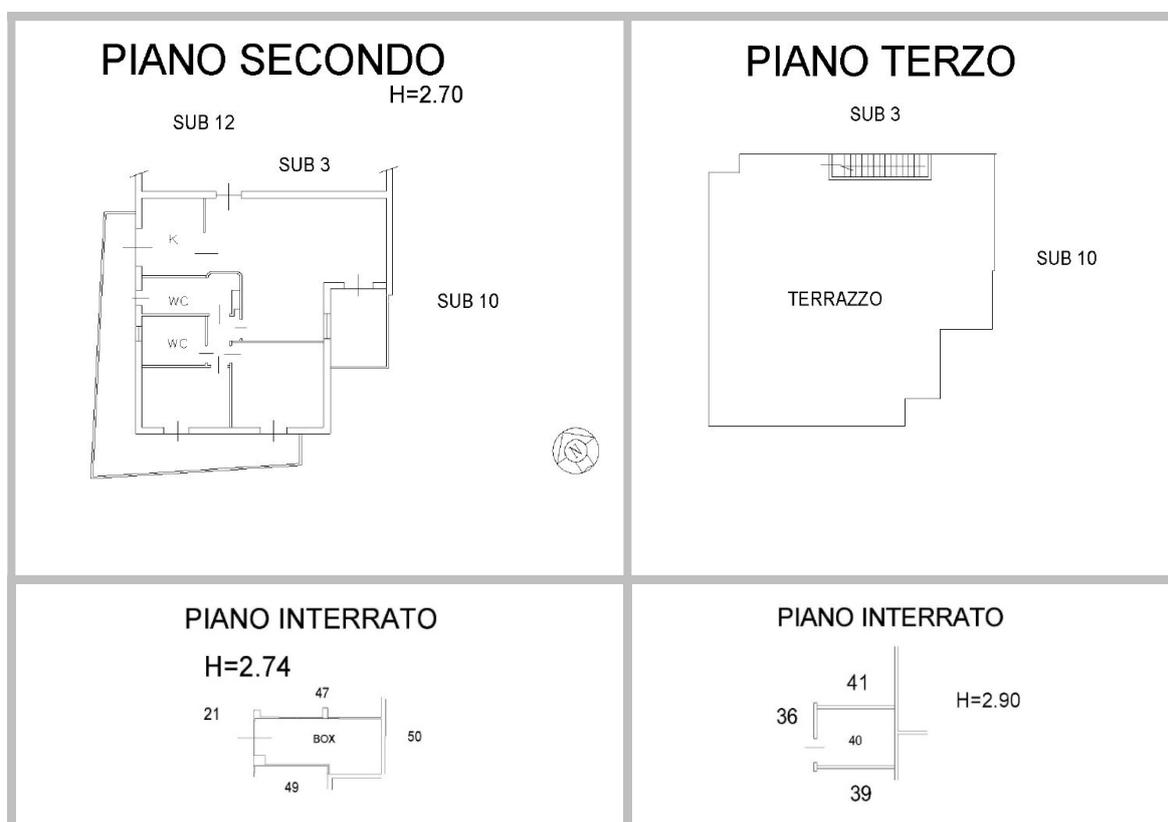
29/12/2002 -COMPRAVENDITA Voltura n. 227258.1/2003 - Pratica n. CE0306408 in atti dal 17/12/2003- Passaggio da ...**OMISSIS**...

- 15/01/2001 - FRAZIONAMENTO (soppressione delle p.lle 229/230) del 15/01/2001 Pratica n. 1428 in atti dal 15/01/2001 (n. 1428.1/2001)

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

• ***Difformità tra la situazione reale e quella catastale***

Le planimetrie catastali dei subb. 11, 40 e 48 sono **conformi rispetto allo stato degli immobili** rilevato.



• ***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 **Appartamento** ubicato in Caserta, loc. Santa Barbara, Via Santacroce, già Via Madonnelle, n.35, P.co La Corte Carafa, Scala A, 2-3°piano, int. 8; con garage e cantinola al piano interrato. E' composto da ingresso, studio (cucina), due camere da letto, disimpegno,bagno, wc e due balconi e una grande terrazza al 3° piano. **Confini.** L'appartamento (sub. 11) confina con: sub.3-vano scala- a nord, sub. 10 ad est, Viale condominiale a sud, Via Santacroce ad ovest; la cantinola (sub. 40) confina con sub. 41 a nord, sub.44 e 45 ad est, sub. 39 a sud, disimpegno -sub.36- ad ovest; il garage (sub. 48) confina con sub. 47 a nord, disimpegno -sub.50- a est, sub. 49 a sud, corsia di manovra -sub.36- ad ovest. Il tutto è censito nel **N.C.E.U. del Comune di Caserta** al **Foglio 21, p.lla 5111, sub.11**, cat. A/2, classe 6, cons. 5 vani, Piano 2-3, sup. cat. 145 mq, rendita € 632,66; **Foglio 21, p.lla 5111 sub. 40**, cat. C/2, classe 3, cons. 5 mq, Piano S1, sup. cat. 6 mq, rendita € 13,69; **Foglio 21, p.lla 5111 sub. 48**, cat. C/6, classe 6, cons. 33 mq, Piano S1, sup. cat. 36 mq, rendita € 105,67. Il descritto stato dei luoghi **corrisponde alla consistenza catastale**; l'immobile è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 321 del 12/12/2003 e rinnovo n.67 del 6/05/2008, SCIA Prot. 7283 del 30/01/2012 e SCIA Prot. 21798 del 12/03/2013, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione interna dell'appartamento e una difformità nella parete sud del garage. A parere della scrivente, può ottenersi sanatoria mediante presentazione di C.I.L.A. a sanatoria. Non esiste ordine di demolizione dei beni. Allo stato attuale l'appartamento si presenta al rustico.
PREZZO BASE euro **190.000,00**

❖ **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 pervenuto al Sig. ...**OMISSIS**...

08/07/2010

Per **Atto di compravendita** a rogito del notaio Pasquale Liotti di Caserta Rep.72226/21015 con cui ...**OMISSIS**...acquista la piena ed intera proprietà degli immobili censiti nel NCEU del Comune di Caserta al foglio 21, p.lla 5111, subb. 11,40,48, in regime di separazione di beni, da ...**OMISSIS**...di con sede in Caserta (P.I. 02893450615)

Trascrizione nn. 28338/19190 del 12/07/2010 (*all. 4b-c*)



La società **...OMISSIS...**, ha realizzato il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili su terreni acquistati il

28/12/2002

Con Atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Di Caprio Rep. 152632 la società **...OMISSIS...** ha acquistato il terreno su cui è stato edificato il complesso immobiliare; la piena ed intera proprietà del terreno censito in NCT al F.21, p.lle 5036, 5033, già 229 e 230 da **...OMISSIS...** (*all. 4d-e-f-g*)

Trascrizione nn. 39098/30974 del 30/12/2002

Trascrizione nn. 17537/13260 del 19/06/2003 Rettifica

Trascrizione nn. 59246/31579 del 23/10/2007 Rettifica

Trascrizione nn. 11546/8975 del 23/04/2015 Rettifica

Il 9/03/2011 (successivamente all'acquisto dell'immobile) è stato costituito un fondo patrimoniale, a rogito del notaio Concetta Palermiti, in favore di **...OMISSIS...** per diritti di ½ ciascuno in piena proprietà in regime di comunione di beni, contro **...OMISSIS...** per diritti di 1/1 per la piena proprietà.

...OMISSIS... è coniugato dal 29/08/2009 con **...OMISSIS...**, in regime di separazione dei beni. Il matrimonio è avvenuto a S. Angelo in Formis con atto n. 8 P.II, serie B, Uff. IX, anno 2009. Nell'estratto di matrimonio si legge che *...gli sposi dichiarano di aver scelto il regime della separazione dei beni... con atto in data 17/02/2011, a rogito del notaio Concetta Palermiti reg. 08/03/2011 in S. Maria C.V.n.1805, gli sposi.....hanno stipulato convenzioni patrimoniali (all. 6c).*

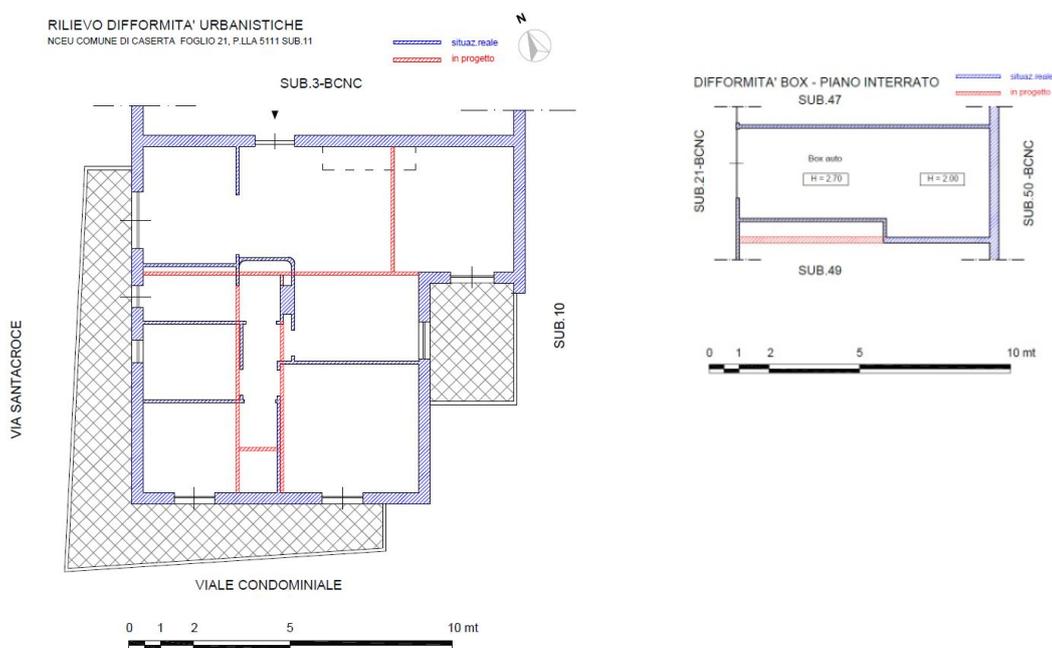
❖ **QUESITO n.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico** (*all. 5-atti urbanistici*)

- **Epoca di realizzazione** : dal 12/12/2003 rilascio P.d.C. inizio e 18/03/2013 rilascio agibilità (*all. 5h-certificato agibilità*).
- **Atti autorizzativi**: Permesso di Costruire n. 321 del 12/12/2003 e rinnovo n.67 del 6/05/2008, SCIA Prot. 7283 del 30/01/2012 e SCIA Prot. 21798 del 12/03/2013. Si rileva che in alcuni atti presenti (es.P.C, collaudo) nel fascicolo edilizio il Permesso di Costruire è indicato come n.231 anziché 321 -corretto- (*all. 5a, g-PdC, Collaudo*).



Non sono state rinvenute, all'interno del fascicolo le SCIA Prot. 7283 e SCIA Prot. 21798 menzionate nell'Agibilità, né altri atti, anche a nome dell'esecutato, per le modifiche effettuate all'interno dell'appartamento.

- Rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti: L'immobile è difforme ai titoli edilizi rilasciati in ordine a modifiche delle tramezzature interne ed alla difformità nella parete sud del garage.



- Sanabilità e costi: Le modifiche effettuate senza titolo edilizio possono essere sanate mediante la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori a sanatoria a cura di un tecnico iscritto all'albo. Il costo, di seguito stimato, tiene conto della la preparazione della pratica, oneri di sanatoria (€ 1.000,00), diritti di segreteria (€ 200,00) e Direzione dei Lavori per il completamento dell'immobile, il tutto quantificabile per un totale di **€ 5.000,00**

- Esistenza di dichiarazione di agibilità ed APE:

L'appartamento è stato dichiarato abitabile , unitamente alle altre unità dello stabile, con provvedimento del 18/03/2013 prot. 23328(*all. 5h – Certificato di destinazione d'uso e agibilità*), sebbene, allo stato attuale sia al grezzo, privo di finiture.



Non essendo ultimato non può essere agibile, quindi a fine lavori di completamento, a cura dell'aggiudicatario, dovrà essere inviata, ai sensi del dlgs 222/2016, la documentazione che certifica la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, da parte di un tecnico iscritto all'Albo professionale, allo sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Caserta.

Il tecnico incaricato trasmetterà una **segnalazione certificata di agibilità**, con allegati i seguenti documenti:

- Certificazioni degli impianti;
- Certificato di collaudo statico (*all.5g*);
- Documentazione catastale;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il costo stimato per la presentazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità con la documentazione menzionata, è stimabile in **€ 3.000,00**.

Tutti i costi per la regolarizzazione urbanistica saranno detratti dalla stima finale.

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

L'immobile è libero e non abitabile, in quanto al rustico.

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

- **Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente** (*All. 4-ispezione ipotecaria*):

9/03/2011 (successivamente all'acquisto dell'immobile avvenuto l'8/07/2010) è stato costituito un fondo patrimoniale, a rogito del notaio Concetta Palermi, in favore di **...OMISSIS...**per diritti di ½ ciascuno in piena proprietà in regime di comunione di beni, contro **...OMISSIS...**per diritti di 1/1 per la piena proprietà (*All. 4h*).

Trascrizione nn.5717/7892 del 09/03/2011

- **Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura**



○ **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Ipoteca volontaria n.4814 del 12/07/2010** in favore di Unicredit Family Financing Bank Spa contro ...**OMISSIS**...derivante da concessione a garanzia di mutuo sull'immobile oggetto di pignoramento, a rogito del notaio Pasquale Liotti rep. 72227/21016 del 08/07/2010
Iscrizione nn.4814/28339 del 12/07/2010
- **Ipoteca Legale n. 343 del 6/02/2013** in favore di Equitalia Sud Spa contro ...**OMISSIS**...in data 01/02/2013 rep.776/2813
Iscrizione nn.343/4476 del 06/02/2013
- **Pignoramento trascritto il 07/07/2023 ai nn. 21066/26820** in favore di **IMI Prisma SPV** contro ...**OMISSIS**...sugli immobili censiti in NCEU di Caserta al F. 21, p.lla 5111 subb.11-48-40 (Pignoramento in oggetto).

○ **Difformità urbanistico-edilizie:**

Gli immobili sono difformi rispetto al titolo edilizio in ordine a modifiche nelle tramezzature interne dell'appartamento e nella parete sud del garage e sono sanabili mediante presentazione di una CILA a sanatoria.

- Costo stimato CILA a sanatoria comprensivo anche degli oneri tecnici per l'ultimazione dei lavori € **5.000,00**

Tali costi saranno detratti dalla stima dell'immobile.

○ **Difformità catastali: NESSUNA**

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

Come verificato presso l'Agenzia del Territorio gli immobili non ricadono su suolo demaniale, né appartengono 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, nel territorio di Caserta il foglio 21 non è gravato da uso civico (*all. 8-decreto*).



❖ **QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso** (all.9-atti condominiali)

Il Parco “La Corte Carafa” è un complesso immobiliare costituito da più fabbricati.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Lotto A, Scala A, ci sono una gestione condominiale del Lotto A ed una gestione condominiale del Supercondominio del parco “La Corte Carafa”. La Gestione è a cura della Società Siamo Pronti Srl con sede in Caserta, Viale dei Bersaglieri n. 11.

La spesa condominiale mensile è pari a € 85,00, tranne la mensilità di Gennaio che è pari a € 108,84.

La spesa mensile del Supercondominio è € 14,00 .

Alla data del 1/01/2024 ci sono quote ordinarie e straordinarie non pagate per un totale di € 9.131,69 (all.9a-b estratti conto condominiali) di cui:

- Quote condominiali Lotto A € **8.108,51**
- Supercondominio La Corte Carafa € **1.023,18**

Non ci sono lavori condominiali già deliberati in corso.

L'amministratore non ha riferito di cause pendenti in corso (all.9c-email amministratore).

Si allegano il regolamento del supercondominio e le tabelle millesimali del lotto A (all.9d-e).

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

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

NCEU Comune di Caserta foglio 21 p.lla 5111 Z.C. 2

- **Sub 11, cat.A/2, classe 6, di vani 5, sup. cat. 145 mq, rendita € 632,66;**
- **Sub.48, cat. C/6, classe 6, cons.33 mq, sup.cat. 36 mq, rendita € 105,67;**
- **Sub. 40, cat. C/2, classe 3, cons. 5 mq, sup. cat. 6 mq, rendita € 13,69**

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, di recente espansione, c’è un discreto dinamismo nelle compravendite; il secondo metodo è particolarmente indicato per i locali commerciali, in grado di produrre redditività; il terzo metodo, nel caso in esame non è attuabile infatti in zona non vi sono più aree libere edificabili 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 immobiliare.it, idealista.it che raccolgono gli annunci di mediatori locali e di privati e la **banca dati dell’Agenzia delle Entrate**.

Nel lotto oggetto di vendita, tuttavia, c’è una peculiarità, infatti all’attualità non può essere abitato, ma deve necessariamente essere ultimato, quindi dal valore di stima, dovrà essere decurtata una somma adeguata per completarlo nelle finiture.

Sui siti menzionati sono stati estratti alcuni dati relativi a appartamenti, aventi quadratura simile, nella stessa zona dell’abitazione oggetto di stima (*All.ti 7b,c,d,e - Quotazioni dai siti*).

Le ultime tariffe disponibili dell’agenzia delle Entrate si riferiscono al 1° semestre del 2023 e per il Comune di Caserta, zona periferica Santa Barbara/Tuoro/Garzano, per abitazioni di tipo civile, in uno stato conservativo ottimo, 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 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/SANTA BARBARA - TUORO - GARZANO

Codice di zona: D17

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	900	1200	L	2,6	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1800	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,1	2,8	L

$$1.200 \text{ €/mq} < V_1 < 1.800 \text{ €/mq}$$

Tra i valori riportati dall’agenzia delle entrate è stato preso in considerazione lo stato conservativo ottimo perché le frazioni di Santa Barbara/Tuoro /Garzano hanno



anche i centri storici con immobili risalenti all'800 che non hanno certamente le stesse caratteristiche dell'immobile moderno, realizzato meno di 20 anni fa, come quello oggetto di vendita.

Dalla comparazione dei dati relativi ad abitazioni in vendita sui siti immobiliare.it e idealista.it, di medie dimensioni, costruite recentemente e ricadenti nelle zone di nuova espansione di Santa Barbara/Tuoro/Garzano, si ricava un valore compreso tra:

<i>Rif. Allegato</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Prezzo di vendita</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Costo al mq</i>
7b	95 mq	€ 240.000	Box auto e posto auto	2.526 €/mq
7c	115 mq	€ 250.000	Box auto e posto auto	2.173 €/mq
7d	110 mq	€ 225.000	Box auto	2.045 €/mq
7e	110 mq	€ 240.000	Doppio ingresso e box auto	2.181 €/mq

$$2.045 \text{ €/mq} < V_2 < 2.526 \text{ €/mq}$$

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

$$1200 \text{ €/mq} < V_r < 2.596 \text{ €/mq}$$

Se ne deduce che il valore intermedio, con finiture normali è pari a

$$V_m = 1.898 \text{ €/mq}$$

Considerando che la messa in pristino dell'immobile comporta l'esecuzione dei seguenti lavori minimi:

- Realizzazione scarichi acqua in cucina;
- Posa in opera di pavimenti;
- Posa in opera dei rivestimenti nei bagni;
- Posa in opera di sanitari;
- Fornitura e montaggio di interruttori e prese dell'impianto elettrico, TV, telefono;
- Montaggio climatizzatori (facoltativi);
- Montaggio impianto di allarme (facoltativo);



- Fornitura e montaggio caldaia e termosifoni;
- Fornitura e posa in opera di porte interne;
- Installazione di botola/lucernario di chiusura verso la sovrastante terrazza;
- Manutenzione pavimentazione terrazza 3° piano;
- Manutenzione infissi esterni;
- Manutenzione portoncini d'ingresso (2).

L'esecuzione di detti lavori (esclusi gli oneri tecnici già conteggiati separatamente) può quantificarsi forfettariamente in € 500/mq, con finiture di livello medio.

Sottraendo tale somma al valore intermedio precedentemente determinato si avrà il Valore al mq :

$$Vm_{mq} = V_m - € 500 = (1.898 - 500) € / mq = 1.398 € / mq$$

Valore al mq arrotondato: € 1.400,00

Superficie commerciale arrotondata: 164 mq

Valore Totale Diritto Espropriato (100%) - 164,00 mq - pari ad € 229.600,00

$$V = € 229.600,00$$

Calcolo Valore finale di stima e detrazioni

$$V = € 229.600,00$$

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, caratteristiche ambientali (presenza di servizi esclusivi).

Nel caso in esame, l'immobile presenta un taglio medio, abbastanza ricercato sul mercato immobiliare.



In relazione allo stato di manutenzione, non è possibile ipotizzare adeguamenti, in quanto allo stato grezzo si è provveduto a decurtare già la stima.

Le caratteristiche posizionali in relazione alla zona (caratteristiche estrinseche), sono discrete, sebbene sia in periferia è ubicato nelle vicinanze della Variante S.S.700 S.Maria C.V.-Maddaloni da cui si raggiungono i caselli autostradali di Caserta Nord e Casera Sud, tuttavia Via Madonnelle è stretta in più punti e non facilmente percorribile, inoltre nei pressi del parco non ci sono attività commerciali e servizi per i quali è necessario spostarsi verso il centro cittadino.

Di contro l'appartamento è ad un piano alto, con una grande terrazza panoramica, da cui si ammira l'intera città con la Reggia e, verso nord-est Casertavecchia e i monti Tifatini.

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

- Spese per **regolarizzazione urbanistica: € 8.000,00**
 - ✓ Costo stimato CILA a sanatoria € 5.000,00
 - ✓ Segnalazione Certificata di Agibilità € 3.000,00

- **Spese per regolarizzazione catastale: nessuna**

- **Spese condominiali: € 9.131,69**

- **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.
 - 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%€ **22.960,00**

Valore finale del bene al netto delle decurtazioni

	Valore	Decurtazioni
Valore Immobile	€ 229.600,00	
Adeguamento stato d'uso e manutenzione		-
Spese per regolarizzazione urbanistica		€ 8.000,00
Spese per regolarizzazione catastale		-
Spese condominiali insolute		€ 9.131,69
Adeguamento in relazione alla vendita forzata		€22.960,00
SOMMANO	€ 229.600,00	€38.091,69
VALORE FINALE DEL BENE	€ 191.508,31	

V = VALORE FINALE ARROTONDATO= € 190.000,00

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

Tale ipotesi non ricorre, in quanto l'immobile è per la piena ed intera proprietà del sig. ...OMISSIS....

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

...OMISSIS...è coniugato dal **29/08/2009** con ...OMISSIS..., in regime di **separazione dei beni**. Il matrimonio è avvenuto a S.Angelo in Formis con atto n. 8 P.II, serie B, Uff.IX, anno 2009. Nell'estratto di matrimonio si legge che *...gli sposi dichiarano di aver scelto il regime della separazione dei beni...con atto in data 17/02/2011, a rogito del notaio Concetta Palermi reg.08/03/2011 in S.Maria C.V.n.1805, gli sposi.....hanno stipulato convenzioni patrimoniali (all.6c,d)*

Gli immobili sono stati acquistati dal debitore, in regime di separazione dei beni, l'8/07/2010, stipulando anche un contratto di mutuo in tale data.

L'immobile non è abitabile, il sig. ...OMISSIS... risiede, con la sua famiglia, in Via Trento n. 3 a Caserta (all. 6 a,b-certificati).



CONCLUSIONI

Il valore finale di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti è pari ad **€ 190.000,00.**

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

- Sommario
- Copia della relazione in formato word e pdf
- Copia della relazione senza riferimenti;
- 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 13/01/2024

l'Esperto
arch. Eleonora Testa

