

**RELAZIONE PERITALE**



**Esecuzione immobiliare**  
**nei confronti del sig.: -----**

**promossa dalla CASSA RURALE ED ARTIGIANA DELL'AGRO**  
**PONTINO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**  
**S.c.r.l. (creditore procedente)**

**custode giudiziario: Dott. Vincenzo Pulcini.**

**Eseguita dall'Esperto (art.568 c.p.c.):**

**ing. Roberto Lupoli**

*su nomina del*

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**Giudice dell'Esecuzione:**

**dott.ssa Linda Catagna.**

Proc. N.R.G.E. 135/2020.



*ing. Roberto Lupoli*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. 11641*

**1. Introduzione.**

**1.1. Mandato.**

In seguito alla nomina del 19/12/2020, il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sez. civile IV Giudice dott.ssa L. Catagna, relativamente alla proc. esec. N.R.G.E. 135/20, il sottoscritto ing. Roberto Lupoli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 11641, quale Esperto designato ex art. 568 c.p.c., procedeva all'accettazione del conferimento dell'incarico, per il quale risultano assegnati i sotto elencati quesiti:

*Contr.Prelim.): **Verificare** la completezza della documentazione depositata ex art. 567*

*c.p.c.*

- 1) **QUESITO n. 1: Identificare** i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) **QUESITO n. 2: Elencare ed individuare** i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) **QUESITO n. 3: Procedere** alla identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) **QUESITO n. 4: Procedere** alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) **QUESITO n. 5: Procedere** alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) **QUESITO n. 6: Verificare** la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) **QUESITO N. 7: Indicare** lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) **QUESITO n. 8: Specificare** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
  - 8.1) **QUESITO n. 8.1: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**
  - 8.2) **QUESITO n. 8.2: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**
- 9) **QUESITO n. 9: Verificare** se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) **QUESITO n. 10: Verificare** l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) **QUESITO n. 11: Fornire** ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

ing. Roberto Lupoli  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641

12) QUESITO n. 12: **Procedere** alla valutazione dei beni.

13) QUESITO n. 13: **Procedere** alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

14) QUESITO n. 14: **Acquisire** le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ing. Roberto Lupoli si è avvalso della collaborazione professionale di Studio dell'arch. Fabio Liguori, iscritto all'ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 5189.

### 1.2. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 26/06/2020, e nota di trascr. n.22082/16692 del 3/08/2020 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere a favore della Cassa Rurale ed Artigiana dell'agro Pontino-Banca di Credito Cooperativo Srl (c.f. 00076300599) e contro il sig. -----, sul diritto della piena proprietà sul bene descritto al par. 1.3, il creditore ha richiesto al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere l'espropriazione dell'appartamento di piena proprietà del citato sig. ----- nato a ----- il -- ----c.f. -----, attualmente residente nell'appartamento oggetto di pignoramento sito in Mondragone alla via Amedeo n.22. Detto immobile, catastalmente registrato con accesso sulla citata via Amedeo, dispone di accesso (carrabile e principale) anche su via dei Gelsomini n.2; per tale motivo la certificazione rilasciata dall'Amministrazione comunale di Mondragone inerente la residenza storica riporta quale indirizzo di residenza la via dei Gelsomini [cfr. all. n. 01].

La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta il 16/10/2020 dal dott. Antonio Fuccillo (Notaio in Sezze -LT-) deduce che l'appartamento oggetto di pignoramento di cui al par. 1.3, certificando le risultanze delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta-Territorio e Servizio di pubblicità Immobiliare di Caserta, è del sig. ----- nato a -----il ----- (c.f. -----), per il diritto di

piena proprietà.

Dal Certificato anagrafico rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mondragone [cfr. all. n. 01] si evince che l'esecutato sig. ----- risulta di stato civile celibe, non avendo mai contratto matrimonio. Pertanto, non può sussistere nessuna possibilità circa le convenzioni matrimoniali o scelta del regime patrimoniale dei beni. Detto certificato è stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mondragone in data 13/01/2021.

All'atto di pignoramento, ha fatto seguito la relativa nota di trascrizione R.G.22082/R.P.16692 -Conservatoria CE- del 3/08/2020, nella quale sono state correttamente pubblicate le generalità della formalità, l'immobile pignorato ed i soggetti a favore e contro interessati dal pignoramento.

### **1.3. Beni Pignorati.**

Il bene pignorato di cui il creditore procedente chiede l'espropriazione, è così identificato nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo dell'esecuzione:

1. Immobile di intera piena proprietà del sig. ----- nato a ----- il ----- (c.f. --- -----) sito nel Comune di Mondragone, in via Amedeo snc ubicato al primo piano, della consistenza catastale di sei vani, con sovrastante terrazzo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone al Foglio n.27, p.lla n.5454, sub.10, piano 1, cat.A/3, cl.5, vani 6, R.C. 542,28 €.

### **2. Risposte ai quesiti.**

#### **2.0. Controllo preliminare.**

Dalla documentazione nel fascicolo del procedimento di esproprio immobiliare relativo alla procedura in argomento si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta in data 16 ottobre 2020 dal dott. Antonio Fuccillo, notaio in Sezze (LT). Posto che il pignoramento dell'immobile è stato notificato in data 26/06/2020, e trascritto ai nn.22082/16692 in data 3/08/2020, detta certificazione, attestante le

risultanze delle visure catastali dell'Agenzia delle Entrate e dei registri immobiliari di Caserta alla data del documento, riporta, in alternativa alla documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., oltre alla descrizione ed alla identificazione catastale, anche la storia, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra riportato (a partire dall'atto di acquisto ultraventennale del bene nella originaria consistenza in data 13/12/1964 (compravendita, atto "inter vivos" a carattere traslativo) del notaio Ernesto Mondani trascritto in data 29/12/1964 nn.44462/40757.

In riscontro a quanto richiesto, si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione notarile. Alla certificazione non risulta allegato nessun estratto di mappa, nè estratti catastali storici; a cura dello scrivente, pertanto, alla presente si allegano la richiesta visura catastale attuale in data 28/12/2020, nonché una visura storica del bene pignorato contenente gli atti informatizzati relativi anche al periodo precedente la meccanizzazione, nonché un estratto di mappa [cfr. all. n. 02]. L'aggiunta dei documenti storici deriva dalla richiesta esplicita indicata nel mandato, atteso che il primo atto d'acquisto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento [cfr. all. n. 03], come detto in precedenza, è datato 13/12/1964 (atto di compravendita del notaio Ernesto Mondani, rep.83717, racc.5589, trascritto in Caserta in data 29/12/1964 nn.44462/40757).

Inoltre, in allegato alla produzione del creditore procedente, non risulta depositata nessuna certificazione di stato civile per l'esecutato; di conseguenza si è reso necessario produrre un Certificato rilasciato dal Comune di Mondragone in data 13/01/2021: dal documento in parola emerge che l'esecutato non ha mai contratto matrimonio ed è celibe. Dal certificato contestuale di residenza e dello stato di famiglia emerge che risulta iscritta famiglia anagrafica presso il Comune di Mondragone, costituita dall'esecutato e dalla convivente madre: sig.ra----- nata in ----- in data ----- (c.f. -----) [cfr. all. n. 01].

### 2.1. Ouesito n.1.

L'atto di pignoramento, notificato in data 26 giugno 2020 e trascritto in data 3/08/2020, indica correttamente che il bene pignorato è in piena proprietà dell'esecutato sig. -----. Il

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ing. Roberto Lupoli  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641

diritto reale dell'esecutato indicato nella trascrizione, dunque, corrisponde a quello in titolarità.

Nell'atto di pignoramento il bene oggetto dell'esecuzione, come indicato nell'atto di parte creditrice, risulta così censito al NCEU di Mondragone: Foglio 27, part.IIa 5454, sub.10, categoria A/3, classe 5, vani 6, piano 1, R.C. 542,28 €. Il cespite fa parte di un piccolo fabbricato sito in Mondragone ad angolo tra la via Amedeo e la via dei Gelsomini, con accesso da entrambe le vie menzionate, rispettivamente con civico n. 22 e n.2, ubicato al primo piano del fabbricato e privo di identificazione di numero di interno; per tale motivo nel seguito si farà esclusivo riferimento alla numerazione del subalterno catastale, così come registrato negli archivi del Catasto. L'immobile identificato catastalmente con il sub.10 allo stato è composto da quattro vani (tre camere, di cui una cieca, ed un soggiorno-cucina), nonché, un ingresso, due bagni (di cui uno di servizio adibito anche a ripostiglio) un ulteriore ripostiglio, due terrazzi con affacci su via Amedeo e sul cortile interno; completa l'appartamento, al piano superiore, il lastrico di copertura corrispondente alle superfici coperte dell'appartamento. L'immobile confina a Nord con via Amedeo, a Sud con sottostante cortile interno (in catasto Fg.27 p.IIa 5454 sub.13), con immobile di cui in catasto al Fg.27 p.IIa 158 e ad Est con immobile di cui al Fg.27 p.IIa 5454 sub.9, salvo altri.

L'immobile identificato catastalmente con il sub.10 allo stato è composto da quattro vani: un ampio soggiorno con cucina con un primo terrazzo ed affaccio sul sottostante cortile interno, un piccolo bagno di servizio adibito anche a ripostiglio, un disimpegno centrale, tre camere residenziali di cui una dotata di un ulteriore ripostiglio, un bagno padronale ed un terrazzo con accesso da due camere da letto. Completano l'immobile una scala di accesso a doppia rampa che immette allo stesso da un androne comune del piano terra ed il lastrico di copertura corrispondente alle sottostanti superfici coperte.

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento, pertanto, non presentano difformità con quelli di cui agli atti del Catasto e registrati nelle visure catastali attuale e storica rilasciate dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Caserta in data 28/12/2020 e 4/01/2021. Come ampiamente dettagliato nel seguito, si rappresenta che nell'appartamento lo stato di fatto, rilevato in sede di accesso del 23/01/2021, non coincide con le rappresentazioni planimetriche catastali [cfr. all. n. 02], per la presenza di una finestra nel bagno

padronale, con affaccio sulla sottostante via Amedeo, nonché per la creazione di un ripostiglio nella camera da letto padronale, eseguito senza aggiunta di volumetria, ma sottraendo superficie calpestabile al vano principale ed in ultimo per la presenza di due porte interne di accesso; una di



questa immette dal soggiorno alla camera da letto padronale e la seconda collega direttamente tra loro le altre due camere residenziali. Né la finestra, né il ripostiglio sono riportati nella planimetria catastale [cfr. all. n. 02].

Conformemente a quanto richiesto dai quesiti del mandato, si allega una sovrapposizione di una foto satellitare, reperita sul web, con uno stralcio della mappa catastale elaborata dalla SOGEI [cfr. all. n. 04]. Per una migliore individuazione del fabbricato, inoltre, si riporta uno stralcio della cartografia nel quale è evidenziato l'edificio che contiene al primo piano l'appartamento oggetto di pignoramento [cfr. all. n. 04]. Nell'allegato fotografico, inoltre, sono riportate alcune foto aeree che ritraggono la zona in cui ricade il fabbricato, evidenziando l'edificio.

Il bene pignorato è di ordinaria quadratura ed è funzionale in quanto unico cespite; al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato si ritiene ragionevole, sulla base delle caratteristiche, escludere la possibilità di un suo frazionamento e vendita in lotti. Infatti, l'appartamento, attesa la quadratura, la morfologia e la distribuzione ed ubicazione degli spazi, se ulteriormente suddiviso, potrebbe perdere funzionalità, con conseguente possibile compromissione della razionale utilizzazione; inoltre, dal frazionamento ne potrebbero derivare lotti di valore penalizzato per qualsiasi eventuale ipotesi di suddivisione e, di conseguenza potrebbe venire compromesso l'interesse del mercato. Pertanto, l'oggetto della vendita è un lotto unico e consiste nell'intera proprietà del cespite pignorato i cui confini coincidono con quelli

attuali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**2.2. Quesito n.2.**

L'accesso effettuato dal sottoscritto nell'immobile oggetto di pignoramento è stato unico e si



è svolto in data 23/01/2021. In presenza dell'esecutato sig. -----, della madre convivente sig.ra----- e del sig. ----- (parte fidejubente e legale rappresentante della società mutuataria nel titolo), del delegato del Custode Giudiziario Avv.

Federica Cioffi e con la collaborazione tecnica dell'arch. Fabio Liguori, è stato svolto l'accesso;

con il sopralluogo è stata presa visione dell'immobile pignorato di cui al par. 1.3 ed in quella sede sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*ing. Roberto Lupoli*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. 11641*



Il sopralluogo è stato svolto in seguito ad una comunicazione - a mezzo posta raccomandata A/R indirizzata all'esecutato ed inoltrata dal Custode Giudiziario in data 4/01/2021, nonché ad accordi intercorsi per le vie brevi tra l'esecutato ed

il delegato del Custode Giudiziario [cfr. all. n. 05].

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento indipendente ubicato al primo piano dell'edificio in Mondragone, all'angolo tra la via Amedeo e via dei Gelsomini, con accessi da entrambe le vie menzionate, contraddistinti rispettivamente dai civici n.22 e n.2. L'edificio al quale appartiene il cespite è costituito da due piani fuori terra (piano terra +



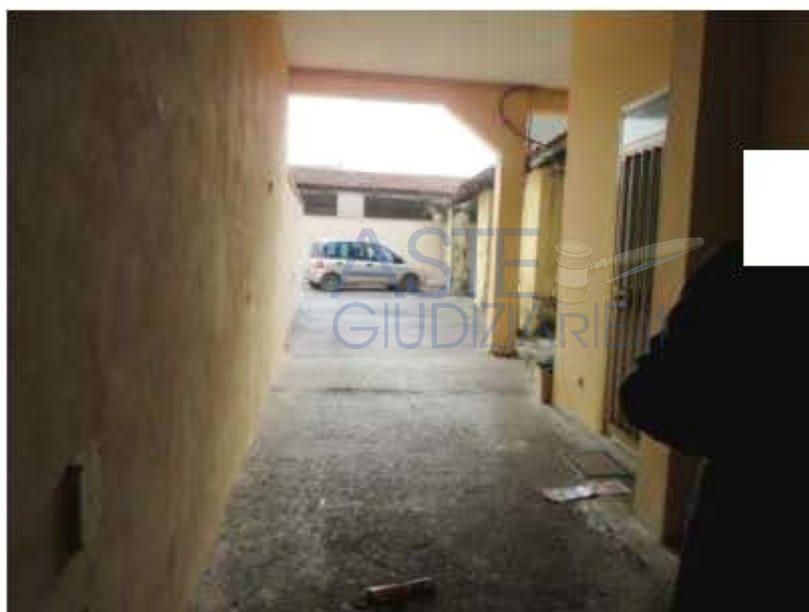
un piano in elevazione con ulteriore copertura praticabile); al suo interno sono presenti due distinti androni comuni e aree cortilizie, nonché due scale per l'accesso al piano superiore, una per ciascuno dei due appartamenti ivi presenti.

Come dettagliato nel par. 2.3, il fabbricato, in seguito ad un frazionamento catastale intervenuto nell'anno 2016, è stato suddiviso nelle sue distinte componenti; dalla divisione ne è conseguito che allo stato all'appartamento oggetto di pignoramento si accede attraverso un

androne (metà di quello originario), condiviso solo con altri due distinti cespiti del piano terra, nonché attraverso una scala che, oltre ad essere a servizio dell'appartamento, consente di poter accedere all'intero lastrico di copertura, a



sua volta suddiviso in corrispondenza del confine degli appartamenti sottostanti al primo piano.



La metà dell'originario androne attualmente corrisponde al civico n.22 della via Amedeo; ad esso si giunge anche attraverso l'accesso carrabile di via dei Gelsomini n.2, per il tramite di un'area cortilizia, accatastata quale bene comune non censibile, a servizio dei

cespiti presenti al primo piano ed al piano terra; questi ultimi riconducibili sia a terzi, sia all'esecutato.

Il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato è in struttura portante principalmente in muratura, con solai verosimilmente laterocementizi e con piccoli corpi di fabbrica annessi in struttura intelaiata in cemento armato e presenta coperture piane. La costruzione è di tipo civile, ha finiture di qualità commerciale e dispone di un portone per l'accesso pedonale sulla via

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*ing. Roberto Lupoli*  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641



Amedeo e di uno carrabile sulla via dei Gelsomini.

L'intero edificio è attualmente composto da cespiti destinati sia a civili abitazioni (piano terra e primo piano), sia ad attività commerciale (al piano terra), sia a deposito (piano terra con accesso da via dei Gelsomini).

L'edificio, che ha una pianta pressoché rettangolare, si presenta in evidente discreto stato di conservazione, con i prospetti principali (sia su via Amedeo che su via dei Gelsomini) intonacati in maniera disomogenea ed in piccoli tratti

discontinua, con finitura del tipo "graffiato" di colore chiaro, nonchè con rivestimento in listelli di pietra naturale in corrispondenza del piano terra; di differente finitura, ad intonaco civile e pittura di colore chiaro, sono i prospetti che insistono sul cortile comune. Sono evidenti solo piccole aree in cui l'intonaco con finitura graffiato ed i listelli in pietra naturale risultano di staccati e crollati, in particolare lungo via Amedeo. All'appartamento fanno capo i diritti sulle cose comuni del fabbricato, catastalmente identificate quali beni comuni non censibili (lo stretto androne con accesso da via Amedeo e la piccola area cortilizia con accesso da via dei Gelsomini); mentre è



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*ing. Roberto Lupoli*  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641



assegnato in esclusività la parte di solaio di copertura al secondo piano in corrispondenza delle superfici coperte dell'appartamento stesso. La scala che dal piano terra conduce all'appartamento oggetto di pignoramento al primo piano, nonchè al

soprastante terrazzo di copertura è catastalmente annessa all'immobile pignorato.

In virtù di quanto riportato nel verbale di accesso del custode giudiziario, non esiste la costituzione di un condominio tra i proprietari delle singole unità immobiliari, pertanto non esiste la figura dell'amministratore, né risultano definite espressioni millesimali per la ripartizione delle spese comuni.

La costruzione è di tipo civile, ha finiture di discreta qualità e, come detto, dispone di uno stretto androne dotato di portoncino pedonale non carrabile antistante la via Amedeo; da questo varco si accede ad uno stretto atrio coperto che, tra l'altro, immette sulle scale a servizio del piano superiore. Questo atrio è pavimentato con una pavimentazione continua in cemento ed è rifinito alle pareti con intonaco civile e pittura di colore chiaro. In questo androne, oltre alle scale in parola, immettono anche due porte per l'accesso ai due cespiti siti al piano terra (sub.7 e sub.15). Dal piccolo atrio in parola, di forma rettangolare allungata, si accede, per il tramite di una porta, alla scala che conduce all'appartamento oggetto di pignoramento al piano superiore; qui le alzate e le pedate della rampe delle scale sono pavimentate con pietra naturale di Trani, mentre i pianerottoli di arrivo e riposo sono pavimentati con piastrelle in gres di colore marrone; al pari del piccolo atrio di ingresso, le pareti sono rifinite con intonaco civile e pittura lavabile di colore bianco e con decori del tipo a smalto. All'interno della cassa delle scale non esiste impianto elevatore. L'unità immobiliare è dotata di impianto citofonico collegato con il portone

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*ing. Roberto Lupoli*  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641

pedonale di ingresso. La cassa delle scale dispone di finestre in numero sufficiente per la sua naturale illuminazione e dispone di un impianto di illuminazione elettrica ai vari piani. Tutte le soglie degli accessi degli appartamenti sono anch'esse in pietra naturale.

Le parti comuni interne dell'edificio si presentano in buono stato di conservazione; occasionali macchie di infiltrazione di umidità si palesano su piccole porzioni dell'intonaco di rivestimento.

Dalla consultazione del Vigente PRG del Comune di Mondragone [cfr. all. n. 06] si evince che la zona in cui sorge l'edificio, ricadente nel centro abitato del Comune di Mondragone, ha caratteristica prevalente di agglomerato urbano tipica di un centro abitato, (zonizz. B1), con prevalente destinazione residenziale e del settore terziario; i servizi da questa offerti consistono tipicamente in servizi urbani destinati ad area a prevalente destinazione residenziale; l'edificio, inoltre, ricade in adiacenza a due arterie stradali comunali di evidente rilevanza secondaria; questi tratti stradali, che non sono direttamente serviti da autolinee di trasporto pubblico urbano e sub-urbano su gomma, sono scarsamente trafficati da veicoli di trasporto privato. La zona non è assolutamente servita nelle immediate vicinanze da sistemi di trasporto su ferro.

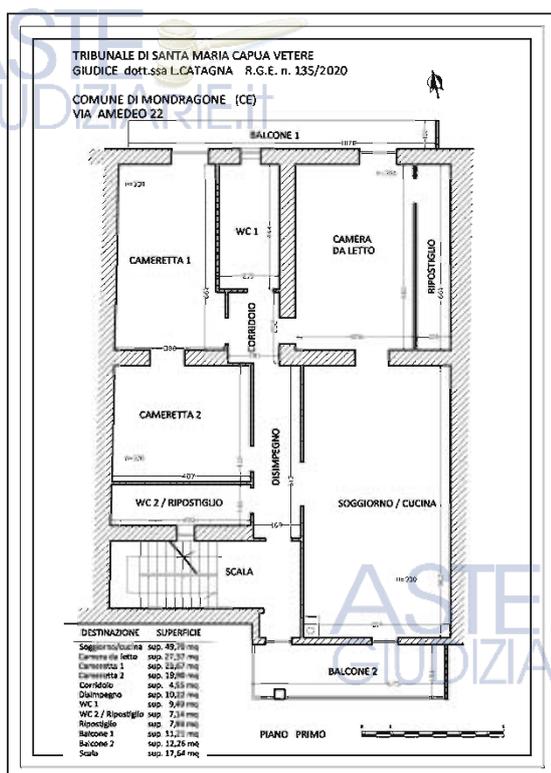
Come risulta dalla tavola 3.7 della planimetria di dettaglio delle aree urbanizzate del vigente PRG di Mondragone, il fabbricato è situato nella *"zona B1 – aree parzialmente o totalmente edificate con tipologia edilizia tradizionale su impianto urbanistico predefinito"*, e come tale risulta soggetta, nello specifico, alle previsioni dell'art. 15 delle norme di attuazione del vigente PRG di Mondragone [cfr. all. n. 06].

La zona in cui ricade il bene oggetto del pignoramento rientra dunque nel perimetro del centro abitato del Comune, ed è distante dalla "SS7quater" (via domiziana) che dispone di maggiori servizi, in primis di pubblico trasporto; al contrario la zona presenta una maggiore disponibilità soprattutto di servizi di fruizione collettiva, sia pubblici che privati (scuole, centro sportivo, operatori del terziario, ecc.).

L'edilizia residenziale nella zona è per lo più di edificazione storica, in prevalenza privata, con cospicua presenza commerciale, nonché strutture per l'istruzione scolastica; gli edifici sono di scarso interesse architettonico a prevalente destinazione residenziale popolare, con presenza di

attività commerciali ai piani terra.

In virtù di quanto emerso in occasione dell'accesso del custode giudiziario del 23/01/2021, non risultando la costituzione di un condominio, lo scrivente ha potuto raccogliere informazioni relative alla gestione del fabbricato ed alle proprietà comuni solo direttamente dall'esecutato sig. ----- . In merito, si è potuto apprendere che non esiste alcuna espressione millesimale delle quote delle parti comuni; l'edificio non possiede specifici impianti ad uso condominiale, nè un



impianto di riscaldamento centralizzato, né impianti elevatori, né impianti per la ricezione televisiva; anche il citofono presente sul varco di via Amedeo è ad uso esclusivo dell'appartamento pignorato. Sempre secondo quanto riferito, l'illuminazione della scala allo stato grava sull'appartamento del primo piano.

Per ogni dettaglio inerente la quantificazione allo stato della consistenza dell'appartamento pignorato, nonché le misure delle superfici calpestabili dei vani si rinvia alla tab.3 del par.2.12.a., mentre per la rappresentazione grafica degli immobili si rinvia

alla planimetria allegata [cfr. all. n.07], elaborata in conseguenza al rilievo metrico eseguito in occasione del citato accesso.

Oltre alle immagini fotografiche riprodotte nella presente, in allegato si riporta uno specifico fascicolo fotografico contenente 58 immagini rilevate principalmente in occasione dell'accesso del 23/01/2021.

In occasione del sopralluogo, come dettagliatamente illustrato nel seguito, l'appartamento appariva abitato, completamente ammobiliato ed allacciato alle utenze domestiche. Trattasi di un appartamento sviluppato su unico livello di forma pressoché rettangolare, con affacci esclusivamente esposti a Sud ed a Nord, non contraddistinto da alcun numero di interno.

Come dettagliatamente si articolerà nel par 2.3, all'appartamento oggetto di pignoramento è pertinenziale, come risulta dall'estratto planimetrico catastale, una parte della copertura piana al piano superiore. La detta condizione di pertinenza, tuttavia non trova pieno riscontro nei due titoli di provenienza dell'appartamento e nelle relative trascrizioni. Oltre a detta pertinenza, a servizio della parte del fabbricato su cui insiste l'appartamento, esistono due porzioni di fabbricato al piano terra, dotate di autonomo identificativo catastale, e classificate quali "beni comuni non censibili" per consentire l'accesso a quelle porzioni (di proprietà anche di terzi) che insistono al piano terra dell'edificio. [cfr. all. n. 02].

Come rilevato in sede di accesso, l'appartamento pignorato allo stato [cfr. all. n.07] risulta complessivamente composto da quattro vani (tre camere, ed un soggiorno con cucina), oltre ad un corridoio centrale, un piccolo bagno di servizio destinato anche a ripostiglio, un bagno padronale, un ulteriore piccolo ripostiglio nella camera da letto padronale e due balconi con affaccio a Nord sulla sottostante via Amedeo ed a Sud sul sottostante cortile interno. Entrambi i balconi non offrono vedute panoramiche.

L'altezza interna utile rilevata è pari a 3,30m; la superficie netta calpestabile complessiva è pari a circa 159,92mq, oltre alla superficie dei balconi di 23,47mq e della scala pari a 17,64 mq.

L'appartamento è in discrete condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria, fatta eccezione per alcune porzioni di intonaco corrispondenti al balcone aggettante su via Amedeo; su questo balcone, successivamente a quanto acclarato in occasione dell'accesso del 23/01/2021, l'esecutato provvedeva a far porre in opera una rete a trama sottile ancorata alla muratura, al fine di evitare che pezzi di intonaco distaccati precipitino sul sottostante marciapiede comunale [cfr. all. n. 05 e all. fotografico].

L'immobile inoltre manifesta l'evidenza di una recente ristrutturazione, verosimilmente risalente a poco più di una decina di anni fa; solo occasionalmente l'intonaco esterno presenta a tratti porzioni della finitura sede di piccole infiltrazioni d'acqua meteorica. Tutti gli infissi e le porte interne sono in evidente buono stato di manutenzione: gli infissi esterni, alcuni dei quali corredati da zanzariere, sono in alluminio e le porte interne di partizione, in legno con struttura tamburata, sia a battente che scorrevoli, assolvono efficacemente alle rispettive funzioni.

I rivestimenti ceramici dei bagni e della cucina (su una sola parete), nonché i pavimenti nei vari ambienti sono in ottime condizioni, le finiture delle pareti delle camere da letto e degli ambienti living soggiorno sono in buono stato di conservazione, gli apparecchi igienici presenti nei bagni sono di tipo commerciale e di buona fattura. L'appartamento è dotato di infissi esterni antintrusione (persiane "alla napoletana") e non dispone di avvolgibili; l'appartamento è dotato di una sola porta di ingresso, a doppia anta asimmetrica in alluminio.

L'unità immobiliare presenta in tutti gli ambienti residenziali e nel disimpegno una finitura ai muri con intonaco e pittura di colore chiaro di buona qualità, differente in ogni ambiente; nel soggiorno cucina la finitura è ancora ad intonaco e con pittura di colore chiaro ad effetto marmoreo (marmorino opaco), in buono stato di conservazione. Nei bagni le pareti presentano una finitura in parte ad intonaco e pittura ed in parte in piastrelle ceramiche rettangolari di tipo commerciale. La pavimentazione è differente nei vari ambienti: nelle tre camere da letto è in piastrelle di gres simil-cotto di forma quadrata e colore marrone, nei bagni è di tipo ceramico con piastrelle regolari di forma rettangolare, nel disimpegno centrale e nel soggiorno cucina la finitura è realizzata con piastrelle quadrate di medie dimensioni in gres lucido di colore chiaro, infine nei due balconi è ancora in gres di colore marrone opaco, di dimensioni commerciali e forma rettangolare. Ai soffitti non si rileva la presenza di controsoffittature in nessuno dei vani nè di servizio, nè di rappresentanza; nè sono presenti listelli ornamentali in gesso in corrispondenza degli spigoli all'attacco tra l'intradosso del solaio e le pareti perimetrali dei vani. Solo in corrispondenza del bagno padronale si rinviene la presenza al soffitto di una decorazione che richiama la boiserie decorativa presente sulle pareti laterali del disimpegno centrale, fino ad un'altezza dal pavimento di circa 1,5m. L'appartamento, inoltre, è dotato di impianti sottotraccia sia idrici (di carico e di scarico a servizio della cucina e dei bagni), sia elettrico a servizio di tutti i vani; l'appartamento pur disponendo di una caldaia a gas non presenta negli ambienti elementi radianti per il riscaldamento dei vani. La produzione dell'acqua calda sanitaria a servizio della cucina e del bagno è affidata ad un semplice boiler autonomo a gpl. L'immobile inoltre non è allacciato ad un impianto condominiale per la ricezione del segnale televisivo, nè terrestre, nè satellitare. I rubinetti ed i sanitari presenti nei vani di servizio sono di tipo commerciale ed in buono stato di conservazione.



Allo stato, nell'appartamento sono presenti condizionatori del tipo a split per il raffrescamento estivo; inoltre nel soggiorno è presente un piccolo camino a legna con canna fumaria autonoma.

L'appartamento pignorato è dotato di finestre in ogni ambiente (ad eccezione del piccolo ripostiglio di servizio e di una delle tre camere da letto): tre porte finestre in due camere e nel soggiorno-cucina, nonché una finestra a singolo battente nel bagno padronale; queste, ove presenti, consentono un appropriato ricambio d'aria ed una

sufficiente illuminazione naturale dei vani.

La porta di accesso dell'appartamento pignorato immette in un ampio disimpegno che conduce in tutti i vani dell'immobile; questo ha una forma pressoché rettangolare, non coassiale nel tratto terminale e funge da disimpegno centrale per l'intero immobile.

In adiacenza all'ingresso sul lato destro è presente il vano adibito a soggiorno-cucina; questo è l'ambiente di maggiori dimensioni rispetto agli altri, è esposto a Sud e, per il tramite di una porta-finestra è connesso ad un balcone con affaccio sul sottostante cortile comune. A detto balcone si accede anche per il tramite di un portoncino presente sul pianerottolo



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*ing. Roberto Lupoli*  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641



del primo piano della scala del fabbricato. Il soggiorno allo stato presenta una forma rettangolare e di ampie dimensioni, al cui interno, allo stato, trova sistemazione un comodo ambiente living, una cucina completa di mobilio, un tavolo da

pranzo ed un piccolo camino.

Dal soggiorno si accede direttamente, per il tramite di una porta a battente, alla camera da



letto padronale. Questo è un ampio vano che dispone anche di un ulteriore accesso dal corridoio centrale dell'appartamento. Ha forma rettangolare, è dotato di porta finestra che immette sul terrazzo esposto a Nord con affaccio sulla sottostante

via Amedeo. Attualmente in questo vano, di ampie dimensioni, trova sistemazione un mobilio tipico di una camera che possa ospitare due persone.

Su una parte di una delle pareti perimetrali esposte a Nord, in corrispondenza all'esterno di una tubazione pluviale a vista, è ben visibile un'alterazione della finitura muraria vero similmente causata da un'infiltrazione proveniente dall'esterno; allo stato, proprio a causa dell'infiltrazione in



parola, si riconosce la presenza di muffe e di locali alterazioni e distacchi della pittura.

All'interno di questa camera, con una separazione realizzata in semplice cartongesso, è presente un ripostiglio di forma rettangolare allungata, cieco e dotato di unico accesso.

Adiacente alla camera da letto è presente il bagno padronale; il vano è di sufficienti dimensioni e di forma rettangolare ed è corredato con tutta una serie completa di servizi igienici, compreso un box doccia; l'ambiente è dotato di una finestra esposta a Nord e con affaccio

sull'antistante terrazzo e sulla sottostante via Amedeo.

In contiguità al bagno principale è presente una camera da letto; il vano è di sufficienti dimensioni e di forma rettangolare ed è dotato di una porta-finestra a doppio battente che consente l'accesso al terrazzo a livello (sempre con esposizione a Nord e con affaccio sulla sottostante via Amedeo). Anche questo vano residenziale è di adeguate dimensioni ed idoneo per ospitare un mobilio sufficiente per due persone. Questa camera è in diretta connessione con l'ultima delle camere residenziali, per il tramite di una porta a doppio battente asimmetrica.



*ing. Roberto Lupoli*

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641*

Trattasi di un vano cieco, attualmente principalmente occupato da larghi guardaroba, di adeguata consistenza; questa camera, che ha accesso anche direttamente dal corridoio centrale, presenta una forma pressoché quadrata

Oltre la camera appena rappresentata, in adiacenza a questa ed in prossimità della porta di ingresso dell'appartamento, è presente un ultimo vano adibito a bagno di servizio ed attualmente utilizzato anche come ripostiglio. E' un vano a forma rettangolare, di contenute dimensioni, dotato di una finestra con affaccio nella cassa delle adiacenti scale e corredato unicamente da un wc ed un box doccia.

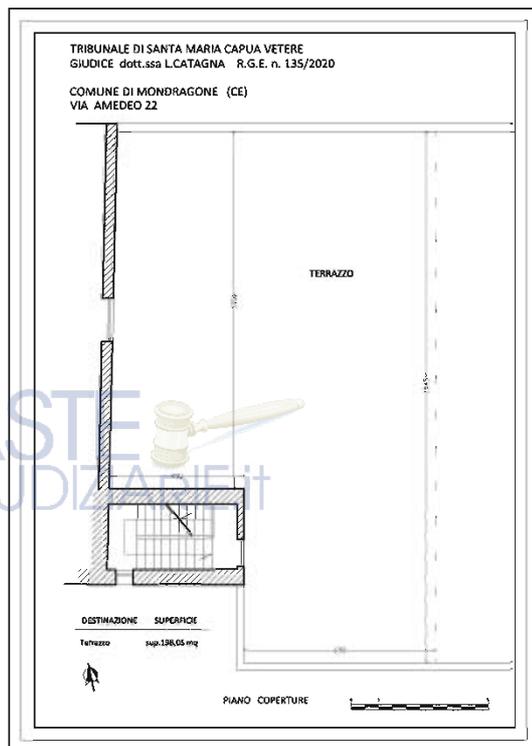
Come sin qui argomentato, completano l'immobile i due terrazzi a livello (il primo su via Amedeo ed il secondo sul cortile interno, in questi si rinviene la presenza di tre gruppi motocompressori di altrettanti



condizionatori a "split" oltre che del boiler a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria), nonchè il lastrico di copertura. Quest'ultimo rappresenta la copertura piana dell'edificio, ha accesso dalla cassa delle scale ed è catastalmente frazionato, ma non fisicamente suddiviso, in corrispondenza dei limiti

Ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641



di confine dei sottostanti appartamenti; pertanto, all'appartamento pignorato fa capo una delle due metà in cui lo stesso risulta suddiviso. La superficie complessiva è di ampia quadratura e presenta allo stato idonea impermeabilizzazione a protezione degli ambienti sottostanti.

In occasione dell'accesso non è stata esibita alcuna documentazione inerente la certificazione di conformità alla vigente normativa degli impianti ad esclusivo uso dell'appartamento. Pertanto, i costi necessari all'adeguamento degli impianti sono stimati equiparati ai costi correnti di mercato per impianti di nuova installazione; in

tal modo, relativamente agli impianti idrici e gas, considerato che i vani di servizio in totale sono pari a tre (due bagni ed una cucina), stimato un totale n.13 punti acqua e n.2 punti gas, adottando un costo unitario di mercato pari a 120€, si ricava un costo complessivo pari a 1.800,00€. In riferimento all'impianto elettrico, considerata la categoria dell'appartamento (A/3: abitazione di tipo economico), stimando mediamente per detta tipologia un numero di punti luce pari a 7 per vano, valutato altresì che gli ambienti complessivi sono pari a 7, adottando mediamente un costo corrente unitario di mercato pari a 25 €/punto luce, ne deriva che il costo complessivo forfettario di adeguamento dell'impianto elettrico in totale è 1.225,00€.

L'immobile, inoltre, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, conformemente a quanto richiesto, si stima che i costi necessari per l'acquisizione della documentazione in parola ammontino complessivamente a € 300,00.

Lo stato di fatto dell'immobile coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale, a meno di alcune contenute discrepanze che consistono nell'apertura di due varchi di passaggio (una tra il soggiorno-cucina e la camera padronale e l'altro tra le due camerette), nonché nell'apertura di una piccola finestra nel bagno padronale e nella realizzazione di un tramezzo in cartongesso nella camera padronale per la creazione un ripostiglio. Nel par. 2.6 è esposta la

procedura per la regolarizzazione delle difformità (tutte assentibili), al fine di ripristinare la congruenza con la rappresentazione catastale.

Dalla documentazione reperita presso la Ripartizione Tecnica del Comune di Mondragone si deduce che sull'immobile non è riferita nessuna istanza di condono.

### 2.3. Quesito n.3.

Il bene pignorato è un appartamento registrato al catasto dei fabbricati ed è così identificato:

Catasto	NCEU
Comune	Mondragone (CE)
Sezione	
Foglio	27
Part.IIa	5454
Sub.	10

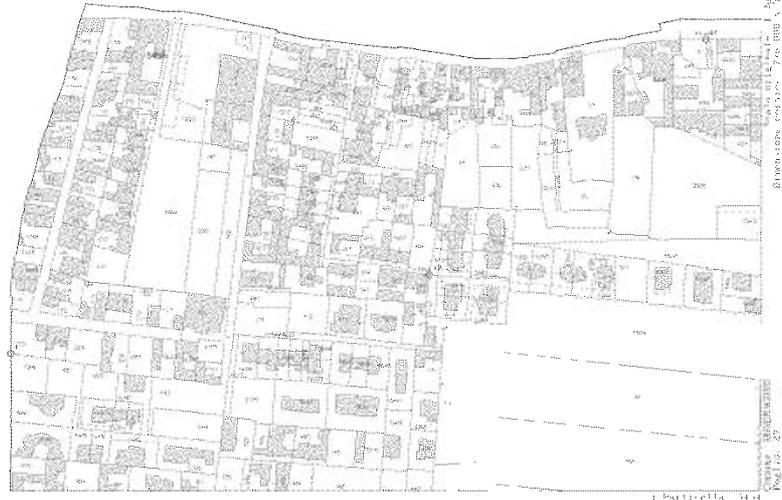
In ottemperanza a quanto richiesto dal mandato, in allegato [cfr. all. n. 02] sono presenti:

- una visura catastale attuale dell'immobile pignorato, riportante la situazione degli atti catastali informatizzati inerenti l'unità immobiliare e gli intestati, come registrati allo stato attuale;
- una visura catastale storica riportante la situazione degli atti catastali informatizzati al 4/01/2021, a decorrere dal 10/12/1964: Fg.27, p.IIa 5454 sub. 10;
- una planimetria catastale al 28/12/2020 (ultima planimetria in atti) dell'immobile pignorato (NCEU Fg.27P.IIa 5454 sub 10), in archivio con prot. n. CE0010380 del 19/01/2016;
- uno stralcio della mappa catastale "vax" attuale in data 4/01/2021 del Foglio 27 di Mondragone, riportante le sagome dei terreni ed il fabbricati edificati su essi ed i relativi numeri delle particelle;
- visure catastali storiche del NCEU di Mondragone dei seguenti cespiti:
  - Fg.27 p.IIa 5454 sub 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16;
  - Fg.27 p.IIa 176 sub 1, 2, 3, 4
  - Fg.27 p.IIa 250 sub 1, 2, 3, 4
  - Fg.27 p.IIa 249

- documentazione catastale inerente l'ampliamento del 16/01/1985 in atti dal 24/01/1990 (n.49/1985) relativo all'immobile pignorato con identificazione catastale di cui alla ex p.lla 176 sub. 3;

In virtù di quanto esposto nel precedente par. 2.0, complementariamente a quanto riportato nella certificazione notarile ex art. 567,

secondo comma, c.p.c. emerge che il primo atto d'acquisto "inter vivos" a carattere traslativo ultraventennale è l'atto notarile di compravendita del dott. Ernesto Mondani del 13/12/1964, ovvero precedente alla data della



meccanizzazione del Catasto (30/06/1987); in conformità alle indicazioni del mandato, pertanto, è stato necessario estendere il periodo di riferimento della visura catastale con la situazione degli atti informatizzati, comprendendo il periodo precedente la citata meccanizzazione al fine di ricostruire compiutamente la storia catastale dell'appartamento pignorato [cfr. all. n. 02]. Dalla documentazione di cui al precedente elenco (relativa ai periodi pre e post impianto meccanografico), oltre a ricavare le intervenute variazioni inerenti la situazione degli intestatari, si evince che, in merito alla situazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non sono intervenuti sostanziali mutamenti, anche antecedentemente alla data di impianto meccanografico del catasto edilizio del 30/06/1987, salvo contenute variazioni d'ufficio per classamento, allineamento mappe ed inserimento dati di superficie, ma soprattutto fatta eccezione per un ampliamento in periodo pre-meccanizzazione (in data 16/01/1985 allorquando la proprietà era dei danti causa dell'attuale esecutato) e per un ampliamento e diversa distribuzione interna (in data 19/01/2016) rendendo l'attuale consistenza catastale l'ultima disponibile. Dai documenti non emerge nessuna difformità dei dati catastali e dei nominativi degli intestatari con quelli riportati

nella relazione notarile e soprattutto nei tioli di provenienza prodotti [cfr. all. n. 03].

In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito del mandato, si riscontra l'esatta rispondenza formale dei dati (quanto a foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le verifiche delle documentazioni catastali consultate ed allegate alla presente; inoltre, dalle visure catastali storiche emerge che la situazione degli intestati registrata al catasto non presenta discrasie con la rigorosa registrazione dei passaggi di proprietà e la continuità delle trascrizioni riscontrata presso la Conservatoria competente; in particolare le visure catastali riportano le esatte attribuzioni della proprietà e le situazioni intermedie degli intestatari.

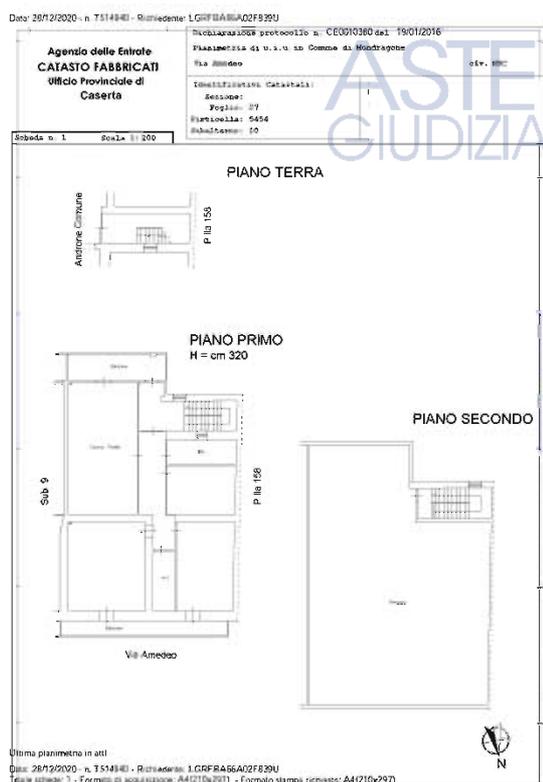
La ricostruzione della storia catastale del bene, a decorrere dalle originarie particelle alle particelle attuali del N.C.E.U. è stata possibile intersecando tra loro [cfr. all. n. 02] le informazioni contenute nei vari documenti rintracciati e riportati nell'elenco soprastante.

Con l'atto di compravendita del Notaio Mondani del 13/12/1964, i signori Luciano Villano e Luciano Villano (nomni dell'attuale esecutato) acquistavano in comunione ed indivisa la piena proprietà dei cespiti identificati al Catasto Fabbricati al Fg.27 con la p.lla 176 sub.1 e sub.2, con la p.lla 249, e con la p.lla 250 sub. 1, 2 e 3.

Dalle visure storiche catastali riportate in elenco [cfr. all. n. 02] si deduce che la soppressione in data antecedente all'impianto meccanografico della p.lla 172 sub.2 e della p.lla 250 sub.3 (in data 16/01/1985, in atti dal 24/01/1990 n.49/1985), ha originato per ampliamento i cespiti catastalmente identificati con mappale n.250 sub.4 e con mappale n.176 sub.3, con partita catastale n.3315. Successivamente, una variazione per modifica di identificativo del 26/03/2007 (prot. n. CE0160868 n.12126.5/2007) ha soppresso la p.lla 176 sub.3, originando l'immobile di cui alla p.lla 5454 sub.6, ovviamente di pari consistenza. Infine in data 19/01/2016 (con prot. CE 0010380), in conseguenza ad un ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, veniva soppresso l'identificativo catastale di cui alla p.lla 5454 sub.6 e originato l'immobile catastalmente identificato con p.lla 5454 sub.10. L'ultima planimetria catastale dell'immobile pignorato presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate [cfr. all. n. 02], compilata dal geom. Di Lorenzo risale proprio a tale ultimo aggiornamento catastale e riporta, a meno di alcune discrepanze che non riguardano la consistenza complessiva, ma solo l'apertura di alcuni vani di

comunicazione tra gli ambienti, di una finestra nel bagno padronale e la creazione di un ripostiglio all'interno della camera da letto padronale. Allo stato quella in parola rappresenta dunque l'ultima registrazione catastale, a meno di una variazione nel classamento intervenuta in data 19/01/2017 (prot. n.0008735); il mappale di terreno correlato all'immobile, come riportato nella visura storica allegata [cfr. all. n. 02] è l'omonima particella 5454.

Inoltre, le visure storiche allegata [cfr. all. n. 02] consentono di ricostruire in dettaglio anche l'evoluzione degli altri originari immobili compravenduti con l'atto del notaio Mondani del 13/12/1964, oggi costituenti il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato, potendo verificare l'estraneità catastale dell'immobile pignorato da questi altri cespiti. In particolare, dagli immobili di cui alla p.lla 176 sub.1 e p.lla 249, per soppressione del 9/09/2005 (prot.n.CE0210965), discendevano gli immobili di cui alla p.lla 176 sub.4 e p.lla 249 sub.1 e da questi, rispettivamente, gli immobili di cui alla p.lla 176 sub.5 (per variazione di destinazione in data 9/09/2005 prot. n.CE210977), poi divenuto p.lla 5454 sub.7, ed di cui alla p.lla 5454 sub.8; questi due quale conseguenza di una variazione per modifica dell'identificativo in data 26/03/2007 prot. n.CE0160868). Tale variazione ha anche riguardato gli originari immobili di



cui alla p.lla 250 sub.2 (generando il cespite catastalmente oggi identificato con p.lla 5454 sub.2) ed alla p.lla 250 sub.5 (generando l'immobile oggi registrato con p.lla 5454 sub.5). In seguito ad una variazione di destinazione del 6/11/2002 (prot. n.294932) il cespite di cui alla p.lla 250 sub.5 sostituiva per soppressione l'originario immobile di cui alla p.lla 250 sub.1.

Per eshaustività, tutti gli altri attuali immobili di cui alla p.lla 5454, che completano il piano terra del fabbricato, derivano da una registrazione comune inerenti unità afferenti edificate su aree di corte a decorrere dal

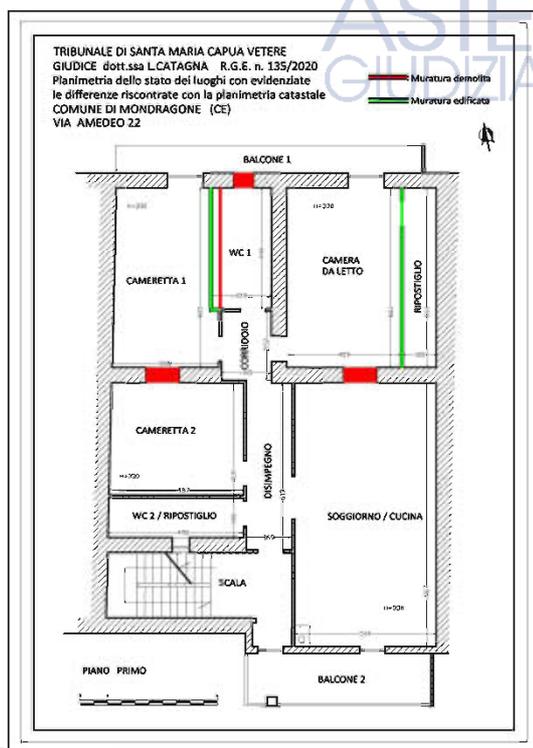
26/01/2016 (prot. n.CE0015220).

Come accennato in precedenza, per quanto verificato in sede di accesso, dalla data del protocollo del Catasto della planimetria degli immobili (n.10380 del 19/01/2016) allo stato attuale sono intervenute variazioni, alcune delle quali significative, ma nessuna con conseguenze sulla consistenza dell'immobile pignorato; pertanto, come già accennato, alcune difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente sono oggi rilevabili all'interno dell'appartamento.

In dettaglio, nella sottostante tabella sono sinteticamente riportate le difformità catastali tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale.

<i>immobile</i>	<i>difformità catastali</i>
NCEU Mondragone Fg.27 p.lla 5454 sub.10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- apertura di un vano di passaggio tra la cucina-soggiorno e la camera padronale;</li> <li>- edificazione di un tramezzo nella camera da letto padronale finalizzata alla creazione di un ripostiglio;</li> <li>- apertura di un vano finestra nel bagno padronale;</li> <li>- apertura di un vano di passaggio tra due camere residenziali;</li> <li>- demolizione di un tramezzo e conseguente ricostruzione finalizzata all'ampliamento del bagno padronale.</li> </ul>

Tab.: 1. Difformità catastali rilevate in sede di accesso.



A supporto di tale difformità, sebbene richiesto all'esecutato in sede di accesso, non è stato né esibito alcun titolo autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mondragone, né, un'istanza di sanatoria.

Nello specifico del tutto infruttuosa è risultata una ricerca presso l'Amministrazione comunale di Mondragone finalizzata al reperimento di una eventuale pratica edilizia riferita all'immobile in esame a supporto dello stato raffigurato nella planimetria catastale.

L'obliterazione delle difformità catastali in argomento, necessaria per il ripristino della congruenza tra lo stato di fatto e la

*ing. Roberto Lupoli*

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641*

rappresentazione grafica catastale, può avvenire attraverso un aggiornamento dei dati, previa presentazione di una nuova registrazione (DOCFA). Come ampiamente argomentato nei par. 2.6, la regolarizzazione della difformità rilevate risultano tutte sanabili sotto il profilo urbanistico, senza dover ricorrere ad interventi di ripristino.

In tali ipotesi i costi per l'annullamento della difformità catastali, alla luce delle considerazioni urbanistico-edilizie svolte nel seguito, ammontano alle sole spese previste per la registrazione del documento ad opera dell'Agenzia delle Entrate, oltre a quelli necessari per la preparazione dell'incartamento tecnico di prassi; pertanto, per l'adeguamento in argomento si stima un importo totale pari a 300,00€. Di tali costi, oltre a quelli per la regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico, se ne terrà conto in sede di stima economica del bene, in quanto questi saranno da portare in detrazione al valore economico della stima di cui al par. 2.12.

#### 2.4. Ouesito n.4.

Schema sintetico descrittivo del lotto in vendita:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'appartamento adibito a civile abitazione, con superficie utile calpestabile di circa 160mq (oltre a due balconi scoperti ed un terrazzo lastrico di copertura rispettivamente di circa 23mq e 198mq, nonché una scala di circa 17 mq), ubicato in Mondragone alla via Amedeo, angolo via dei Gelsomini, con accesso principale e carrabile da quest'ultima al civico n.2, piano primo, della scala comune del fabbricato. L'immobile, composto da un ampio soggiorno con cucina, tre camere da letto, un disimpegno centrale, un bagno padronale ed un ulteriore bagno di servizio con funzioni di ripostiglio, un secondo ripostiglio ubicato nella camera padronale, due balconi terrazzati (uno con affaccio sulla sottostante via Amedeo ed un secondo su un cortile interno), nonché un ampio terrazzo di copertura corrispondente alla sottostante superficie dell'appartamento; confina a Nord con via Amedeo, a Sud con cortile comune (in catasto Fg. 27 p.IIa 5454 sub.13), ad Ovest con immobile di cui al catasto Fg.27 p.IIa 158 e ad Est con immobile di cui al Fg.27 p.IIa 5454 sub.9.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*ing. Roberto Lupoli*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. 11641*

L'appartamento è in discreto stato di conservazione e non dispone di impianto di riscaldamento né autonomo, né centralizzato comune. Allo stato dispone solo di tre condizionatori del tipo a "split" per il raffrescamento estivo ed il riscaldamento invernale di alcuni vani dell'appartamento e di un piccolo camino a legna nell'ampio soggiorno. Le finiture alle pareti ed ai pavimenti sono di tipo economico-commerciale.

Il cespite è riportato al NCEU del Comune di Mondragone al foglio n.27 part.IIa n. 5454 e sub. n.10. Allo stato risulta con classamento di cat. A/3, cl. 5 consistenza 6 vani e rendita catastale pari a 542,28€.

L'immobile non dispone di pertinenze accessorie o annessioni oltre il suo confine, ad eccezione della menzionata copertura piana del lastrico di copertura; all'appartamento fanno capo alcune dotazioni comuni, principalmente costituite da un androne con accesso sia da un cortile comune che immette da via dei Gelsomini n.2, sia da via Amedeo, da una cassa scale per il collegamento dal piano terra al lastrico di copertura. Nel fabbricato, a cui appartiene l'appartamento in oggetto, non risulta costituito un condominio. L'appartamento non è servito da ascensore.

In seguito ad accertamenti presso l'UTC di Mondragone è emerso che lo stato attuale dell'appartamento presenta alcune difformità rispetto alla planimetria allegata alla pratica edilizia n.265/2003, in buona parte coincidenti con le difformità che emergono dal confronto con la planimetria catastale. Ciò consente di ritenere che all'interno dell'immobile sono stati eseguiti interventi privi di titolo autorizzativo, ancorchè assentibili; dette difformità consistono in una costruzione di una tramezzatura non portante e nella conseguente creazione, senza incremento di volumetria, di un ripostiglio nella camera padronale, nonché nella apertura di due vani di passaggio tra le camere, l'apertura di una piccola finestra sul balcone aggettante su via Amedeo, l'apertura di una piccola finestra in un secondo vano di servizio e la differente ubicazione del bagno padronale con le conseguenti opere edili ed impiantistiche.

Dei costi necessari per sanare la detta difformità e per l'aggiornamento catastale si è

tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene. Per ogni dettaglio di merito si rinvia alla relazione peritale.

Il valore di mercato stimato dell'appartamento è pari a € 159.326,21 dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par.2.12.d, un valore a base d'asta pari a € 143.393,59.

### 2.5. Ouesito n.5.

Il fascicolo del procedimento di esproprio immobiliare relativo alla causa in argomento comprende una certificazione notarile redatta in data 16 ottobre 2020 dal dott. Antonio Fuccillo, notaio in Sezze. Detta certificazione, prodotta sulla base delle risultanze delle consultazioni dei Registri Catastali di Caserta ed Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto a Caserta il 3/08/2020 n.ri 22082/16692, a decorrere dall'atto di compravendita del 13/12/1964 (atto "inter vivos" a carattere traslativo) del notaio Ernesto Mondani trascritto in data 29/12/1964 R.G. 44462 R.P. 40757 e fino alla data dello stesso documento, riporta, in alternativa alla documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., oltre alla descrizione ed alla identificazione catastale, anche la storia, la provenienza, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato. In particolare, come argomentato nel par. 2.0, il primo atto d'acquisto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento è proprio il citato atto di compravendita del Notaio Mondani in data 29/12/1964, con il quale i sigg. ----- (in relazione notarile "-----") -----vendevano in comune ed in parti uguali ai coniugi -----e ----- (danti causa del sig. -----) i sei cespiti catastalmente identificati in catasto al Fg.27 p.lla 176 sub.1 e sub.2, p.lla 249, p.lla 250 sub.1, sub.2 e sub.3 (poi divenuti i plurimi cespiti così come argomentato nel par. 2.3, tra cui l'immobile pignorato, oggi identificato al NCEU Fg.27 p.lla 5454 sub.10).

Conformemente a quanto ricostruito dal Notaio Antonio Fuccillo ed a quanto integrato dallo scrivente, in sintesi si riporta una tabella sinottica che richiama tutte le informazioni relative alle ricostruzioni dei trasferimenti di proprietà, con le relative trascrizioni, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e (risalendo a ritroso) il primo passaggio di proprietà trascritto in

data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

<i>Intestatari precedenti</i>	<i>Nuovi intestatari</i>	<i>Data</i>	<i>Titolo</i>	<i>Rif. Catastali</i>	<i>Registrazione formalità</i>
-----	-----	13/12/1964	-compravendita: Ernesto Mondani 13/12/1964 Rep.83717 Racc.5589	- NCEU Mondragone Fg.27 plla176 sub.1; <b>Fg.27 plla176 sub.2;</b> Fg.27 plla249; Fg.27 plla250 sub.1; Fg.27 plla250 sub.2; <b>Fg.27 plla250 sub.3;</b>	Trascr. CE 29/12/1964 nn.44462/40757
-----	-----	10/02/2016	Pubblicazione testamento: Giuseppe Ronza del 10/02/2016 Rep: 11738 Racc: 7794  (morte in data 4/04/2015 della sig.ra Lucia Romano).	- NCEU Mondragone Fg.27 plla5454 sub.5; Fg.27 plla5454 sub.14; <b>Fg.27 plla5454 sub.10;</b> Fg.27 plla5454 sub.9; Fg.27 plla5454 sub.15; Fg.27 plla5454 sub.16;	Trascr. CE 23/05/2016 nn.19848/12355
-----	-----	10/02/2016	Pubblicazione testamento: Giuseppe Ronza del 10/02/2016 Rep:11737 Racc:7793  (morte in data 17/08/2004 del sig. -----).	- NCEU Mondragone Fg.27 plla5454 sub.5; Fg.27 plla5454 sub.14; Fg.27 plla5454 sub.2; Fg.27 plla5454 sub.8; <b>Fg.27 plla5454 sub.10;</b> Fg.27 plla5454 sub.9; Fg.27 plla5454 sub.15; Fg.27 plla5454 sub.16; Fg.27 plla5454 sub.7;	Trascr. CE 10/06/2016 nn.19053/13993

Tab.2. Trasferimenti di proprietà dall'atto traslativo "inter vivos" di almeno venti anni dal pignoramento.

I riferimenti catastali indicati nei titoli e nelle relative trascrizioni delle formalità sono congruenti con la storia catastale del bene pignorato esposta minuziosamente nel par. 2.3.. In linea con le indicazioni del mandato è stato acquisito in via integrale l'atto di compravendita dei sigg. -----e -----, del Notaio Ernesto Mondani in data 13/12/1964. [cfr. all. n.03].

Come dettagliatamente esposto nel par. 2.3 ed ivi documentalmente ricostruito, il bene di proprietà dell'esecutato ----- (NCEU Fg.27 p.lla 5454 sub 10) è tale catastalmente a seguito della variazione del 19/01/2016, definitivamente acquisita dal Catasto in pari data prot.CE0010380 quale ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni; la prima formalità in cui si rinvencono i nuovi identificativi catastali è la trascrizione del 23/05/2016 nn. 19848/12355.

In allegato sono riportati tutti i documenti richiamati nella soprastante tabella [cfr. all. n. 03] e quelli scaturiti dalla visura ipotecaria eseguita sia sul nominativo dell'esecutato (-----), sia sull'immobile pignorato, identificato sulla scorta del suo recente identificativo catastale, sia di quello da cui deriva [cfr. all. n. 08].

In aggiunta, per esaustività, considerando gli anni delle denunce di successione dei sigg. ---e -----, sono state eseguite anche due ulteriori ispezioni ipotecarie su questi soggetti.

In particolare dall'ispezione in capo alla sig.ra -----è emerso che gli immobili di cui al Fg.27 p.lla 5454 sub. 2, 7 e 8 (che per quanto dettagliato al par. 2.3 sono direttamente ed esclusivamente derivanti dai beni di cui al Fg.27 p.lla 176/5, p.lla 249/1 e p.lla 250/2, a loro volta originati dai beni di cui al Fg.27 p.lla 176/1, p.lla 249 e p.lla 250/2), in seguito ad un pignoramento esattoriale a favore della Gest Line SpA servizi di riscossione tributi in Caserta trascritto in CE nn.67213/36133 del 10/12/2005, originato da un'iscrizione ipotecaria in Caserta in data 23/11/2004 nn.55277/10257, sono stati espropriati alla sig. -----in seguito ad un decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n.924 in data 14/06/2010, trascritto in data 11/05/2012 nn.17128/12510. Tuttavia l'immobile oggi pignorato in nessun modo risulta collegato agli originari cespiti catastali oggetto di iscrizione ipotecaria.

Dalla ispezione ipotecaria eseguita, inoltre, si è verificata l'esistenza delle trascrizioni inerenti le accettazioni della eredità sia di provenienza del sig. -----, sia della sig.ra -----: l'atto dispositivo del notaio Antonio Fuccillo in data 18/05/2017 rep.28143/16746 (con il quale l'esecutato concedeva a garanzia di mutuo l'immobile oggetto di pignoramento) è trascritto in data 23/05/2017 ai nn.17066/13212 e nn.17067/13213 quale accettazione tacita di eredità [cfr. all. n. 08].

In definitiva, dai documenti in parola, tralasciando le formalità non inerenti e quelle cancellate, si ha conferma che le formalità pregiudizievoli rilevanti ai fini della presente procedura esecutiva, registrate dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta dell' Agenzia delle Entrate, sono essenzialmente quelle riportate nella citata certificazione notarile del dott. Antonio Fuccillo. Pertanto, in dettaglio, le formalità pregiudizievoli registrate presso la competente Conservatoria (Caserta) riguardano esclusivamente la presente proc. esecutiva:

- **iscrizione contro** del 23/05/2017 – Registro particolare 1974 e Registro Generale

17068, per effetto di un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di "Cassa Rurale ed Artigiana dell'agro Pontino - Banca di Credito Cooperativo" per capitale di 150.000 € e per un totale di 300.000 € contro l'esecutato sig. ----- per il diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 5454, sub. 10);

- trascrizione contro del 3/08/2020 – Registro particolare 16692 e Registro Generale 22082, per effetto di un atto di pignoramento immobiliare notificato in data 26/06/2020 rep.4315/2020, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana dell'agro Pontino - Banca di Credito Cooperativo (c.f. 00076300599) e contro l'esecutato sig. ----- sulla piena proprietà dell'immobile di cui al NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 5454, sub. 10).

Negli atti notarili e nelle relative trascrizioni delle formalità i dati catastali riportati sono congruenti con la storia catastale del bene pignorato esposta nel par. 2.3.

In conclusione, per esaustività di risposta al quesito in titolo, in linea con le prescrizioni del mandato, alla presente si allega uno stralcio dell'attuale foglio di mappa catastale "vax" [cfr. all. n. 02], con evidenziata la particella interessata n.5454 (del C.T.) del foglio 27 che, come già argomentato nel precedente par. 2.3, rappresenta, il mappale correlato del CT del Comune di Mondragone su cui insiste il fabbricato contenente l'appartamento pignorato.

#### 2.6. Quesito n. 6.

L'immobile, come detto in precedenza, ricade nel perimetro del centro urbano del Comune di Mondragone ed è collocato in prossimità del centro storico del territorio comunale, lungo un'arteria stradale secondaria. La tipologia della costruzione del fabbricato a cui appartiene il bene pignorato è certamente conforme alla ricorrente e tipica edilizia civile locale degli anni cinquanta-sessanta; attualmente sulla costruzione, che si presenta in buono stato di conservazione, sono rilevabili evidenze di interventi di manutenzione eseguiti nel corso degli anni, sia all'esterno che all'interno del fabbricato condominiale.

Per rintracciare utili informazioni in merito ai titoli urbanistici autorizzativi, sono state

consultate le dichiarazioni rese negli atti notarili reperiti e riportati nella Tab.2 del par.2.5, in particolare riferimento all'atto di compravendita del notaio Mondani in data 13/12/1964 [cfr. all. n. 03]. In dettaglio, da quest'atto emerge che l'edificio contenente l'immobile pignorato è stato oggetto di compravendita e, quindi, edificato ed ultimato prima del 1 settembre 1967. Tuttavia in ossequio alle indicazioni contenute nel mandato, sono state eseguite ispezioni presso la Ripartizione Tecnica del Comune di Mondragone, con il principale scopo di rintracciare la documentazione relativa ai titoli concessori e/o autorizzativi, nonché le eventuali istanze di sanatoria riferite all'immobile pignorato ed all'edificio al quale esso appartiene [cfr. all. n. 09].

All'esito delle ricerche avviate sia per nominativi dei proprietari ed aventi causa, sia per ubicazione dell'immobile, l'Ufficio Urbanistica-Edilizia dell'Amministrazione comunale ha attestato con nota prot. 42517 del 18/05/20218 [cfr. all. n. 09] che, in riferimento all'immobile pignorato, la consultazione degli archivi informatici non ha fornito nessun riscontro né relativamente all'esistenza di pratiche di agibilità (l'unica rinvenuta attiene ad un locale al piano terra dell'edificio), né in riferimento all'esistenza di pratiche edilizie. Le uniche pratiche rinvenute, pur riferite al fabbricato di cui fa parte l'immobile, riguardano solo indirettamente l'immobile pignorato.

L'atto di compravendita del notaio Mondani del 13/12/1964 dimostra l'esistenza dell'edificio prima del 1/09/1967, pur non conoscendone la sua consistenza esatta; dall'atto, infatti si apprende che, oltre al piano terra (all'epoca composto da quattro vani ed una cucina) il fabbricato disponeva al piano superiore (ove è ubicato oggi l'appartamento pignorato) di ulteriori due vani, oltre ad accessori indipendenti e i sottotetti.

Con la licenza edilizia n.105/1978 (pratica edilizia n.84/1978 del 28/02/1978) il Comune di Mondragone autorizzava i richiedenti sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (nonni paterni dell'esecutato) ad eseguire l'ampliamento del fabbricato (in sopraelevazione) per una quadratura di circa 61 mq. Purtroppo, come specificamente attestato, non risultando più presso gli archivi del Comune alcun grafico progettuale di detta pratica edilizia, non si può verificare rigorosamente la consistenza del primo piano all'epoca della licenza.

Con il Permesso di Costruire n.217/2003 (pratica edilizia n.265/2003) il Comune di Mondragone autorizzava il richiedente sig. ----- alla costruzione di una scala esterna per raggiungere il primo piano, in alternativa alla preesistente scala (oggi a servizio dell'appartamento pignorato e del lastrico di copertura). Tra i grafici progettuali allegati alla pratica in parola è presente una planimetria del primo piano allo stato pre-intervento; detta planimetria riporta l'appartamento nella sua attuale consistenza, differente dallo stato attuale solo per la diversa distribuzione di alcuni vani al suo interno.

L'atto notarile di compravendita e la documentazione di riscontro rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Mondragone, in definitiva, non consentono di potersi esprimere rigorosamente sulla conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, né in riferimento all'intero corpo di fabbrica, né singolarmente per il cespite oggetto di pignoramento; tuttavia l'edificio che contiene l'appartamento certamente è stato edificato prima del 1/09/1967 ed è stato ampliato al piano superiore con licenza edilizia nell'anno 1978.

Inoltre, nessuna dichiarazione di agibilità/abitabilità, riferita all'intero stabile, è presente negli archivi dell'Amministrazione Comunale di Mondragone, fatta eccezione, come anticipato, per uno solo degli immobili siti al piano terra del fabbricato [cfr. all. n. 09].

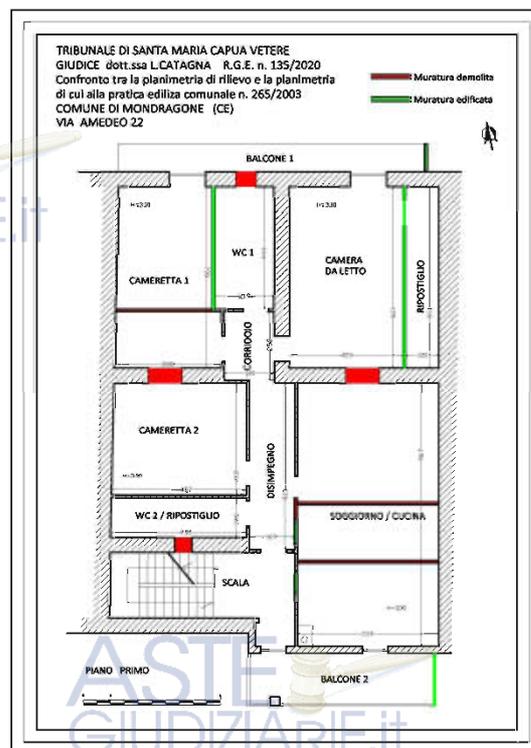
Conformemente a quanto riportato esplicitamente nel mandato, pur non avendo rintracciato nessuna informazione su eventuali licenze edilizie per l'edificazione del fabbricato, l'accertata esistenza del fabbricato alla data 13/12/1964 consente di poter ritenere, come detto in precedenza, che il fabbricato in esame, dal punto di vista urbanistico, sia considerato regolare, in quanto edificato in data antecedente all'1/09/1967, salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi estese anche alla singola unità immobiliare, eventualmente intervenute anche in data successiva.

Volendo comunque approfondire l'analisi della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato, lo scrivente ha eseguito anche una ulteriore specifica ispezione presso gli Uffici del Comune di Mondragone, al fine di individuare eventuali istanze di condono

pendenti o concluse. Il mancato riferimento ad istanze nella comunicazione di risposta dell'Amministrazione [cfr. all. n. 09], unitamente alle dichiarazioni di inesistenza di domande ai sensi della L.47/85, L.724/94 e L.326/03 presenti nelle pratiche edilizie rintracciate, consentono di poter ritenere che effettivamente non è stata mai prodotta alcuna istanza su nessuno degli immobili costituenti il fabbricato; del resto, l'eventuale presenza di istanze di condono non concluse sarebbe stato, ai sensi di legge, incompatibile con l'emissione delle concessioni edilizie e dei permessi di costruire degli anni 2002, 2003 e 2005 che il Comune ha rilasciato ai proprietari del fabbricato [cfr. all. n. 09].

Al fine di fornire riscontro alle richieste del quesito del mandato, per definire la regolarità del bene pignorato sotto l'aspetto edilizio e urbanistico, allo stato, è possibile eseguire solo alcune considerazioni operando un confronto tra lo stato di fatto e lo stato raffigurato sia nei grafici di progetto allegati alla pratica edilizia n.265/2003 (cronologicamente ultima planimetria dell'appartamento rintracciata presso gli archivi dell'Amministrazione comunale) [cfr. all. n. 09], sia nella planimetria catastale disponibile presso l'Agenzia delle Entrate [cfr. all. n. 02].

Le difformità rilevabili al confronto tra la planimetria del Comune e lo stato di fatto includono anche quelle emerse al confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, di cui si è ampiamente trattato nel par. 2.3. In effetti, oltre alla creazione di un ripostiglio nella camera padronale, all'apertura di due vani di comunicazione tra camere, all'apertura di una piccola finestra sul prospetto di via Amedeo ed allo spostamento di un tramezzo per consentire l'ampliamento del bagno padronale, dal confronto tra la planimetria del 2003 e lo stato attuale [cfr. all. n. 07] si verifica che la differenza riguarda anche la demolizione di alcuni



*ing. Roberto Lupoli*

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641*

tramezzi non portanti (nell'attuale cucina-soggiorno), lo spostamento del bagno padronale, la soppressione di un piccolo ripostiglio e l'apertura di una piccola finestra nel WC2/ripostiglio.

Il confronto tra lo stato di fatto dell'appartamento e quanto graficamente riprodotto nella planimetria depositata presso gli Uffici dell'Amministrazione comunale consente di poter verificare e quantificare le opere eseguite in assenza o in difformità del titolo edilizio autorizzativo.

Per quanto esposto, le opere oggetto di sanatoria saranno:

- 1) l'apertura di una piccola finestra nel WC2/ripostiglio;
- 2) l'apertura di un varco di passaggio tra la cameretta 2 e la cameretta 1;
- 3) la demolizione di un tramezzo non portante di confine tra un (ex) ripostiglio e la cameretta 1 e la successiva edificazione di un tramezzo tra la cameretta 1 e l'attuale bagno padronale;
- 4) la realizzazione di una finestra nel bagno padronale;
- 5) la costruzione di un tramezzo non portante nella camera padronale finalizzata alla realizzazione di un piccolo ripostiglio;
- 6) l'apertura di un varco di passaggio tra il soggiorno e la camera da letto padronale;
- 7) la demolizione di due tramezzi non portanti e la successiva costruzione di altrettanti al fine di ampliare il soggiorno-cucina ed eliminare l'ex bagno padronale;
- 8) la realizzazione delle separazioni tra gli appartamenti contigui nei balconi;
- 9) l'implementazione ed adeguamento dell'impianto idrico (di carico e di scarico) e dell'impianto elettrico sottotraccia conseguente allo spostamento dei locali di servizio, alla creazione della partizione ed alla apertura dei vani di passaggio;

La mancata esibizione di titoli autorizzativi a supporto delle trasformazioni eseguite nell'appartamento, il mancato riscontro di pratiche edilizie negli archivi dell'Amministrazione Comunale e l'inesistenza di istanze di sanatoria fanno ritenere che l'attuale stato dei luoghi, quale conseguenza delle modifiche apportate in più riprese ed in ultimo in tempi evidentemente recenti, sia una conseguenza di una trasformazione edilizia realizzata in assenza di titolo autorizzativo; pertanto, le argomentate difformità comprovano l'intervento di modifiche eseguite nell'appartamento in violazione della vigente normativa urbanistica edilizia.

Le modifiche apportate, attenendo ad interventi definiti dal DPR 380/01 art.3 c.1 lett.b) *“... opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso...”*, sono riconducibili ad opere di *“manutenzione straordinaria”*.

Ovviamente l'abuso in parola ha necessariamente comportato un'implementazione e modifica di impianti, nonché la demolizione e la ricostruzione di tramezzi non portanti, oltre all'esecuzione di opere complementari di finitura, quali rivestimenti, intonaci e pitture e pavimentazione.

Tutti questi interventi (anche quelli che comportano modifiche a parti strutturali del fabbricato e modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati) rientrano tra quelli subordinati al rilascio della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 art.22 c.1 lett.a.

Per quanto previsto dall'art. 37 c.1 e c.4 del citato DPR 380/01 queste opere abusive possono essere agevolmente sanate: ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio (ovvero, ai sensi del c.1) una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

In effetti non riscontrando alcun incremento venale del valore dell'immobile (immutata consistenza ed immutata rendita catastale) si ritiene che la sanzione pecuniaria possa essere proprio pari a 516 €. Pertanto, come si dettaglierà meglio nel seguito, l'ipotesi di sanatoria in parola comporta un costo, a detrarre dalla stima economica del valore del bene, pari alla sanzione pecuniaria prevista, oltre ai costi inerenti le competenze specifiche di un professionista e diritti, il tutto forfettariamente pari a 500,00 €.

Quanto argomentato rappresenta una possibilità di sanatoria di un abuso, a domanda

dell'interessato e prima dell'irrogazione di sanzioni, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il vigente PRG del Comune di Mondragone, approvato con decreto dell'Assessore all'Urbanistica della Giunta Regionale della Campania - n.597 del 18/11/2005 pubblicato sul B.U.R.C. al n. 65 Bis del 12/12/2005, come confermato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Mondragone [cfr. all. n. 09], prevede, all'art.15 delle NdA, che allo stato nelle aree parzialmente o totalmente edificate "B1", pur non gravata da vincoli edilizi specifici, siano consentiti, negli spazi edificati, i soli interventi di "manutenzione ordinaria e straordinaria", di "restauro e risanamento conservativo" e di "sostituzione edilizia" questi ultimi relativi all'edificato per il quale venga rilevata, attraverso perizia tecnica, l'assenza di elementi di rilievo architettonico o ornamentale.

Per fugare ogni dubbio in merito alla possibilità di sanatoria, il Decreto Semplificazioni (D.L. 16/07/2020, n. 76, convertito con la L. 11/09/2020, n. 120) nel ridefinire gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia disciplinati dal Testo unico edilizia (TUE - D.P.R. 06/06/2001, n. 380) include tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati, al ricorrere dei seguenti presupposti:

- sono necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o l'accesso allo stesso;
- non pregiudicano il decoro architettonico dell'edificio;
- sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia;
- non abbiano ad oggetto immobili tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22/01/2004, n. 42.

Se è indubbio che l'apertura della finestra nel bagno padronale è in linea con la seconda, la terza e la quarta prescrizione, non altrettanto indubbia è l'ottemperanza alla prima di queste. Pertanto, non ricorrendo tutti i suddetti presupposti, la modifica al prospetto potrebbe essere considerata un intervento di ristrutturazione edilizia "leggera", per il quale sarebbe necessaria la SCIA semplice (ai sensi della lett. c) dell'art. 22, comma 1, del D.P.R. 380/2001), la quale si riferisce agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d), dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001. In definitiva, non avendo certezza della ricorrenza contestuale delle quattro

prescrizioni introdotte dal citato "decreto semplificazioni", ne deriva che l'apertura della finestra se pur non lo si riconoscesse tra gli interventi di manutenzione straordinaria, rientrerebbe tra gli interventi consentiti ai sensi dell'art. 15 delle Nda del PRG in quanto quest'ultimo include tra le opere assentibili anche quelle di restauro e risanamento conservativo e di sostituzione edilizia. Pertanto, l'unica possibilità di pervenire ad una sanatoria di tutte le opere abusive eseguite consiste nelle previsioni di cui alle disposizioni dell'art.37 del DPR 380/01; in tal modo l'avente titolo può ottenere il permesso in sanatoria dal momento che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, della sanzione sopra indicata.

Per esaustività della risposta al quesito in titolo si precisa che in allegato [cfr. all. n. 09], ribadita l'impossibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di reperire la certificazione sull'agibilità dell'intero edificio, è riportato solo il Certificato di Destinazione Urbanistica [cfr. all. n. 09].

### 2.7. Quesito n. 7.

Come riportato nel verbale di accesso del Custode Giudiziario del 23 gennaio 2021 [cfr. all. n. 05], l'esecutato sig. -----, unitamente alla madre sig.ra-----, hanno dichiarato di essere detentori dell'appartamento pignorato e di utilizzare lo stesso immobile in quanto ivi residenti; detta dichiarazione, acclarata dai fatti rilevati in occasione dell'accesso, non lascerebbe spazio ad ipotesi di eventuale locazione dell'immobile. Inoltre, dai documenti di identità esibiti e, soprattutto, dai certificati di residenza storica dell'esecutato e dello stato di famiglia rilasciati dal Comune di Mondragone in data 13/01/2021, si ha piena conferma di quanto dichiarato [cfr. all. n. 01]; pertanto l'esecutato risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta solo da lui stesso e dalla madre sig.ra ----- risiede con continuità in via dei Gelsomini n.2 dall'8/05/2020, ovvero da una data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (oltre che alla data della notifica del pignoramento stesso). Sebbene ineccepibile documentalmente quanto appena argomentato, si fa presente che l'allegata certificazione comunale in parola, a

rigore, non precisa nè il piano dell'appartamento di residenza, nè riporta un numero di interno; inoltre, come esposto nel par. 1.2, l'immobile pignorato, pur catastalmente registrato con accesso sulla via Amedeo, dispone di accesso (carrabile e principale) anche su via dei Gelsomini n.2.

In coerenza con quanto di fatto rilevato in occasione dell'accesso, con quanto dichiarato dall'esecutato e con quanto riportato nella certificazione comunale rintracciata, risulta anche la verifica eseguita presso l'Ufficio Territoriale di Sessa Aurunca-Teano della Direzione Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate: da interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione dal sig. ----- in qualità di locatore [cfr. all. n. 10].

### 2.8. Ouesito n.8.

Dall'ispezione ipotecaria condotta dallo scrivente, di cui si è riferito nel par. 2.5. [cfr. all. n. 08], si evince che allo stato non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Alla data dell'ispezione ipotecaria, sul bene non risultano ulteriori procedimenti giudiziari civili pendenti, nè sono stati rinvenuti provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale; dai Registri Immobiliari, inoltre, non è stata riscontrata l'esistenza di atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Dalla medesima ispezione ipotecaria si evince anche che non sussistono vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, inerenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Inoltre, fino alla data dell'ispezione ipotecaria, sul bene non risultano registrate formalità derivate da provvedimenti di sequestro penale, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Inoltre, non esistendo una costituzione di un condominio del fabbricato contenente il cespite pignorato, non sussiste un'oggettiva posizione debitoria dell'esecutato nei confronti degli altri comproprietari, nè è stata dichiarata in occasione dell'accesso [cfr. all. n. 05] l'esistenza di un contenzioso con questi ultimi.

Dall'originario atto notarile di provenienza (Mondani del 13/12/1964) ed all'esito di alcune

ricerche eseguite, non è emersa l'esistenza di alcun vincolo cogente di apposizione ministeriale storico-artistico sull'edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato.

Ad ulteriore risposta al quesito ed in riferimento al bene pignorato, al fine di verificare l'esistenza di ulteriori vincoli, si rappresenta che, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dalla competente Area tecnica dell'Amministrazione comunale, tutto il territorio comunale è di interesse archeologico, soggetto al Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta [cfr. all. n. 09].

Il sito in esame risulta anche esente da ogni vincolo imposto da norme, Decreti, Testi Unici e Leggi inerenti le fasce di rispetto stradali, ferroviarie, per elettrodotto, cimiteriali, ecc., nonché da "vincoli di area vasta" imposti da strumenti pianificatori sovraordinati, ecc.

La consultazione della Cartografia del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatta dalla Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale non ha evidenziato l'esistenza, nel sito in cui sorge l'edificio, di alcun rischio idraulico e idrogeologico, per cui non sussistono neanche particolari vincoli di apposizione scaturiti dal Piano Stralcio in parola [cfr. all. n. 06]. Ovviamente, tutte le considerazioni sopra riportate sono congruenti con i contenuti del Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.19299 rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mondragone in data 23/02/2021 [cfr. all. n. 09].

Inoltre, dalla consultazione dei Registri Immobiliari non è emersa l'esistenza di atti impositivi di servitù sull'appartamento pignorato, né risultano sequestri penali sull'immobile in esame.

In merito ad informazioni inerenti la gestione condominiale e la regolamentazione delle cose comuni, posto che nel fabbricato non risulta costituito un condominio, non è stato possibile raccogliere specifiche informazioni nella persona di un amministratore, pertanto, solo in sede di accesso del 23/01/2021, sulla scorta di specifiche dichiarazioni dell'esecutato si è appreso della quasi totale inesistenza di spese ordinarie destinate alla manutenzione del fabbricato: i costi per gli interventi di manutenzione e di gestione ordinaria vengono ripartiti tra i comproprietari secondo necessità. Inoltre, per quanto potuto accertare, non esistono né diritti demaniali, né specifici vincoli derivanti dalla comunione e gravanti sugli appartamenti pignorati.

In definitiva:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*ing. Roberto Lupoli*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. 11641*

*A): Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:*

- inesistenza di domande giudiziali;
- inesistenza di pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale, a carattere cogente;
- inesistenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- inesistenza di limitazioni d'uso, di diritti di servitù, uso, abitazione a favore di terzi;
- inesistenza di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, fatti salvi quelli strettamente derivanti dallo strumento pianificatorio urbanistico vigente, sopra argomentati;
- inesistenza di vincoli imposti dal Rischio Idrogeologico riconosciuto nell'area in cui sorge l'edificio ed imposti dalla ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno;

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

- inesistenza di iscrizioni ipotecarie diverse da quelle inerenti la presente procedura esecutiva;
- inesistenza di pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli diverse da quella inerente la presente procedura esecutiva;
- in virtù delle difformità urbanistico-edilizie argomentate nel par. 2.6, ne consegue una necessaria regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo; pertanto, per quanto esposto in precedenza, conformemente alle indicazioni del DPR 380/2001, ricorre l'obbligo di presentazione di una segnalazione certificata di inizio lavori asseverata (S.C.I.A.) con una sanzione di € 516,00 oltre alle spese tecniche di redazione della pratica edilizia, forfettariamente pari a 500,00 €. Tali oneri sono da portare in detrazione, come si vedrà in seguito, nella determinazione del prezzo base d'asta;
- in presenza di difformità catastali argomentate nel par. 2.3, per quanto esposto in precedenza, sussiste l'obbligo di un aggiornamento catastale (DOCFA); ne derivano oneri economici, necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile pignorato, il cui importo complessivo è pari a € 300,00. Tali oneri, come esposto nel seguito,

sono ovviamente stati presi in considerazione e portati in detrazione nella determinazione del prezzo base d'asta.



**2.9. Ouesito n.9.**

Dalla documentazione catastale esaminata e dai titoli notarili consultati si evince che i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.



**2.10. Ouesito n.10.**

Da quanto emerso in seguito all'ispezione ipotecaria non risulta dichiarato che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non esiste nessun soggetto (pubblico o privato) a favore del quale sia costituito un eventuale diritto, né di eventuale affrancazione da pesi. Il debitore pignorato risulta pieno proprietario dell'appartamento in esame.

**2.11. Ouesito n.11.**

Sulla scorta delle dichiarazioni rese in occasione dell'accesso dal sig. -----, sono state raccolte informazioni inerenti le spese di gestione degli immobili pignorati e su eventuali procedimenti in corso; in particolare, non sussistendo né un condominio né una qualsiasi gestione ordinaria delle cose comuni, le spese per eventuali interventi vengono ripartite bonariamente e volontariamente all'occorrenza tra i comproprietari degli immobili del fabbricato, senza alcuna ripartizione operata sulla scorta di espressioni millesimali, tenendo unicamente presente la suddivisione e l'assegnazione delle zone comuni (e, quindi, le conseguenti competenze). Non esistendo voci di spesa dovute a costi di energia elettrica per l'illuminazione delle parti ad uso comune, o per fare fronte a costi per servizi a beneficio comune, le voci di spesa sono principalmente imputabili ad eventuali interventi di straordinaria manutenzione, eseguiti all'occorrenza. Ne consegue l'oggettiva difficoltà di determinare un importo medio mensile delle stesse.



*ing. Roberto Lupoli*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. 11641*

Sulla scorta di quanto dichiarato dal sig. -----, inoltre, l'immobile non risulta mai essere stato oggetto di sequestro, né dall'esito dell'ispezione ipotecaria è emerso riscontro positivo.

## 2.12. Ouesito n.12.

### 2.12.a. Calcolo della superficie commerciale.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla prassi consolidata e della letteratura tecnica; quest'ultima, in particolare e conformemente a quanto riportato nei quesiti del mandato, principalmente riferita al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Quinta edizione -2018).

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo svolto presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un software applicativo.

Sebbene ritirata e sostituita dalla norma UNI 15733, il riferimento normativo di indirizzo più autorevole e principalmente impiegato per il computo delle superfici è la Norma UNI 10750, nelle sue varie edizioni ed il DPR 138/98; questi fissano -tra l'altro- le modalità per il calcolo della "superficie commerciale" di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico. Oltre alla citata norma, molto accreditate nell'ambito specifico delle stime immobiliari sono anche le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate; anche queste, infatti, convergono nell'impiegare la "superficie commerciale" quale riferimento convenzionale per la definizione della consistenza degli immobili.

In ottemperanza alle indicazioni dei citati riferimenti, devono essere calcolate le superfici calpestabili e quelle commerciali dei cespiti oggetto del pignoramento, compresi gli accessori e le pertinenze. La superficie commerciale, secondo quanto originariamente dettato dalle citate norme è definita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine (fanno solo eccezione gli immobili

indipendenti per i quali tale percentuale deve essere computata pari al 100%). Pertanto, in sintesi, i criteri di computo sono:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti divisorie interne portanti;
- 50% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti perimetrali (100% per immobili indipendenti).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

I criteri dettati dalla UNI 10750, in buona sostanza ripresi anche dal DPR 138/98 (allegato C) e dalle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia delle Entrate, non coincidono esattamente tra loro: in particolare relativamente al computo delle superfici inerenti le aree di impronta delle murature perimetrali e delle pareti interne divisorie portanti non in comunione. L'OMI ed il DPR 138/98, infatti, introducono il 100% del valore della superficie con il limite di spessore di 50 centimetri nel caso delle murature perimetrali, e di 25 centimetri nel caso delle murature interne in comunione. In termini pratici i criteri delle due fonti normative possono divergere maggiormente nel caso degli edifici in muratura, rispetto a quelli intelaiati in c.a. e, nell'ambito degli edifici multipiano della prima tipologia, nel confronto tra i metodi riferiti a beni ubicati ai piani bassi di un edificio.

Inoltre, secondo le originarie indicazioni delle norme UNI, nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui alle superfici attinenti alle pareti portanti interne e perimetrali deve essere considerata al 100%, purchè non si ecceda il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici attinenti alle pareti divisorie interne.

Oltre al valore normale delle superfici di un immobile (quello delle superfici coperte a destinazione principale), vanno computate separatamente le superfici che presentano eccezioni o anomalie, quali le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, logge, cantine etc.). Per tali superfici viene applicato, nel calcolo, un coefficiente di differenziazione che permette di trasformare la superficie effettiva in superficie convenzionale e stabilire un valore proporzionalmente omogeneo a quello della "superficie principale". In merito, per il computo

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*ing. Roberto Lupoli*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. 11641*

della superficie commerciale di un immobile sia destinato ad uso residenziale, sia ad uso commerciale e produttivo, nel caso di superfici scoperte, definiscono i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini in appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 10% delle cantine e soffitte non abitabili;
- 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- dal 25% all' 80% delle cantine e soffitte abitabili, non collegate/collegate all'unità principale.

In definitiva, per quanto sopra riportato, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle citate norme, il computo delle superfici per gli immobili in analisi è effettuato calcolando:

- il 100% delle superfici principali calpestabili coperte;
- il 25% delle superfici dei balconi dell'immobile;
- il 100% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni non portanti;
- il 50% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni in comunione non portanti;
- il 50% delle superfici attinenti alle pareti perimetrali;
- il 50% delle superfici attinenti a muri divisorii interni portanti;
- il 10% delle superfici del lastrico di copertura di proprietà ed uso esclusivo.

Il computo delle superfici nette e commerciali per l'immobile oggetto del lotto di vendita è riportato nella sottostante tabella:

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Soggiorno/Cucina	49,70	1	49,70
Camera da letto	27,37	1	27,37

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Cameretta 1	23,67	1	23,67
Cameretta 2	19,90	1	19,90
Corridoio	4,55	1	4,55
Disimpegno	10,22	1	10,22
Bagno 1	9,49	1	9,49
Bagno 2/rip	7,14	1	7,14
Ripostiglio	7,93	1	7,93
Balcone 1	11,21	0,25	2,80
Balcone 2	12,26	0,25	3,07
Scala	17,64	0,25 (*)	4,41
Terrazzo di copertura	198,05	0,10	19,81
		(*) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare	
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>399,13</i></b>	<b><i>Coefficiente di computo</i></b>	<b><i>190,06</i></b>
Tramezzi divisorii non portanti	3,82	1	3,82
Muratura divisoria portante interna	10,12	0,5	5,06
Muratura perimetrale	33,37	0,5	16,69
<b><i>Totale</i></b>			<b><i>215,63</i></b>

Tab. 3: Superfici calcolate del lotto unico.

### 2.12.b. Stima del valore dell'immobile.

#### 1. Metodo di stima e fonte dei dati.

Si determina il valore venale degli immobili, stabilendo il prezzo che più verosimilmente tali beni assumerebbero se fossero posti in vendita; a tal fine il parametro del "valore di mercato" richiesto dal DL 83/2015 appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza teorico tra una quantità di denaro ed un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Lo scopo della stima è determinare un "ammontare monetario" al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari. Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ing. Roberto Lupoli  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641

- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;

- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima. In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'*Income Approach*;
- il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Nel caso di specie si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati, ubicati peraltro in un contesto

caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia per quanto concerne le compravendite sia per quanto concerne le locazioni.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

La determinazione del valore di stima ha potuto trovare riscontro nel metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili sufficienti dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo (o comunque non completamente inerte), nonchè, come metodo di verifica, alternativo al metodo finanziario. Il metodo estimativo applicato per la valutazione dei beni pignorati è quello "comparativo - sintetico", basato nella determinazione del valore di un bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare, che rientra nel metodo di confronto di mercato.

Affinché il risultato economico di questa stima sia oggettivo ed aderente il più possibile alla realtà di mercato, sono state effettuate indagini su dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate (compreso il sito web della stessa Agenzia), dell'Osservatorio del mercato immobiliare del Borsino Immobiliare e di qualche operatore economico del settore immobiliare referente per zona, per comparare i valori unitari di beni simili oggetto di compravendita.

L'applicazione del metodo del confronto si basa quindi sulla comparazione diretta di un bene oggetto di stima, con altri immobili aventi caratteristiche simili, oggetto di compravendita nella zona in esame, noti i prezzi, la superficie commerciale, le caratteristiche ecc., così da poter stabilire il valore unitario di riferimento, sul quale intervenire con opportuni specifici coefficienti di confronto determinabili in relazione alle caratteristiche del bene da stimare.

Per la stima economica degli immobili pignorati si è ritenuto adottare il metodo di stima sintetico – comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi, per qualità e posizione, rispetto a quello oggetto di stima. Questo metodo ha sempre ottenuto ottimi

risultati e, soprattutto, ha dimostrato una stima più accurata del valore di un immobile rispetto alle altre metodologie di calcolo, tra cui anche quella della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadrato in una determinata zona, si tiene conto dell'incidenza delle caratteristiche attraverso specifici coefficienti. Questi variano a secondo dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare e dalla dimensione, dello stato conservativo, delle dotazioni, degli accessori, delle caratteristiche posizionali ecc.. Definiti tali coefficienti di merito, si ottiene il valore di mercato, pari al prodotto della superficie commerciale per il valore unitario e per il prodotto dei coefficienti adottati.

Si è rilevato che i prezzi attualmente correnti in zona, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli di cui si tratta, hanno variazioni in funzione dell'ubicazione, del posizionamento, della panoramicità, dell'esposizione, della commerciabilità, della rendita economica nonché delle caratteristiche intrinseche del bene; in particolare la zona in cui sussiste il bene pignorato è principalmente residenziale, servita e collegata con attrezzature pubbliche di tipo collettivo ed infrastrutture.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate si ricava che nel biennio gennaio 2019-dicembre 2020, relativamente ad immobili ricadenti in Mondragone (in ambito prossimo all'immobile in esame), sono stati stipulati n.19 atti notarili relativi al trasferimento di n.27 beni immobili; detti atti hanno riguardato beni la cui stima economica ricade in un intervallo ampio e fortemente condizionato dalla variabilità delle caratteristiche dei beni presenti in zona, spaziando da un atto di compravendita relativo a tre cespiti immobiliari in zona OMI "B6: centrale-centro urbano" (di categoria A/2 di 6,5 vani catastali, C/6 di 13mq e C/2 di 3mq) per complessivi 149.000,00€, ad un atto relativo ad un solo immobile anch'esso residenziale di categoria A/5 di 1 vano catastale in zona OMI "B5: centrale-centro storico" per 4.755,00€.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari degli immobili similari a quelli oggetto del pignoramento:

- operatori economici del settore di intermediazione immobiliare. La scelta è ricaduta su operatori commerciali eterogenei che dispongono di dati recenti relativi o a compravendite immobiliari di zona o a avanzate trattative di vendita.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si ritiene utile il ricorso ai dati degli intermediari immobiliari poiché questi rappresentano una fonte diretta di dati e come tale questa fonte fornisce indicazioni qualitative e quantitative "puntuali" dello specifico mercato. I dati di mercato sono stati ricavati dai seguenti operatori economici:

- ✓ ----
- ✓ ----
- ✓ ----
- ✓ ---

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

I dati sono stati ricavati tramite un sito web specializzato ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), al quale fanno capo una pluralità di operatori commerciali, eterogenei tra loro per presenza sul territorio, per numero di trattative concluse ogni anno, per affermazione, per target, ma accomunati dalla zona in cui ricade il bene in vendita e dalla tipologia di immobile ricercato. Dalla consultazione del sito, interrogando uno specifico database, di pubblico accesso, con una ricerca mirata sulla tipologia dell'immobile (ovviamente il più possibile simile a quella oggetto di stima), si ricava un numero significativo di immobili posti in vendita con l'intermediazione di differenti agenti immobiliari. Ovviamente i dati estrapolati da questa fonte sono rappresentati da offerte di beni in vendita e non da trattative concluse; ragione per cui i valori specifici di mercato ricercati sono determinabili indirettamente, ovvero successivamente ad una decurtazione mediamente pari al 15% (fonte Nomisma: Osservatorio Mercato Immobiliare). L'elenco di immobili così estrapolato è stato utilizzato come insieme di dati di confronto, costituito da 25 appartamenti di comparazione, ubicati in prossimità della via Amedeo e/o aventi caratteristiche confrontabili con l'immobile oggetto di stima. L'elenco estratto, utilizzato dallo scrivente solo come strumento di lavoro "intermedio" per la definizione del valore unitario, è riportato in allegato alla presente [cfr. all. n. 11], ad esso si rinvia per ogni dettaglio informativo, sia inerente le valutazioni economiche specifiche degli immobili, sia inerente la determinazione di alcuni

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*ing. Roberto Lupoli*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. 11641*

dei coefficienti correttivi sopra utilizzati.

- *l'Osservatorio del mercato immobiliare del Borsino Immobiliare*. Tale scelta è dovuta al fatto che con periodicità regolare questo operatore immobiliare provvede all'aggiornamento di accreditati listini immobiliari pubblicati on line sul web, riportanti in dettaglio, per tutti i Comuni di Italia, per quartieri e per zone, i valori unitari per immobili a varia destinazione d'uso. L'accesso a tale listino è pubblico e può avvenire attraverso il sito web dello stesso operatore. Il listino è elaborato sulla scorta di dati forniti da una pluralità di operatori commerciali accreditati, nonché da periti e consulenti tecnici; i dati utilizzati sono relativi a transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate. Dalla determinazione dei valori riportati sono escluse le situazioni squilibrate o atipiche o comunque non ordinarie. I dati utilizzati sono stati estrapolati da un database on line nel mese di aprile 2021, per quotazioni relative al centro urbano - via dei Gelsomini [cfr. all. n. 11].
- *la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate*, pubblicata sul sito web dell'Ente. Questa banca dati, pubblicamente consultabile on line, fornisce per ogni Provincia un intervallo del valore unitario di immobili a differente destinazione d'uso, suddiviso per zone omogenee. La banca dati costituisce una rilevante fonte di informazioni, di pubblico accesso, relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino. L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale, ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari, è svolta dagli uffici provinciali. All'attività di questi uffici si affianca anche quella della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia delle Entrate con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. La restituzione dei dati può

avvenire anche tramite consultazione cartografica dell'Agenzia su sistema "GEOPOP", suddivisa per territori comunali in fasce/zone omogenee e per codici di zona, oltre che per microzona e riportante la tipologia edilizia prevalente della zona. L'interrogazione del database consente di ricavare, in funzione della tipologia del bene in osservazione e della sua destinazione d'uso, un intervallo di valori unitari racchiuso tra un minimo ed un massimo del valore di mercato, riferito a trattative di compravendita e/o di locazione; dunque la fonte restituisce non un valore mediato aritmeticamente rispetto alla zona in osservazione, bensì un intervallo del valore unitario di stima economica che individua il valore minimo e quello massimo relativo a trattative immobiliari. Il risultato dell'interrogazione preso a riferimento dallo scrivente è relativo al II sem. 2020 e la quotazione assunta è riferita alla fascia centrale-centro urbano, codificata "B6" a destinazione residenziale con tipologia edilizia prevalente ad abitazioni di tipo economico [cfr. all. n. 11].

## 2. Calcolo del valore unitario.

In considerazione di quanto sin qui esposto, dalle fonti interrogate ed in virtù del metodo di stima adottato, considerato che per caratteristiche proprie, la classe catastale dell'appartamento in stima è A/3 (abitazioni di tipo economico), si ricavano le quotazioni riportate in tabella per beni analoghi e ricadenti nel medesimo contesto urbano, espresse in termini di valore economico unitario:

Operatori commerciali	OMI	BI
-----------------------	-----	----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ing. Roberto Lupoli  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto (tra parentesi con decurtazione del 15%).	867,85 € <b>(737,67 €)</b>	-	-
Valore medio per immobili in "buone condizioni" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	904,81 € <b>(769,09 €)</b>	-	-
Valore medio per immobili in vendita (fonte: "immobiliare.it"). (tra parentesi con decurtazione del 15%)	372,30 – 1.355,75 € <b>(864,03 €)</b>	-	-
Valore medio per immobile con analoghe caratteristiche, in via dei gelsomini (fonte: "immobiliare.it")	607,75 – 735,25 € <b>(671,50 €)</b>	-	-
Intervallo proposto per abitazioni di tipo economico: II sem.2020. (tra parentesi il valore medio).	-	400,00 – 600,00 € <b>(500,00 €)</b>	-
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona	-	-	698,54 – 1.156,68 € <b>(927,61 €)</b>
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona	-	-	375,86 – 552,80 € <b>(464,33 €)</b>

Tab. 4: Fonti utilizzate e valori proposti.

Dai 7 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per l'immobile in esame pari a € 704,89 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- il piano;
- la panoramicità;
- la vetustà;

- le condizioni generali del fabbricato condominiale;
- gli eventuali spazi in comunione o condominiali;
- gli elementi opponibili alla procedura esecutiva (stato di possesso e disponibilità del bene);
- stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);
- la distribuzione funzionale dei vani/confort dell'appartamento;
- la presenza di pertinenze di esclusiva proprietà.

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;
- la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);
- eventuale situazione debitoria nei confronti della comunione.

In merito al *piano*, considerata la natura del centro abitato del piccolo comune e verificato che la maggioranza dei fabbricati campione (64%) non dispone di impianto elevatore, si ritiene che sul cespite, essendo ubicato ad un primo livello, debba riconoscersi, in termini di stima economica, una condizione di vantaggio, rispetto alla media dei beni in zona, ciò anche in considerazione della tipologia edilizia delle immediate vicinanze. Infatti da un'analisi dettagliata eseguita sulla scorta del campione di immobili presi a confronto (di cui si è detto nel precedente sottoparagrafo [cfr. all. n. 11]), si ricava che immobili in analoghe condizioni di conservazione, a parità di altre caratteristiche, l'ubicazione ad un primo piano può comportare un incremento percentuale addirittura fino ad un massimo del 14,7%; pertanto si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 7,35%.

In merito alla *panoramicità* si è valutato che l'immobile, a causa del piano e dell'altezza degli edifici circostanti e dalla distanza da questi, non beneficia di alcuna condizione di vantaggio (rispetto alla media dei beni in zona) in termini di stima economica; la presenza di fabbricati multipiano nelle vicinanze l'appartamento in esame non consente di godere di vedute

sul locale paesaggio, mentre i dati di confronto sono relativi ad immobili con caratteristica di panoramicità. Sulla scorta del campione di immobili presi a confronto, si ricava che per immobili in analoghe condizioni di conservazione, a parità di altre caratteristiche, la mancata panoramicità può incidere decrementando il valore economico fino ad un massimo dell'8,69%; pertanto si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 4,35%.

In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l'edificato prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato* si è rilevato che lo stesso versa in uno stato di conservazione "buono", all'apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati adiacenti, quale conseguenza di verosimili interventi edilizi eseguiti sulle parti comuni. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In riferimento alla presenza di *spazi in comunione*, considerato che l'intera palazzina dispone di area scoperte, certamente può beneficiare di una condizione di vantaggio, peraltro ricorrente nei fabbricati più prossimi, siano essi condominiali, sia di proprietà esclusiva. Pertanto, rispetto alla media dei beni in zona, in termini di stima economica tale caratteristica è in linea con l'edificato prossimo e, di conseguenza, ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l'appartamento allo stato è nella disponibilità degli esecutati e, pertanto, non soggetto a decurtazioni proprie di un immobile abitativo locato o comunque non immediatamente disponibile per l'aggiudicatario. Pertanto, per quanto esposto ai parr. 2.7 e 2.8, si ritiene che tale caratteristica giochi un ruolo di *neutralità* rispetto ad un valore di stima di un immobile di analoghe caratteristiche, immediatamente disponibile.

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell'immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto agli immobili in confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in condizioni "buone". Tale assunto, oltre da evidenze di ordine estetico ed architettonico (si pensi alle finiture in buone condizioni delle pareti e dei pavimenti, agli infissi esterni ed interni, ecc.), risulta confermato anche da caratteristiche funzionali rilevate all'interno dell'appartamento e riconducibili agli impianti a servizio dello stesso. La recente ristrutturazione di parte dell'immobile con innovazione delle finiture e degli impianti certamente si manifesta con evidenza e si traduce in un evidente incremento del valore specifico; dal campione di immobili preso a confronto si registra che tale condizione può incidere in misura da incrementare il valore del cespite in esame fino ad un massimo del 4,08% e che lo stato di conservazione "buono" è riscontrabile su una minoranza del numero degli immobili di confronto della zona; in questa, evidentemente, domina tra gli immobili in vendita uno stato di conservazione di peggiore livello ed eccezionalmente di livello definibile "ottimo". Nel caso specifico, si adotta un valore incrementale pari proprio al valore medio del 2,04%.

In merito alla *distribuzione funzionale dei vani/comfort dell'appartamento* si osserva che tutti i vani sono collegati tra loro per il tramite di corridoi centrali. Tutti gli ambienti sono quindi disimpegnati e funzionale risulta anche la suddivisione delle camere. Inoltre, attesa la quadratura complessiva, assume rilevanza la presenza di due bagni. Dal campione di immobili presi a confronto emerge che ad una quadratura media di immobili in vendita di circa 176mq, corrisponde un numero medio di bagni per immobile pari a 1,92 vani; ne deriva che la dotazione di un numero di vani di servizio al di sopra della media non può non giocare un ruolo rilevante ai fini della stima economica del bene. Dal campione di immobili si registra che tale condizione, per gli immobili confrontabili, può incidere in misura incrementale fino ad un massimo del 5,91%; pertanto si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 2,96%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, tale caratteristica è ponderata con il calcolo della superficie commerciale delle aree scoperte antistanti, retrostanti e soprastanti l'immobile in esame. Nel caso di specie, ai fini della stima, nessuna ulteriore aliquota va quindi computata.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sul fabbricato e sul sito in cui ricade l'edificio non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali *vizi* del bene venduto ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, occorre principalmente quantificare l'incidenza della eventuale presenza di *opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo*; pertanto, qualora si riscontrino abusi edilizi, ai fini di una stima di un bene, ricorrerebbe la necessità di una preventiva valutazione di:

- costi connessi all'attuazione di procedure amministrative (costi necessari per la concessione in sanatoria degli abusi, sanabili attraverso il rilascio del titolo autorizzativo in sanatoria, in capo all'aggiudicatario del cespite, ovvero costi necessari per l'esecuzione di procedimenti di sanatoria alternativi);
- oneri relativi ad eventuali istanze di sanatorie in itinere;
- costi connessi all'esecuzione di attività operose necessarie per la rimozione totale dell'abuso.

In tutti i casi si determina un deprezzamento del valore dell'immobile stesso, computato quale costo a detrarre, dal valore "pieno" del bene.

Nel caso di specie, per tutto quanto argomentato nel par. 2.6, la stima dell'appartamento è determinata, sottraendo al valore pieno gli oneri per l'avvio di un procedimento di sanatoria per le contenute opere eseguite senza titolo, previsto dal Testo Unico dell'Edilizia DRP 380/01; di tali oneri, l'aggiudicatario dell'immobile dovrà necessariamente farsi carico per regolarizzare le difformità articolate in precedenza, posto che la quantificazione degli stessi, come detto, è da scomputare al valore della stima economica del bene pignorato. Pertanto, la regolarizzazione complessiva comporta **1.016,00€** per la SCIA in sanatoria. Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3., risultano pari a **300,00 €**.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non

devono ulteriormente portarsi in detrazione gli importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica di cui al par.2.2.

b) Stima del valore unitario.

Per quanto sopra riportato, attesa la neutralità sulla stima del valore dell'immobile, rispetto al valore medio di zona, della vetustà, delle condizioni generali del fabbricato, della presenza di spazi in comunione, della disponibilità del bene, risultano economicamente influenti le caratteristiche inerenti il piano, l'assenza di una panoramicità dell'immobile, lo stato di conservazione dell'appartamento, la distribuzione funzionale dei vani/confort dell'immobile; pertanto, computati a parte i costi inerenti la presenza di abusi edilizi realizzati nell'immobile, l'aggiornamento catastale, l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$704,89 \text{ €/mq} * 1,0735 * 0,9565 * 1,0204 * 1,0296 = 760,41 \text{ €/mq.}$$

c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile è necessario sottrarre anche i costi inerenti il titolo autorizzativo in sanatoria: pertanto, in dettaglio:

$$516,00 \text{ €} + 500,00 \text{ €} .$$

I costi per la regolarizzazione della difformità sotto l'aspetto urbanistico-edilizio non sono gli unici oneri economici da portare in detrazione, visto che, per quanto esposto nel par. 2.3 ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale con il conseguente onere economico stimato pari a 300,00 €.

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione di

prestazione energetica del lotto n.1 sono pari a:

Adeguamento impianto idrico/gas: 1.800,00€

Adeguamento impianto elettrico: 1.225,00€

A.P.E.: 300,00€;

Per complessivi **3.325,00 €**.



e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: conguagli dei bilanci condominiali per annualità pregresse.

Nel caso di specie non sussiste un condominio ed entrambi gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà degli esecutati.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

760,41 €/mq x 215,63 mq = 163.967,21 €

Per le decurtazioni di cui al sottoparagrafo c) e d) si ha:

163.967,21 € - 3.325,00 € - 1.016,00 € - 300,00 € = **€ 159.326,21.**



2.12.c. Calcolo di verifica.

A puro titolo di convalida della stima eseguita per l'appartamento, condotta con un modello sostanzialmente monoparametrico, si esegue nel seguito una verifica del valore appena calcolato attraverso un approccio multiparametrico. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica di quanto già calcolato e tale verifica può essere tanto più incisiva quanto maggiore è l'attendibilità numerica dell'approccio multiparametrico. Prima di operare il calcolo, va precisato che in Italia la prassi estimativa è caratterizzata da un uso frequente di procedimenti monoparametrici, rapportati alla superficie commerciale, ciò anche per la mancanza di oggettive attendibili banche dati accessibili ai professionisti, spesso a causa di una perdurante opacità del mercato immobiliare, oltre che di una mancanza di un'omogenea canonizzazione degli elementi di raffronto di un bene. Ne consegue la prassi consolidata di



ing. Roberto Lupoli  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641

valutazioni fondate sull'attribuzione di un prezzo, quale valore economico più probabile del bene, basate su un singolo e significativo parametro che consente, attraverso considerazioni anche dettate da esperienza e conoscenza del mercato, la definizione del corrispondente valore economico di un immobile.

In alternativa, ed è quanto nel seguito è stato eseguito, quale verifica della stima del valore calcolato in precedenza, sono sempre più consolidati metodi di calcolo di approccio maggiormente commerciale; uno di questi multiparametrico è il "Market Comparison Approach" (MCA) che, come detto in precedenza, è accreditato quale uno dei tre procedimenti presenti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Il principio di tale metodo consiste nel presupposto che il mercato stabilisce il prezzo di un immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per altri immobili di confronto. Tale approccio può essere applicato a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un numero minimo di dati di mercato, recenti ed attendibili; in particolare nei settori immobiliari si ritiene che detto metodo possa fornire stime già accettabili dal punto di vista professionale sulla scorta di tre o cinque dati di confronto. Rinviano per ogni dettaglio alla letteratura specifica, si evidenzia che il metodo multiparametrico MCA si fonda sull'asserto in base al quale il prezzo verificatosi per un bene immobile può essere scomposto in una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica (qualitativa o quantitativa) riconosciuta dal mercato. Si tratta dunque di un modello semplificato, in base al quale il prezzo totale si ricava quale somma dei contributi forniti da ciascuna caratteristica immobiliare.

Il metodo procede nello sviluppo delle seguenti fasi:

- a) analisi del mercato finalizzata alla rilevazione di contratti, offerte, prezzi fissati da aste giudiziarie e perizie, specie se conclusesi con transazioni;
- b) rilevazione delle caratteristiche formali e di consistenza;
- c) scelta delle principali caratteristiche immobiliari, sulla scorta delle quali opererà la stima;
- d) elaborazione dei dati ed analisi dei "prezzi marginali";
- e) stima del valore del bene esaminato e confrontato con i "comparables" e successiva verifica con eventuale correzione del prezzo ricavato.

Il calcolo della stima dell'immobile di cui al par. 1.3., è stato eseguito rapportando ciascun immobile a 5 elementi di confronto e misurando il rapporto del bene rispetto a caratteristiche di beni analoghi ricavate dalla banca dati delle Aste giudiziarie del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, accessibile on line su un sito web dedicato.

Pertanto, sulla scorta di dati relativi ad un contenuto numero di immobili immessi all'asta (aggiudicati o in via di aggiudicazione), sono stati eletti 7 immobili di confronto e 5 elementi di comparazione qualitativi e quantitativi. In particolare gli immobili di confronto scelti sono tutti ubicati nei Comuni di Mondragone ad eccezione di un paio di questi ubicati nel limitrofo Falciano del Massico, non ubicati nelle immediate vicinanze dell'appartamento in esame per assenza di immobili di confronto posti all'asta, ma comunque non eccessivamente distanti dalla Via Amedeo e comunque tutti posizionati in un contesto urbano del tutto comparabile al sito in cui è presente l'appartamento pignorato di cui al par. 1.3; essi sono: 1) appartamento sito in Viale Pineta Prisconte in Mondragone; 2) appartamento sito in Via Rocca dei Dragoni in Mondragone; 3) appartamento sito in via Pineta Nuova in Mondragone; 4) appartamento sito in via Razzino in Mondragone; 5) un secondo appartamento sito in via Razzino in Mondragone; 6) un appartamento sito in Traversa di Via Vigna in Falciano del Massico; 7) un appartamento sito in via Castelluccio in Falciano del Massico. Le caratteristiche scelte sono (tra le poche disponibili e ricavabili dal database delle aste giudiziarie): a) lo stato di utilizzo al rogito; b) lo stato manutentivo; c) l'ubicazione dell'edificio; d) la panoramicità e/o l'ubicazione ad un piano alto; e) l'esistenza di pertinenze funzionali di rilievo.

L'applicazione operativa del metodo al caso specifico è riassunta nelle tabelle allegate [cfr. all. n. 12] che dettagliano il calcolo del valore del bene oggetto di stima.

Consapevoli sia dell'esistenza di una spinta eterogeneità dei beni comparati, sia del fatto che le stime economiche sono state eseguite in anni differenti, sia –soprattutto- della scarsità di dati disponibili per la comparazione, dal calcolo si è ricavato un valore unitario a mq del bene leggermente difforme (qualche punto percentuale) rispetto a quello calcolato nel precedente sottoparagrafi *b) del paragrafo 2.12.b.*; pertanto, nonostante sussista una palese scarsità di dati reperibili per il confronto, si può concludere che la stima elaborata con il metodo monoparametrico risulta sostanzialmente congruente con quella estratta dal metodo

multiparametrico, sia pur nei limiti dei risultati di quest'ultimo metodo, essenzialmente dovuti alle motivazioni sopra argomentate.



**2.12.d. Riepilogo della stima del valore di mercato per intero del bene pignorato e determinazione del valore a base d'asta.**

Intera proprietà del cespite di cui al par 1.3: "... immobile ... sito nel Comune di Mondragone, alla via Amedeo piano 1°, con ogni accessione e pertinenza, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 27, p.lla 5454, sub.10, piano 1, Cat. A/3, classe 5, vani 6, R.C. 542,28 €.



Valore intero di mercato del bene:

**euro 159.326,21 (centocinquantanovemilatrecentoventisei/21)**

Sulla scorta del valore di mercato determinato, a fronte dell'analitica stima economica eseguita, comprensiva delle correzioni e degli adeguamenti apportati, lo scrivente propone, perché dettato dai quesiti del mandato, un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando al valore di mercato determinato una riduzione (in ogni caso mai inferiore al 10%, come indicato nel mandato) in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In merito si osserva che, come argomentato in precedenza, l'immobile risulta disponibile alla data di aggiudicazione, la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità risulta fortemente mitigata per effetto degli adeguamenti e delle correzioni computati in sede di stima. Pertanto, ritenendo che sul valore di mercato sopra determinato possano al più giocare un ruolo le eventuali differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si ritiene che la riduzione proposta (che per quanto riportato nel mandato non deve essere inferiore al 10%), qualora il G.E. ne ribadisca la necessità, si possa attestare pari al valore minimo suggerito, ovvero pari proprio al 10%.



ing. Roberto Lupoli  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641

In definitiva, in sede di determinazione del valore dell'immobile da parte del G.E. (art.568 c.p.c.), il valore per intero "a base d'asta" che si propone, qualora ribadita dal Magistrato la necessità di introduzione della decurtazione del 10% in parola, è pari a:

Valore a base d'asta:

**euro 143.393.59 (centoquarantatremilatrecentonovantatre/59)**

**2.13. Ouesito n.13.**

Nel caso di specie ricorre la circostanza del pignoramento dell'intero cespite intestato all'esecutato; pertanto, si è proceduto alla stima del bene solo per intero.

**2.14. Ouesito n.14.**

In risposta al quesito posto dal Magistrato, si precisa che la residenza del sig. ----- risulta essere in Mondragone in via dei Gelsomini n.2, come attestato dal certificato di Residenza Storica rilasciato dal Comune di Mondragone in data 13/01/2021 [cfr. all. n. 01]. Tale residenza risale a data antecedente a quella del pignoramento, essendo stata fissata in data 8/05/2020 e protratta ininterrottamente da tale data. Dal momento che allo stato dei fatti l'ingresso principale e carrabile dell'immobile in esame non è ubicato sulla via Amedeo, bensì su via dei Gelsomini n.2, trova giustificazione la differente indicazione riportata sulle certificazioni anagrafiche del Comune di Mondragone [cfr. all. n. 01].

Come provato dal Certificato di Stato civile, rilasciato dal Comune di Mondragone in data 13/01/2021 [cfr. all. n. 01], il sig. ----- è celibe e, pertanto, non ha mai contratto matrimonio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*ing. Roberto Lupoli*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. 11641*

### 3. Allegati.

Le risposte ai quesiti posti al sottoscritto Esperto risultano dalla presente relazione espositiva, completata dai sotto elencati allegati:

1) Certificati anagrafici rilasciati dalla Amministrazione Comunale di Mondragone:

- Certificato di residenza storica del sig. -----;
- Certificato di Stato Civile del sig. -----;
- Certificato contestuale di Residenza e dello Stato di Famiglia del sig. --  
-----;

2) Documenti catastali e stralci cartografici:

- visura catastale attuale dell'immobile di cui al NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 5454, sub.10;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 5454, sub.10;
- stralcio della mappa catastale "vax" Mondragone Fg.27 e stralcio ingrandimento;
- elenco immobili di cui al NCEU Mondragone Fg.27 p.lla 5454;
- planimetria catastale dell'immobile di cui al NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 5454, sub.10;
- visure catastali storiche degli immobili di cui al NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 176, sub.1, 2, 3 e 4;
- visure catastali storiche degli immobili di cui al NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 250, sub.1, 2, 3 e 4;
- visure catastali storiche degli immobili di cui al NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 5454, sub.4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15 e 16;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 249;
- documentazione catastale inerente l'ampliamento del 16/01/1985 in atti dal 24/01/1990 (n.49/1985) relativo all'immobile pignorato con identificazione catastale di cui alla ex p.lla 176 sub. 3;

## 3) Atti notarili:

- Atto di compravendita del Notaio Ernesto Mondani del 13/12/1964 rep.83717, racc.5589;
- Atto di richiesta di registrazione di testamento olografo del Notaio Giuseppe Ronza del 10/02/2016 rep.11737, racc.7793;
- Atto di richiesta di registrazione di testamento olografo del Notaio Giuseppe Ronza del 10/02/2016 rep.11738, racc.7794.

## 4) Stralci cartografici:

- sovrapposizione della foto satellitare con una mappa catastale elaborata dalla SOGEI;
- cartografia in scala di dettaglio 1:1.000 del Comune di Mondragone.

## 5) Ricevute raccomandate postali e Verbali di accesso del Custode Giudiziario:

- Ricevute delle raccomandate postali inerenti l'accesso del 23/01/2021;
- Copia del verbale del 23/01/2021.

## 6) Stralci delle cartografie tematiche e delle norme di attuazione del PRG di Mondragone e del PsAI-rf della ex Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno:

- Planimetria di dettaglio del PRG 1:2.000 planimetria delle aree urbanizzate (zonizzazione) e relativo stralcio della zona di interesse;
- Stralcio NdA del PRG;
- Legenda della planimetria di dettaglio del PRG 1:2.000 delle aree urbanizzate;
- Stralcio del Comune di Mondragone della cartografia degli scenari del rischio frana del PsAI-rf ex AdB Liri Garigliano e Volturno.

## 7) Rilievo planimetrico di dettaglio dello stato di fatto e confronti tra lo stato attuale, la planimetria catastale e la planimetria di cui alla pratica edilizia del Comune di Mondragone n. 265/2003:

- immobile di cui al NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 5454, sub.10;
- scala di accesso all'immobile;
- lastrico di copertura dell'immobile;

- planimetria dell'immobile di confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale;
- planimetria dell'immobile di confronto tra lo stato attuale e la planimetria di cui alla pratica edilizia del Comune di Mondragone n. 265/2003.

8) Esito dell'ispezione ipotecaria eseguita presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Caserta, su:



- immobile di cui al NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 5454, sub.10;
- sig. -----
- sig. -----
- sig.ra Lucia Romano.

9) Nota e documentazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Mondragone:

- nota prot. 42517 del 18/05/2021 dell'Area III Urbanistica-Edilizia;
- documentazione di cui alla pratica edilizia 84/1978;
- documentazione di cui alla pratica edilizia 228/2002;
- documentazione di cui alla pratica edilizia 265/2003;
- documentazione di cui alla pratica edilizia 240/2005;
- documentazione di cui alla pratica edilizia 6397/2018;
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mondragone prot.19299 del 23/02/2021;

10) Nota dell' 8/03/2021 dell'Ufficio Territoriale di Sessa Aurunca-Teano dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta.

11) Fonti utilizzate (operatori commerciali, OMI e Borsino Immobiliare) nel calcolo della stima economica del bene pignorato: NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 5454, sub.10.

12) Tabelle di sintesi del modello M.C.A. "Market Comparison Approach" multiparametrico applicato per la verifica della stima del valore dell'immobile: NCEU Mondragone Fg.27, p.lla 5454, sub.10.

Allegato Fotografico.

L'Esperto Nominato.



*ing. Roberto Lupoli*  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. 11641

Indice.

1. Introduzione. ....	pag.	1
1.1. Mandato. ....	pag.	1
1.2. Premessa. ....	pag.	2
1.3. Beni pignorati. ....	pag.	3
2. Risposte ai quesiti. ....	pag.	3
2.0. Controllo preliminare. ....	pag.	3
2.1. Quesito n.1. ....	pag.	4
2.2. Quesito n.2. ....	pag.	7
2.3. Quesito n.3. ....	pag.	21
2.4. Quesito n.4. ....	pag.	26
2.5. Quesito n.5. ....	pag.	28
2.6. Quesito n.6. ....	pag.	31
2.7. Quesito n.7. ....	pag.	38
2.8. Quesito n.8. ....	pag.	39
2.9. Quesito n.9. ....	pag.	42
2.10. Quesito n.10. ....	pag.	42
2.11. Quesito n.11. ....	pag.	42
2.12. Quesito n.12. ....	pag.	43
2.12.a Calcolo della superficie commerciale. ....	pag.	43
2.12.b Stima del valore dell'immobile. ....	pag.	46
1. Metodo di stima e fonte dei dati. ....	pag.	46
2. Calcolo del valore unitario. ....	pag.	52
a) Caratteristiche intrinseche del bene. ....	pag.	53
b) Stima del valore unitario. ....	pag.	58
c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie. ...	pag.	58
d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e		

<i>l'attestazione di prestazione energetica.</i> .....	pag.	58
<i>e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: conguagli dei bilanci condominiali per annualità pregresse.</i> .....	pag.	59
<i>f) Calcolo del valore economico del cespite.</i> .....	pag.	59
2.12.c Calcolo di verifica. ....	pag.	59
2.12.d Riepilogo della stima del valore di mercato per intero del bene pignorato e determinazione del valore a base d'asta. ....	pag.	62
2.13. Quesito n.13. ....	pag.	63
2.14. Quesito n.14. ....	pag.	63
3. Allegati. ....	pag.	64
Indice. ....	pag.	67



*ing. Roberto Lupoli*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. 11641*