



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

(IV° Sez. Civ.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 145/2022 R.G.Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA

XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEBITORE
XXXXX

GIUDICE

Dott. Emiliano Vassallo

RELAZIONE OSCURATA

Dicembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO 1

DATI GENERALI

1.1 Premessa

La sottoscritta..... architetto, con studio in [...] con giuramento del 21.09.2022, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Emiliano Vassallo della IV[^] Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), l'incarico di Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.145/2022 R.G.Es.

Contestualmente alla nomina della sottoscritta, veniva nominato in qualità di Custode l'Avv. [...]

1.2 Parti

Creditore procedente: ...OMISSIS...

Debitore/ Esecutato: ...OMISSIS...

Creditori Iscritti: NESSUNO

Creditori Intervenuti: NESSUNO

1.3 Operazioni peritali

Le operazioni di sopralluogo presso i cespiti pignorati ebbero inizio il giorno 14.10.2022 alle ore 10.30 congiuntamente al Custode nominato.

La sottoscritta giunta sul posto incontrava il sig. ...che acconsentì l'accesso all'immobile e, coadiuvata da collaboratore di fiducia, provvide ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei beni, al fine di constatarne lo stato di manutenzione e la loro corrispondenza alle attuali planimetrie catastali. Al termine del sopralluogo venne redatto e sottoscritto il verbale di rito.

Durante l'arco del mandato sono state espletate tutte le ricerche presso i competenti uffici e/o enti per gli accertamenti del caso.

La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

CAPITOLO 2

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento della quota di 1000/1000 della piena proprietà di un immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Cuneo n.21 (già Via Padula n.16), ovvero:

- a) Lotto “B”, alloggio individuato con il n.16 o 10/B composto da un vano garage al piano interrato e da cinque vani e servizi al piano terra e primo, con due piccole pertinenti aree giardinate il tutto confinante con via interna di lottizzazione, alloggio int.9/B, giardini degli alloggi 11/D e 10/D, salvo altri e diversi confini, riportato in catasto fabbricati al Foglio di mappa n.19, p.lle 5593/19, Via Padula piano T-1 interno 10B, Lotto “B”, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, R.C. € 610,71;
- b) Garage, p.lla 5593 sub 20, Via Padula p.S1, interno 10 B, lotto “B” categoria C/6, classe 2, mq. 64,00, R.C. € 142,13, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive.

Dall’atto di pignoramento si evince che il diritto reale di godimento coincide con quanto riportato sia nella visura catastale che nella trascrizione del pignoramento.

UNICO LOTTO DI VENDITA

Dopo aver effettuato il sopralluogo, al fine di verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione e l’esatta identificazione, analizzata la tipologia dei beni e la loro conformazione, si può asserire che vi è conformità tra i beni in questione e la descrizione contenuta nel pignoramento, per tanto essi costituiranno, per omogeneità e ubicazione un unico lotto di vendita così definito:

Piena proprietà di unalloggio unifamiliare a schiera composta da piano S1 (garage), piano T-1 (abitazione) da riconformarsi sia urbanisticamente che catastalmente, sita nell’area nord del Comune di Mondragone (CE) facente parte del Parco “Oasi” con ingresso da Via Cuneo civ.21, confinante a nord con sub 17 e 18 (int.9/B), ad est con altre U.I.U. aventi accesso da Via Asti (int.10 D e 11 D), a sud con sub 21 e 22 (int.11/B) e ad ovest con via Cuneo, il tutto riportato nel N.C.E.U. di suddetto comune come segue:

APPARTAMENTO

Foglio 19, part.5593, sub 19, cl. 3, cat. A/2, cons. 5,5 vani, R.C. € 610,71, piano T-1;

GARAGE

Foglio 19, part. 5593, sub 20, cl. 2, cat. C/6, cons. 64 mq, R.C. € 142,13, piano S1

CONFINI

Confinanti, nell'insieme

Nord con sub 17 e 18 (int.9/B)
Est altre U.I.U. aventi accesso da Via Asti (int.10 D e 11 D)
Sud con sub 21 e 22 (int.11/B)
Ovest con via Cuneo



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

UBICAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

NOTIZIE SU MONDRAGONE

Mondragone è un Comune di 28.474 abitanti (01/01/2022 - Istat), [...]

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

La realizzazione nel complesso risale agli inizi degli anni '80 del XX° sec. e fu realizzata in località "Filetti" dalla Cooperativa "...", su una superficie totale di 18.000 mq.¹

La C.E. n.... del prevedeva la realizzazione di n.55 alloggi unifamiliari, distribuiti in 5 gruppi denominati "A", "B", "C", "D", "E", serviti da due strade interne di lottizzazione con direzione parallela al confine Nord-Est, che partendo dalla Via Circumvallazione (Via Padule) arrivano su una larga piazza rettangolare (Piazzetta Treviso).

Il progetto prevedeva anche la realizzazione di n.6 aree di parcheggio (c/a 980 mq.) nonché una vasta area di 3400 mq. di forma rettangolare destinata ad urbanizzazione secondaria.

I 55 villini a schiera furono suddivisi in cinque lotti così distinti:

Lotto A – n.6 alloggi;

Lotto B – n.12 alloggi;

Lotto C – n.4 alloggi;

Lotto D – n.12 alloggi;

Lotto E – n.21 alloggi;

I lavori ebbero inizio in data 25.03.1985 e furono terminati il 30.03.1988, ad eccezione dell'alloggio n.1 sospeso con ordinanza del Tribunale di Santa Maria C.V. per una causa civile con il confinante.

Nel 1987 venne realizzata la rete fognaria.

All'originaria C.E. seguì una variante in c.o. presentata in data ... e ... ai sensi dell'art. 15 della legge 47.



¹ Notizie tratte dalla relazione tecnica di progetto

Il certificato di collaudo delle opere venne depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Caserta il ... e rubricato col n....

Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio sufficientemente mediocre sull'appetibilità dell'immobile in esame. Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

Caratteristiche della zona

Centro periferico caratterizzato da edifici di vecchia e nuova costruzione, strade nella norma e parcheggi pubblici sufficienti.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile e stato di manutenzione

Il bene si trova in buono stato di manutenzione anche se parte di esso va sanato (per i motivi di cui si parlerà appresso) e successivamente aggiornato nelle planimetrie catastali.

Caratteristiche del mercato attuale

Dal punto di vista immobiliare la zona più importante, in termini di numero di annunci pubblicati è la Località Pescopagano che risulta essere la zona più presente negli annunci immobiliari con oltre 26 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente circa il 4% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 708 annunci immobiliari, di cui 660 in vendita e 48 in affitto, con un indice complessivo di 26 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Mondragone è compreso in tutta la città tra 250 €/m² e 900 €/m² per la compravendita e tra 1,5 €/m² mese e 3,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (800 €/m²) è di circa il 50% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.700 €/m² ed è anche di circa il 27% inferiore alla quotazione media provinciale (1.150 €/m²). I prezzi a Mondragone sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 500 €/m² e 1.050 €/m² nel 60% dei casi. Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Mondragone mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,39%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Mondragone, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da locali commerciali: le quotazioni

mostrano un incremento di circa il 3% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa l'8% negli ultimi 3 mesi.



DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto di vendita è costituito da una villetta a schiera di categoria A/2 con struttura portante in c.a.o. dislocata su tre livelli, posizionata nell'area nord del Comune di Mondragone (CE) trasversalmente a Via Padule. Il primo livello, (seminterrato) è occupato da un ampio garage (64,89 m²) che richiama per intero l'ingombro dell'appartamento sovrastante. Esso, (non comunicante col sovrastante appartamento) si presenta pavimentato con battuto di cemento, ed è interamente intonacato. Sia sulla parete est che su quella ovest (pareti a contatto con i retrostanti rispettivi terrapieni) sono visibili tracce di umidità che hanno provocato lo sgretolamento dell'intonaco superficiale.

Al piano terra/rialzato sono ubicati gli ambienti della zona giorno, costituiti da un ingresso/disimpegno (10,97 m²) nel quale è ubicata la scala in ferro che conduce al piano superiore, da un bagno di servizio (2,62 m²), dalla cucina/pranzo (15,48 m²) e da un ampio soggiorno (25,77 m²). Fa da accesso all'appartamento, un'area antistante pertinenziale (68,67 m²) in parte pavimentata in cemento ed in parte a verde. Una seconda area pertinenziale (32,50 m²) è posta alle spalle dell'edificio e vi si accede dal soggiorno. In quest'area, pavimentata con piastrelle di cemento, è posizionato un serbatoio per il gas gpl da 500 litri.

Il primo piano è adibito a zona notte ed è formato da un bagno (5,92 m²), dalla camera da letto n.1 (14,58 m²) con a servizio un piccolo balcone di 3,37 m², dalla camera da letto n.2 (17,16 m²) e dalla camera da letto n.3 (10,80 m²). La copertura dell'edificio è piana ed è accessibile solo montando una scala a pioli nel lucernaio posto nella camera da letto n.2.

OSSERVAZIONE

Per quanto riguarda le camere da letto n.2 e n.3, queste hanno subito una modifica posteriore alla chiusura dei lavori, infatti il progetto, e la successiva realizzazione, prevedevano, al primo piano del fronte ovest (prospetto principale) una balconata che occupava l'intero fronte.

Alla data del sopralluogo il primo piano si presentava modificato avendo ricavato nello spazio del terrazzo coperto (chiudendo il fronte originario con nuova muratura) una nuova camera da letto (la camera n.3) e l'ampliamento della camera n.2.



Per questa difformità, e per la sua sanabilità, si è interpellato l'ufficio tecnico del Comune di Mondragone pertanto:

la difformità è sanabile e l'onere monetario è il seguente:

Operazione	Costo
S.C.I.A. in sanatoria (sanzione amministrativa)	€ 1.032,00
Diritti di segreteria per S.C.I.A.	€ 100,00
Oneri di urbanizzazione	€ 553,14
Oneri di costruzione	€ 313,37
Spese per variazione catastale	€ 1.100,00
Spese tecniche per presentazione S.C.I.A.	€ 1.890,00
TOTALE € 4.988,51	

Costo che verrà detratto dal valore finale di stima.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati ed attintate la pavimentazione è uniforme in tutti gli ambienti (monocottura 33x33). I bagnisono pavimentati e piastrellati, quello padronale al primo piano presenta vaso, bidet, piatto doccia e lavabo con gruppi monocomando.

Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni, in alluminio bianco con interposte vetrate a camera, sono protetti dall'esterno con persiane in acciaio.

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'alloggio abbiamo:

Impianto idrico	Presente
Impianto elettrico	Presente
Impianto fognario	Presente allacciato alla rete pubblica
Impianto telefonico	Assente (è presente solo linea internet)
Impianto antintrusione	Assente
Impianto di riscaldamento	Stufa a pellet (per radiatori in alluminio) e splitter a parete
Impianto gas	Gpl in serbatoio posto nel cortile posteriore
Impianto di acqua sanitaria	Caldaia a gpl

Stato generale di manutenzione, a parte le tracce di infiltrazioni presenti nel garage, è buono.

Superfici

Superficie netta (SN) = 107,38 m² oltre 75,41 m² di s.n.r. e 101,17 m² di aree esterne

Superficie Lorda di Vendita (SLV) = 170,00 m².



PERTINENZE: Il lotto di vendita non ha pertinenze.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: ASSENTE

2.3 QUESITO n. 3 - procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il cespite è censito, come già ricordato in precedenza, nel catasto fabbricati del Comune Mondragone (CE) come segue:

APPARTAMENTO

Foglio 19, part. 5593, sub 19, cl. 3, cat. A/2, cons. 5,5 vani, R.C. € 610,71, piano T-1;

GARAGE

Foglio 19, part. 5593, sub 20, cl. 2, cat. C/6, cons. 64 m2, R.C. € 142,13, piano S1

La particella 5593 deriva dalla particella 1037 in virtù di variazione del 14.05.2007 n.24148.16/2007 (prot.n.CE0239287) per modifica identificativo allineamento mappe.

Allo stato attuale le planimetrie in atti **non sono conformi** con lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

2.4 QUESITO n. 4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Diritto:	piena ed intera proprietà di un appartamento cat. A/2 su due livelli (T-1) e di un garage C/6 (S1)
Ubicazione:	Area nord del Comune di Mondragone (CE) alla Via Cuneo civ. 21
Composizione:	composto da 5,5 vani catastali oltre garage e due aree esterne
Confini:	a nord con sub 17 e 18 (int.9/B), ad est con altre U.I.U. aventi accesso da Via Asti (int.10 D e 11 D), a sud con sub 21 e 22 (int.11/B) e ad ovest con via Cuneo
C.F.:	<u>APPARTAMENTO</u> - Foglio 19, part. 5593, sub 19, cl. 3, cat. A/2, cons. 5,5 vani, R.C. € 610,71, piano T-1; <u>GARAGE</u> - Foglio 19, part. 5593, sub 20, cl. 2, cat. C/6, cons. 64 m ² , R.C. € 142,13, piano S1
Descrizione del contesto:	Area a destinazione residenziale
Descrizione del fabbricato:	L'intero fabbricato è realizzato con strutture portanti in c.a.o. con interposti solai in latero-cemento



Conformità catastale e urbanistica:	Il bene dal punto di vista urbanistico e catastale presenta delle difformità che possono essere sanate
SN e SLV:	Superficie netta (SN) 107,38 m ² oltre 75,41 m ² di s.n.r. e 101,17 m ² di aree esterne Superficie Lorda di Vendita (SLV) = 170,00 m ² .
Millesimi e notizie condominiali:	Non c'è costituzione di Condominio
Pertinenze ed accessori:	Nessuna
Prezzo base	euro 177.000,00 [Eurocentosettantasettemila/00]

2.5 QUESITO n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

TITOLARITA'...OMISSIS...

PROVENIENZA...OMISSIS...

2.6 QUESITO n. 6 - verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Strumento urbanistico

Nel Comune di Mondragone è vigente il P.R.G. adottato con deliberazione consiliare n.61 del 26.11.2003 ed approvato con decreto dell'Assessore all'Urbanistica della Giunta Regionale della Campania n.597 del 18.11.2005 e pubblicato sul B.U.R.C. n.65 bis del 12.12.2005. L'edificio ricade in **Zona "B10"** (aree parzialmente o totalmente edificate) ed in area soggetta a **vincoli conformativi e ricognitivi** (area di interesse archeologico - lett.m-) disciplinata dall'art.22, scheda V7 delle norme tecniche di attuazione.

Conformità urbanistica

Vedere quanto riportato a pag.10 nel paragrafo DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

2.7 QUESITO N. 7 - indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo il bene era in possesso dell'esecutato che vi abitava con la sua famiglia.

2.8 QUESITO n. 8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento Immobili rep....del ...

ISCRIZIONI

- Ipoteca Volontaria nn.... del ...
- Ipoteca Volontaria nn.... del ...



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

- 1) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - NESSUNO;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - NESSUNO;
- 3) Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale - NESSUNO;

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

- 1) Ipoteca Volontaria
- 2) Ipoteca Volontaria
- 3) Pignoramento Immobili



Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: N.D.
- Debitoria nei confronti del "Condominio": Non c'è costituzione di Condominio

Per la cancellazione delle formalità e/o trascrizioni:

- € 94,00 per l'ipoteca volontaria;
- € 262,00 per il pignoramento

e comunque secondo quelle vigenti al momento del trasferimento della proprietà.

- 1) Difformità urbanistico-edilizie - PRESENTI;
- 2) Difformità Catastali – PRESENTI.



2.9 QUESITO n. 9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni non ricadono su suolo demaniale



2.10 QUESITO n. 10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Nessuno

2.11 QUESITO n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il lotto di vendita non è costituito in Condominio.



CAPITOLO 3

CRITERIO DI STIMA E VALORE DI VENDITA DEL LOTTO

3.1 QUESITO n. 12 - procedere alla valutazione dei beni

Il criterio di stima o aspetto economico adottato è quello del valore venale dei beni [...] e per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98 e alla norma UNI 10750/2005.

VALORE DI MERCATO AL MQ.

Ai fini della stima verrà considerato il prezzo medio al mq pari ad Euro 915,00.

VALUTAZIONE

Caratteristiche del bene		
Caratteri Ambientali	ottimi	1,05
Età	30-50 anni	0,85
Tipologia Edilizia	A/2 indipendente	1,50
Panoramicità	ottima	1,00
Car. Tecnologici	buone	0,90
Conservazione	normale	1,00
Posizione	periferica	1,00
Taglio	151-180 mq	0,90
Modalità Costruttiva	c.a.	1,10
Stato Locativo	libero	1,00
	Kj =	1,193

VALORE = €/mq * mq * Kj

$$\text{VALORE LORDO} = 915,00 \text{ €} \quad \times \quad 170,00 \quad \times \quad 1,193 = 185.544,12 \text{ €}$$

Dal valore così ottenuto vanno detratte le seguenti passività:

1. A garanzia di vizi occulti e difetti (*)	<u>2,00%</u>	= <u>3.710,88 €</u>
2. Regolarizzazione urbanistica/catastale		= <u>4.988,50 €</u>
3.		= _____
TOTALE DECURTAZIONI		= 8.699,38 €

(*) Tale decurtazione si rende necessaria in quanto l'alloggio è privo:

1. certificati conformità impianti
2. certificazione APE
3. certificato di abitabilità

$$\text{VALORE NETTO} = 185.544,12 \text{ €} \quad - \quad 8.699,38 \quad = \quad 176.844,74 \text{ €}$$

Il valore finale del bene può essere posto, per arrotondamento, pari a:

Euro **177.000,00 €**

Euro centosettantasettemila/00

ADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento per le condizioni in cui si trova, per lo stato d'uso, e l'ubicazione può avere un canone mensile di locazione pari a 670,00 Euro.

La scrivente, per quanto sopra esposto, salvo omissioni e/o informazioni a me sottaciute e/o documentazione non resagli nota, ritiene che il più probabile valore venale dell'immobile di che trattasi, nel mese di dicembre 2022, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta essere il seguente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un alloggio unifamiliare a schiera composta da piano S1 (garage), piano T-1 (abitazione) da riconformarsi sia urbanisticamente che catastalmente, sita nell'area nord del Comune di Mondragone (CE) facente parte del Parco "Oasi" con ingresso da Via Cuneo civ.21, confinante a nord con sub 17 e 18 (int.9/B), ad est con altre U.I.U. aventi accesso da Via Asti (int.10 D e 11 D), a sud con sub 21 e 22 (int.11/B) e ad ovest con via Cuneo, il tutto riportato nel N.C.E.U. di suddetto comune come segue:

APPARTAMENTO

Foglio 19, part. 5593, sub 19, cl. 3, cat. A/2, cons. 5,5 vani, R.C. € 610,71, piano T-1;

GARAGE

Foglio 19, part. 5593, sub 20, cl. 2, cat. C/6, cons. 64 m², R.C. € 142,13, piano S1

VALORE DI VENDITA DEL BENE

EURO 177.000,00

(Eurocentosettantasettemila/00)

3.2 QUESITO n. 13 -procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Si procede per l'intera quota

3.3 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.

...OMISSIS...

S.M.C.V., lì dicembre 2022

Depositata in cancelleria telematicamente

L'Esperto