

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°67/23 R.G.E.

LOTTO N.1

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON DEPOSITO E CORTE

PERTINENZIALI AL PIANO TERRA

VIA SANCELLO SNC - MONDRAGONE (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 25 PARTICELLA 1496 - SUB 1

G.E. Dr.ssa LINDA CATAGNA

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Novembre 2023



INDICE

Elenco Allegati ai LOTTI.....	4
1. PREMESSA.....	7
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	7
2.1 Verifica preliminare	7
3. FORMAZIONE DEI LOTTI	8
4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO - LOTTO N.1.....	9
4.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento... 9	
4.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto..... 10	
4.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ... 15	
4.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	16
4.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	16
4.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	17
4.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile..... 17	
4.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... 18	
4.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	18
4.8.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. 18	
4.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 19	
4.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	19
4.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... 19	
4.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	19



4.12.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	21
4.12.2	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	24
4.12.3	<i>Prezzo base d'asta</i>	25
4.12.4	<i>Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq</i>	25
4.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	26
4.14	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	26



Elenco Allegati ai LOTTI

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 27/09/2023 - LOTTI N.1 - N.4;
2. Provvedimento del GE del 25/06/2015 nella procedura N.525/11 RGE;
3. Provvedimento del GE del 25/06/2015 nella procedura N.224/14 RGE;
4. Visura catastale storica della p.lla 1496, sub 1, foglio 25, Mondragone - LOTTO N.1;
5. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Mondragone - LOTTI N.1 - N.4;
6. Estratto di mappa del foglio 25 del Comune di Mondragone - LOTTI N.1 - N.4;
7. Elaborato planimetrico catastale della p.lla 1496, foglio 25, Mondragone - LOTTI N.1 - N.4;
8. Foto dei beni del LOTTO N.1 in Mondragone - p.lla 1496, sub 1, foglio 25;
9. Planimetrie attuali dei beni del LOTTO N.1 - p.lla 1496, sub 1, foglio 25;
10. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 1496 su cui è edificato il fabbricato - LOTTI N.1 - N.4;
11. Planimetria catastale della p.lla 1496, sub 1, foglio 25 in Mondragone - LOTTO N.1;
12. Planimetria delle difformità catastali della p.lla 1496, sub 1, foglio 25 in Mondragone - LOTTO N.1;
13. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 9118/7008 del 07/03/2023;
14. Atto di acquisto del 06/05/2002 - LOTTI N.1 - N.4;
15. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 08/05/2002 ai nn. 12507/9870 - LOTTI N.1 - N.4;
16. Istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Mondragone il 06/10/2023 prot. n.69299 - LOTTI N.1 - N.4;
17. Attestazione di irreperibilità degli atti rilasciata dal Comune di Mondragone il 29/11/2023 prot. n.84369/2023 - LOTTI N.1 - N.4;
18. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato - LOTTI N.1 - N.4;
19. Ispezione ipotecaria sulla debitrice esecutata - LOTTI N.1 - N.4;
20. Ispezione ipotecaria sugli immobili pignorati - LOTTI N.1 - N.4;
21. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 12508/1643 del 08/05/2002 - LOTTI N.1 - N.4;



-
- 22.** Nota di iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione nn. 11826/1166 del 28/03/2022 - LOTTI N.1 - N.4;
 - 23.** Nota di trascrizione pignoramento antecedente nn.33603/23413 del 28/09/2011 - LOTTI N.1 - N.4;
 - 24.** Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania - LOTTI N.1 - N.4;
 - 25.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTI N.1 - N.4;
 - 26.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTI N.1 - N.4;
 - 27.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTI N.1 - N.4;
 - 28.** Certificato di residenza e di stato di famiglia dei debitori esegutati - LOTTI N.1 - N.4;
 - 29.** Estratto di matrimonio dei debitori esegutati - LOTTI N.1 - N.4;
 - 30.** Visura catastale storica della p.lla 1496, sub 2, foglio 25, Mondragone - LOTTO N.2;
 - 31.** Foto dei beni del LOTTO N.2 in Mondragone - p.lla 1496, sub 2, foglio 25;
 - 32.** Planimetrie attuali dei beni del LOTTO N.2 - p.lla 1496, sub 2, foglio 25;
 - 33.** Planimetria catastale della p.lla 1496, sub 2, foglio 25 in Mondragone - LOTTO N.2;
 - 34.** Planimetria delle difformità catastali della p.lla 1496, sub 2, foglio 25 in Mondragone - LOTTO N.2;
 - 35.** Visura catastale storica della p.lla 1496, sub 3, foglio 25, Mondragone - LOTTO N.3;
 - 36.** Foto dei beni del LOTTO N.3 in Mondragone - p.lla 1496, sub 3, foglio 25;
 - 37.** Planimetrie attuali dei beni del LOTTO N.3 - p.lla 1496, sub 3, foglio 25;
 - 38.** Planimetria catastale della p.lla 1496, sub 3, foglio 25 in Mondragone - LOTTO N.3;
 - 39.** Planimetria delle difformità catastali della p.lla 1496, sub 3, foglio 25 in Mondragone - LOTTO N.3;
 - 40.** Visura catastale storica della p.lla 1496, sub 4, foglio 25, Mondragone - LOTTO N.4;
-



- 41.** Foto dei beni del LOTTO N.4 in Mondragone - p.lla 1496, sub 4, foglio 25;
- 42.** Planimetrie attuali dei beni del LOTTO N.4 - p.lla 1496, sub 4, foglio 25;
- 43.** Planimetria catastale della p.lla 1496, sub 4, foglio 25 in Mondragone - LOTTO N.4;
- 44.** Planimetria delle difformità catastali della p.lla 1496, sub 4, foglio 25 in Mondragone - LOTTO N.4;
- 45.** Ricevuta di trasmissione via per delle perizie di stima dell'Esperto Stimatore, inviate al creditore procedente;
- 46.** Ricevuta di trasmissione via posta delle perizie di stima dell'Esperto Stimatore, inviate ai debitori eseguiti - LOTTI N.1 - N.4.



1. PREMESSA

Il giorno 07/08/2023 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Linda Catagna del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°67/23 del R.G.E., promossa da Omissis (creditore procedente) e per essa la Omissis rappresentate e difese dall' Omissis contro i signori Omissis e Omissis (debitori esecutati).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il giorno 27/09/2023 sui beni oggetto di pignoramento e sono stati eseguiti rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni oggetto della procedura esecutiva, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Cipriani Marinelli **[all. n. 1]**.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Mondragone sono censiti i seguenti cespiti:

- Foglio 25 - Particella 1496 - Sub 1 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 244,03;
- Foglio 25 - Particella 1496 - Sub 2 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 244,03;
- Foglio 25 - Particella 1496 - Sub 3 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 244,03;
- Foglio 25 - Particella 1496 - Sub 4 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 244,03.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio Gaetano Giuliano con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 07/03/2023 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale dalla trascrizione del pignoramento del 07/03/2023.

Sui beni pignorati vi è un pignoramento antecedente trascritto il 28/09/2011 ai nn.33603/23413 che ha incardinato la procedura esecutiva N.525/11 del RGE estinta dal G.E.



Dr. Valerio Colandrea con il provvedimento del 25/06/2015 **[all. n. 2]** per improcedibilità della procedura esecutiva.

Sugli stessi beni pignorati è stata incardinata una successiva procedura esecutiva N. 224/14 del RGE estinta dal G.E. Dr. Valerio Colandrea con il provvedimento del 25/06/2015 **[all. n. 3]** per l'inefficacia del pignoramento.

È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori esecutati con avviso presso la Casa Comunale ex art. 140 cpc.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini.

Non vi sono altri creditori iscritti oltre al creditore procedente.

Non vi sono comproprietari.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato, si è proceduto alla formazione di QUATTRO LOTTI, aventi come bene comune non censibile il sub 5 ed il sub 6 della particella 1496 del foglio 25, così costituiti:

LOTTO N°1:

- Piena Proprietà di appartamento al primo piano con corte e deposito pertinenziali al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone - Foglio **25** - Particella **1496** - Sub **1**.

LOTTO N°2:

- Piena Proprietà di appartamento al primo piano con corte e deposito pertinenziali al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone - Foglio **25** - Particella **1496** - Sub **2**.

LOTTO N°3:

- Piena Proprietà di appartamento al secondo piano con corte e deposito pertinenziali al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone - Foglio **25** - Particella **1496** - Sub **3**.

LOTTO N°4:

- Piena Proprietà di appartamento al secondo piano con corte e deposito pertinenziali al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone - Foglio **25** - Particella **1496** - Sub **4**.



4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO - LOTTO N.1

4.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà** del LOTTO N.1 costituito dall'appartamento al primo piano con accesso autonomo tramite una rampa di scale esterna raggiungibile tramite il bene comune non censibile di cui al sub 5, oltre al cortile ed al deposito pertinenziali al piano terra censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mondragone:

- Appartamento al primo piano con cortile e deposito pertinenziali al piano terra censito al N.C.E.U. - Foglio **25** - Particella **1496** - Sub **1** - Categoria **A/3** - Classe **2** - Consistenza **4,5 vani [all. n. 4]**.

Il diritto reale contenuto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è la piena proprietà che coincide a quello in titolarità ai debitori eseguiti che hanno acquistato l'immobile con il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

Il LOTTO N.1 oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 5] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 6], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Figura 1 Localizzazione dei beni pignorati



Figura 2 Mappa catastale con l'individuazione della particella



Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato, si è formato il **LOTTO N.1**, in quanto esso è composto da un appartamento al primo piano con cortile e deposito pertinenziali al piano terra, con accesso dal bene comune non censibile di cui al sub 5 per il tramite di una rampa di scale esterna, appartenente ad un fabbricato di tre piani fuori terra con quattro unità immobiliari; tale tipologia edilizia è molto diffusa nella zona residenziale del Comune di Mondragone.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 7]**, è stato possibile definire i confini del **LOTTO N.1** precedentemente descritto, ovvero:

- Ad Ovest con il sub 3 della particella 1496 del foglio 25;
- A Sud con il sub 3 della particella 1496 del foglio 25;
- A Nord con il sub 2 della particella 1496 del foglio 25.

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

Il LOTTO N. 1 è costituito da un appartamento al primo piano con cortile e deposito pertinenziali al piano terra, con accesso dal bene comune non censibile di cui al sub 5 per il tramite di una rampa di scale esterna, sito alla via Sancello snc in Mondragone (Ce).

Tale LOTTO N.1 è situato in un fabbricato disposto nella zona residenziale sud/ovest del Comune di Mondragone con accesso dalla traversa di via Sancello; pertanto, è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3 - 5).



Figura 3 via Sancello in Mondragone



Figura 4 traversa di via Sancello in Mondragone



Figura 5 Accesso pedonale e carrabile dalla traversa di via Sancello snc in Mondragone

Il contesto in cui sorge il LOTTO N.1 è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale sud/ovest del Comune di Mondragone a pochi metri dal mare e della spiaggia ed a pochi chilometri dalla SS 7 quater che collega il Comune di Mondragone con i Comuni limitrofi di Castel Volturno e Cellole (Figura 6).



Appartamento al 1° piano con deposito e corte pertinenziali al piano terra in via Sancello snc – Mondragone (Ce)

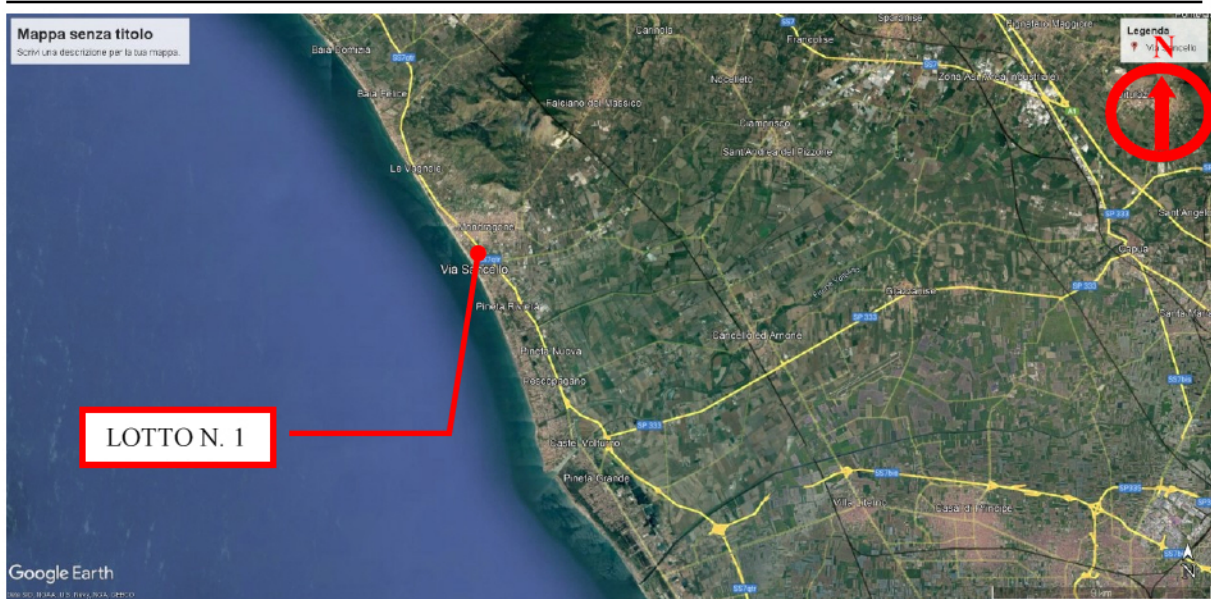


Figura 6 Collocazione del LOTTO N.1 nel contesto urbano del Comune di Mondragone

Inoltre, l'appartamento al primo piano con il deposito ed il cortile pertinenziali al piano terra appartiene ad un fabbricato di tre piani fuori terra con complessive quattro unità immobiliari; il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, non è dotato di ascensore e possiede due cortili comuni non censibili che consentono l'accesso agli immobili pignorati.

L'appartamento al primo piano con accesso dalla rampa di scale esterna è composto da una cucina, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, due camere da letto e due balconi; completa il LOTTO N.1 un cortile ed un deposito al piano terra pertinenziali **[all. n. 8]** (Figure 7 - 20).



Figura 7 facciata nord del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati



Figura 8 facciata est del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati



Figura 9 cortile comune di accesso di cui al sub 5 della particella 1496 del foglio 25



Figura 10 rampa di scale esterna per accesso al LOTTO N.1

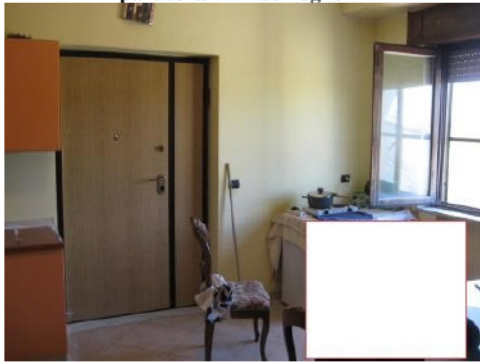


Figura 11 cucina



Figura 12 cucina



Figura 13 disimpegno



Figura 14 ripostiglio



Figura 15 bagno



Figura 16 bagno





Figura 17 camera da letto 1



Figura 18 camera da letto 1



Figura 19 camera da letto 2



Figura 20 camera da letto 2

Dalle planimetrie **[all. n. 9]** del LOTTO N.1, è possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 111,40 mq, così suddivisa tra i vari ambienti (Figura 21):

- ***Appartamento al primo piano con altezza utile interna di 2,95 m***
 - Cucina della superficie di 25,90 mq;
 - Disimpegno della superficie di 12,00 mq;
 - Letto 1 della superficie di 18,10 mq;
 - Letto 2 della superficie di 12,20 mq;
 - Bagno della superficie di 6,00 mq;
 - Ripostiglio della superficie di 3,70 mq;
 - Balcone 1 della superficie di 15,80 mq;
 - Balcone 2 della superficie di 7,30 mq.
- ***Deposito al piano terra con altezza utile interna di 2,25 m***
 - Vano della superficie di 33,50 mq;
 - Wc della superficie di 2,80 mq;
- ***Cortile pertinenziale al piano terra della superficie di 19,00 mq.***



LOTTO N.1
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON DEPOSITO AL PIANO TERRA
PARTICELLA 1496 SUB 1

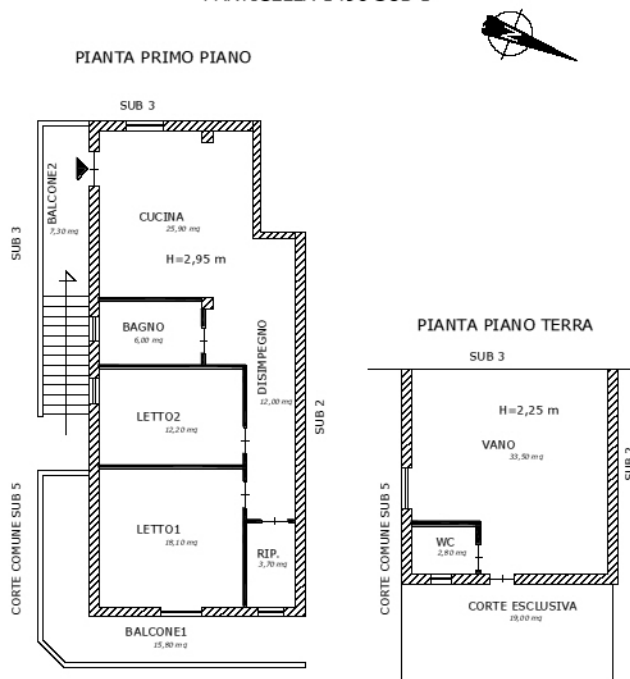


Figura 21 Planimetria del Lotto N.1

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$ per i vani ad uso abitazione;
- $C = 0,45$ per il deposito pertinenziale al piano terra;
- $C = 0,25$ per i balconi;
- $C = 0,10$ per il cortile pertinenziale al piano terra.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **101,91 mq**.

L'appartamento al primo piano con le relative pertinenze è occupato dai debitori esecutati; le condizioni abitative dei beni pignorati risultano sufficienti con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria; inoltre, il fabbricato non è servito da metano, pertanto, vi è un serbatoio di gpl.

L'impianto elettrico dei beni pignorati non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) e, pertanto, i costi necessari per l'adeguamento sono stimabili in € 2.000,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.



4.3 **QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Il LOTTO N. 1 è costituito dall'appartamento al primo piano con accesso autonomo tramite una rampa di scale esterna raggiungibile tramite il bene comune non censibile di cui al sub 5, oltre al cortile ed al deposito pertinenziali al piano terra, sito in Mondragone (Ce) alla via Sancello snc e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali e storici del sub 1 della particella 1496 [all. n. 4]

- Dal 05/03/2009 - Comune di Mondragone - N.C.E.U. - Foglio **25** - Particella **1496** - Sub **1**;
- Dal 14/01/2000 - Comune di Mondragone - N.C.E.U. - Foglio **25** - Particella **1496**.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati è la particella 1496 (ex p.lle 829 e 216) del foglio 25 [all. n. 10].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, mentre i dati catastali contenuti nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione si riferiscono all'intero fabbricato censito alla particella 1496 del foglio 25.

Il LOTTO N.1 è dotato della planimetria catastale [all. n. 11] cui è conforme lo stato dei luoghi, a meno della presenza del vano di accesso alla scala per l'appartamento sovrastante, dell'assenza del muro divisorio del deposito al piano terra da quello confinante di cui al sub 3 e della presenza del bagno nel deposito al piano terra (Figure 22, 23) [all. n. 12].

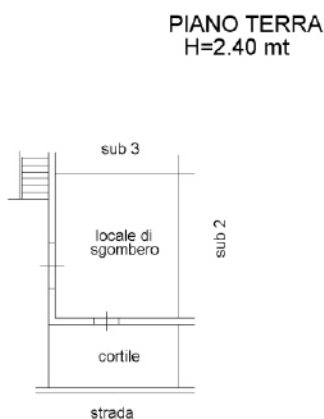


Figura 22 Planimetria catastale del Lotto N.1

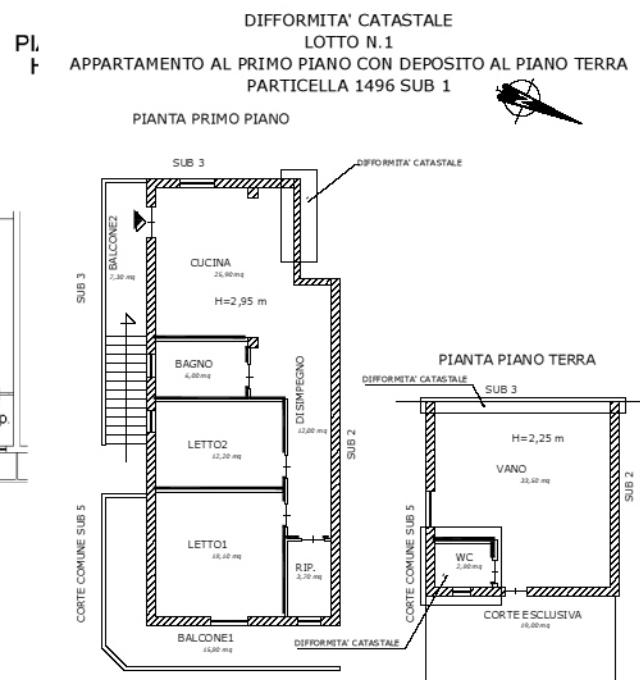
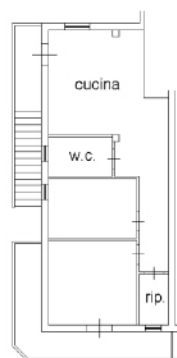


Figura 23 Planimetria delle difformità catastali del Lotto N.1

Il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale con la procedura doc.fa, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 500,00.

4.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.1: – piena ed intera proprietà di **appartamento al primo piano con deposito e cortile pertinenziali al piano terra** ubicato in Mondragone (Ce) alla via Sancello snc; l'appartamento al primo piano accessibile dal bene comune non censibile di cui al sub 5 per il tramite di una rampa di scale esterna ha un'altezza utile interna di 2,95 m ed è composto da una cucina, un bagno, un disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio e due balconi; completa il lotto il deposito al piano terra con altezza utile interna di 2,25 m ed un cortile pertinenziale della superficie di 19,00 mq; confina a nord con il sub 2, a sud con il sub 3, ad ovest con il sub 3, è riportato nel **C.F. del Comune di Mondragone foglio 25, p.lla 1496, sub 1**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno della presenza del vano di accesso alla scala per l'appartamento sovrastante, dell'assenza del muro divisorio del deposito al piano terra da quello confinante di cui al sub 3 e della presenza del bagno nel deposito al piano terra; vi è concessione edilizia in sanatoria n.15/03 del 28/03/2003 e concessione edilizia in sanatoria n.16/03 del 28/03/2003 relative alle istanze di condono ex Legge n.724/94 n.715 del 03/03/1995 e n.716 del 03/03/1995, non rinvenute in archivio come da attestazione dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondragone; L'Esperto Stimatore, pertanto, non è in grado di accertare la conformità dello stato dei luoghi con i titoli assentiti dal Comune di Mondragone.

PREZZO BASE euro 85.000,00.

4.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.1, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 03/02/2023, trascritto il **07/03/2023** ai nn. 9118/7008 **[all. n. 13]**, contro Omissis e Omissis (debitori esecutati) ed a favore di Omissis (mandante del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con deposito e corte al piano terra pertinenziali, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 25, particella 1496, sub 1.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.1:**



- **Atto di acquisto** del 06/05/2002 **[all. n. 14]**, trascritto il 08/05/2002 ai nn. 12507/9870 [all. n. 15] contro Omissis e Omissis ed a favore di Omissis e Omissis (debitori esecutati), relativamente alla piena proprietà del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito al N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 25, particella 1496.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati è la particella 1496 (ex p.lle 829 e 216) del foglio 25 [all. n. 10].

I debitori esecutati sono coniugi ed hanno acquistato i beni pignorati in regime di comunione legale dei beni.

4.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Mondragone il 06/10/2023 prot. n.69299 **[all. n. 16]**, è stata riscontrata la presenza della concessione edilizia in sanatoria n.15/03 del 28/03/2003 e della concessione edilizia in sanatoria n.16/03 del 28/03/2003, relative alle istanze di condono ex Legge n.724/94 n.715 del 03/03/1995 e n.716 del 03/03/1995; tuttavia, è stato riscontrato che presso l'archivio del Comune non sono state rinvenute le concessioni edilizie e le istanze di condono, come dall'attestazione del 29/11/2023 prot. n.84369/2023 **[all. n. 17]**.

L'Esperto Stimatore, pertanto, non è in grado di accertare la conformità dello stato dei luoghi con i titoli assentiti dal Comune di Mondragone.

Secondo il P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Mondragone 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. al n. 65 Bis del 12/12/2005, il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ricade nell'area per attività ricettive e ricreative connesse al porto – aree di nuovo impianto - scheda C5; inoltre, l'intero territorio Comunale di Mondragone è di interesse archeologico, soggetto al Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta – SCHEDA V7.

4.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al primo piano con accesso autonomo tramite una rampa di scale esterna raggiungibile tramite il bene comune non censibile di cui al sub 5, oltre al cortile ed al deposito pertinenziali al piano terra e risulta occupato dai debitori esecutati.



4.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il fabbricato in cui ricade il LOTTO N. 1 non costituisce un condominio anche se comprende 4 unità immobiliari che condividono i beni comuni non censibili di cui ai subalterni 5 e 6 della particella 1496 del foglio 25.

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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul debitore esecutato **[all. n. 18]**, sulla debitrice esecutata **[all. n. 19]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sugli immobili pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 25, particella 1496, sub 1 **[all. n. 20]**, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che restano a carico dell'acquirente.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Ipoteca volontaria** del 06/05/2002, iscritta il 08/05/2002 ai nn. 12508/1643 [all. n. 21], rinnovata con iscrizione del 28/03/2022 ai nn. 11826/1166 [all. n. 22], contro Omissis e Omissis (debitori esecutati) ed a favore di Omissis e Omissis (cedente dell'attuale creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 25, particella 1496;
- **Atto di pignoramento** del 29/06/2011, trascritto il 28/09/2011 ai nn. 33603/23413 **[all. n. 23]**, contro Omissis e Omissis (debitori esecutati) ed a favore di Omissis relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con deposito e corte al piano terra pertinenziali, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 25, particella 1496, sub 1. **Tale pignoramento ha incardinato la procedura esecutiva N.525/11 del RGE estinta dal G.E. Dr.Valerio Colandrea con il provvedimento del 25/06/2015 [all. n. 2] per improcedibilità della procedura esecutiva;**
- **Atto di pignoramento** del 03/02/2023, trascritto il **07/03/2023** ai nn. 9118/7008 **[all. n. 13]**, contro Omissis e Omissis (debitori esecutati) ed a favore di Omissis (mandante del creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo



piano con deposito e corte al piano terra pertinenziali, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 25, particella 1496, sub 1.

Il costo per il rilascio del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 300,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico è stimabile in € 2.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale con la procedura doc.fa, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 500,00.

I costi necessari per la chiusura del vano porta a confine con l'appartamento al secondo piano di cui al sub 3 e per l'edificazione di una parete di separazione del deposito al piano terra dal sub 3, secondo la planimetria delle difformità catastali, oltre alla disposizione di un elemento divisorio sul balcone 1 tra gli appartamenti confinanti, comprensivi degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 3.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura.

4.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il LOTTO N.1 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio [all. n. 24].

4.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori esecutati e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.1.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato del Comune di Mondragone.

4.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il fabbricato in cui ricade il LOTTO N. 1 non costituisce un condominio anche se comprende 4 unità immobiliari che condividono i beni comuni non censibili di cui ai subalterni 5 e 6 della particella 1496 del foglio 25.

4.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.



Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale); le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano



regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

4.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto ed in vendita per i diritti della proprietà superficiaria.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti in piccoli fabbricati ad uso residenziali, collocati in un contesto urbano.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Mondragone.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita della proprietà superficiaria che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare Gioia Immobiliare – strada statale Domiziana 291, Mondragone (Ce), dall'Agenzia Immobiliare SO.GE.IM. sas – via G. Falcone snc, Mondragone (Ce), si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 25]**
 - Valore di mercato noto = € 55.000,00;
 - Diritto in vendita = piena proprietà;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - Superficie utile interna = 46,20 mq (comprensiva del posto auto al 10%);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 60,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo;



-
- Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.
 - IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 26]**
 - Valore di mercato noto = € 89.000,00;
 - Diritto in vendita = piena proprietà;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
 - Superficie utile interna = 81,20 mq (comprensiva del posto auto al 10%);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 15,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.
 - IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 27]**
 - Valore di mercato noto = € 79.000,00;
 - Diritto in vendita = piena proprietà;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
 - Superficie utile interna = 81,20 mq (comprensiva del posto auto al 10%);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 10,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.
 - LOTTO N.1 OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Diritto in vendita = piena proprietà;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mese;
 - Superficie utile interna = 92,235 mq (comprensiva del deposito al 45%);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 19,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 23,10 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo;
-



- Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 10,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 3.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 10.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:



TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 55 000,00	€ 89 000,00	€ 79 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	1 mese	3 mesi	3 mesi
Superficie utile interna	92,24 mq	46,20 mq	81,20 mq	81,20 mq
Superficie cortile di pertinenza	19,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	23,10 mq	60,00 mq	15,00 mq	10,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	1 bagno	1 bagno	1 bagno
Numero di piano	1 piano	1 piano	1 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	3,5	3,5	3	3

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N. 1 il valore di mercato della piena proprietà di € **102.718,66**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 55 000,00	€ 89 000,00	€ 79 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 180,13	-€ 874,43	-€ 776,18
€ - Superficie utile interna	€ 44 787,75	€ 10 736,02	€ 10 736,02
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 1 848,52	€ 1 848,52	€ 1 848,52
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	-€ 8 975,06	€ 1 970,14	€ 3 186,27
€ - Numero dei servizi igienici	€ 3 000,00	€ 3 000,00	€ 3 000,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 0,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 95 481,08	€ 110 680,25	€ 101 994,64
Media dei valori corretti	€ 102 718,66		

4.12.2 Adegamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione degli immobili è sufficiente e sono necessari interventi di manutenzione ordinaria di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed i costi per l'adeguamento sono stimabili in € 2.000,00.



Il costo per il rilascio del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 300,00, mentre il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale con la procedura doc.fa, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 500,00.

I costi necessari per la chiusura del vano porta a confine con l'appartamento al secondo piano di cui al sub 3 e per l'edificazione di una parete di separazione del deposito al piano terra dal sub 3, secondo la planimetria delle difformità catastali, oltre alla disposizione di un elemento divisorio sul balcone 1 tra gli appartamenti confinanti, comprensivi degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 3.000,00; infine il costo necessario per la liberazione dei beni pignorati è pari ad € 1.918,66.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **7.718,66** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **95.000,00**.

4.12.3 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per tener conto della maggiore difficoltà nella vendita a seguito dello stato di occupazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per l'incertezza sulla conformità dello stato dei luoghi con i titoli assentiti, per gli eventuali ulteriori costi necessari per separare le unità immobiliari da quelle confinanti e dell'ulteriore svalutazione che gli immobili subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 85.000,00**.

4.12.4 Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq

Il valore di mercato desunto dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) è stato ridotto secondo gli adeguamenti e le correzioni della stima e, per il LOTTO N. 1, si è desunto un prezzo a base d'asta di € **85.000,00** e, considerando la superficie commerciale pari a **101,91 mq**, si è calcolato un valore di € **834,06 al mq**, ovvero:



<u>Appartamento con deposito e cortile pertinenziale p.lla 1496 sub 1</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
101,91 mq	834,06 €/mq.	€ 85.000,00

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

I beni che costituiscono il LOTTO N.1 risultano in piena proprietà ai debitori esecutati.

Pertanto non si tratta di quote indivise.

4.14 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

I debitori esecutati sono residenti in Mondragone alla via Sancelo snc **[all. n. 28]**, ovvero presso l'immobile pignorato.

I debitori esecutati si sono coniugati in Mondragone il 08/06/1985, scegliendo il regime della comunione legale dei beni **[all. n. 29]**.

