

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

QUARTA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 107/2024
(riunita R.G.E. N. 131/2024)

[REDACTED]
[REDACTED]

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Perizia di stima Immobiliare

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO + BOX AUTO

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	5
3. PREMESSA	5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	7
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	7
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	8
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	11
BENE 1 – appartamento	15
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	17
BENE 2 – cantina/box auto	18
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	22
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	23
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	32
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	36
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	38
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	39
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	43
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	43
FORMALITÀ	43
VINCOLI	44
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	44
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	44
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	45
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	46
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	46
SPESE CONDOMINIALI	46
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	46
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	53
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO	53
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	53
7. CONCLUSIONI	54

ALLEGATI:

- n. 1 verbali sopralluoghi;
- n. 2 mandato RGE 107/2024;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi bene 1 e 2;
- n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc catastale;
- n. 7 atti provenienza;
- n.8 risp. accesso atti Comune;
- n. 9 doc. Permesso a Costruire n. 18/2007; certif. Agibilità)
- n.10 contratto locazione e Certif. residenza occupante;
- n. 11 Ispezioni ipotecarie;
- n. 12 certificazione ufficio usi civici;
- n. 13: oneri insoluti, tabelle millesimali e regolamento condominiale
- n. 14 estratto di matrimonio e certificato residenza esecutato;
- n. 15 ricevute trasmissione perizia.

1. PARTI IN CAUSA

CREDITORE PROCEDENTE (RGE 107/2024):

[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE (RGE 131/2024):

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

Non costituito.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI:

nessuno

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

[REDACTED]

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

Bene 1 – APPARTAMENTO

Unità immobiliare sita nel Comune di Mondragone (CE) alla via GIOVANNI FALCONE n. SNC – Condominio Belvedere - Scala A Interno 10 Piano 4, 2,5 vani catastali. Riportata nel C.F. di detto Comune al Fg. 20 P.IIa 5550 Sub. 39, Cat. A/2.

Bene 2 – BOX AUTO/CANTINOLA

Unità immobiliare sita nel Comune di Mondragone (CE) alla via GIOVANNI FALCONE n. SNC - Condominio Belvedere - Piano S1. Riportata nel C.F. di detto Comune al Fg. 20 P.IIa 5550 Sub. 60, Cat. C/6.

3. PREMESSA

La sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED], nominata *esperto stimatore* in data 10/08/2024 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa [REDACTED] è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 13/08/2024 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Linda Catagna le affidava il seguente mandato.

In data 11/11/2024, con provvedimento del Presidente di sezione, dott. Roberto Peluso, veniva disposta la riunione del procedimento n. [REDACTED].

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Caserta - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio Notarile - sia presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio

Anagrafe del Comune di Mondragone (CE) che presso l'ufficio usi civici della Regione Campania, volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

Primo accesso - negativo

In data 13.09.2024 la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. [REDACTED], previa comunicazione all'esecutato, si è recata presso i beni pignorati. Sui luoghi di causa non è stato rinvenuto alcuno che ne permettesse l'accesso. In tal sede il custode giudiziario provvedeva a lasciare avviso con propri recapiti per concordare la data di un ulteriore accesso.

Secondo accesso - positivo

In data 19.09.2024, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. [REDACTED], previa comunicazione all'esecutato, si è recata nuovamente presso i beni pignorati. Sui luoghi si rinveniva la presenza del sig. [REDACTED], che si dichiara affittuario in forza di regolare contratto di locazione, che ci consentiva l'accesso agli immobili oggetto della procedura esecutiva. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbali sopralluoghi)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato RGE 107/2024)

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha effettuato il controllo preliminare della documentazione presente in atti.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** datata 03.05.2024 afferente alla procedura RGE 107/2024. Nella certificazione notarile per Notar dott.ssa Teresa Di Girolamo vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali e pregressi, le iscrizioni e trascrizioni dei cespiti oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà. Il primo atto ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, [REDACTED].

A detta certificazione non vi sono allegati.

E' presente altresì la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** datata 03.06.2024 afferente alla procedura riunita RGE 131/2024. Nella certificazione notarile per Notar dott. Vincenzo Calderini vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali e pregressi, le iscrizioni e trascrizioni dei cespiti oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà. Il primo atto ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, [REDACTED].

A detta certificazione non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento (RGE 107/2024)**: 29.04.2024 - Registro generale n.16759 Registro particolare n. 13717; e la **nota di trascrizione del pignoramento** della procedura riunita (**RGE 131/2024**): 30.05.2024 - Registro generale n.21386 Registro particolare n. 17446.

(All. 3: Note di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

In riferimento alle suddette certificazioni notarili ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. la scrivente conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative ai suddetti immobili, a partire dal titolo ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la documentazione catastale necessaria, l'estratto di mappa terreni, le visure catastali storiche, planimetrie catastali attuali e storiche. Gli estratti catastali dei cespiti riguardano il periodo che va dall'attualità fino alla data antecedente dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore procedente NON ha depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. La scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo d'acquisto in favore del debitore**, che è stato acquisito dalla scrivente. La piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva è stata acquistata dall'esecutato [REDACTED]

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni in oggetto, pignorati per l'intero, risultano di piena proprietà dell'esecutato.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

Bene 1 - unità immobiliare residenziale, **appartamento** di piccole dimensioni sito nel Comune di Mondragone (CE) alla via GIOVANNI FALCONE n. SNC – Condominio Belvedere, Scala A, Piano 4, Interno 10. Ubicato al quarto ed ultimo piano (attico) di un fabbricato di cinque piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di tripla esposizione est-sud-ovest. Composto di soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e grande terrazzo a livello. Confina a nord con vano scala e pianerottolo comune, ad est e sud con via G. Falcone, ad ovest con terrazzo altra proprietà (sub.80).

Bene 2 – unità immobiliare sita nel Comune di Mondragone (CE) alla via GIOVANNI FALCONE n. SNC - Condominio Belvedere, Piano S1. Trattasi di **box auto** di medie dimensioni, ubicato al piano seminterrato, facente parte del medesimo fabbricato dell'immobile n.1. Con accesso carrabile da rampa prospiciente via G. Falcone e accesso pedonale da vano scala fabbricato. Composto di unico locale. Confina a nord con sub.59, a sud con sub.61, a ovest con sub.77 (corridoio comune), ad est con altra proprietà.

Nell'atto di pignoramento, viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà per la quota di 1/1 dei cespiti siti in Mondragone (CE), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati:

Bene 1 – *“Fg. 20 P.III 5550 Sub. 39, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Totale: 63 m² Totale escluse aree scoperte: 47 m², r.c. euro 322,79, via GIOVANNI FALCONE n. SNC Scala A Interno 10 Piano 4”*.

Bene 2 - *“ Fg. 20 P.III 5550 Sub. 60, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 40 m², Totale: 43 m², r.c. euro 88,83, via GIOVANNI FALCONE n. SNC Piano S1”*.

Agli atti del catasto i dati attuali degli stessi, sono i seguenti:

Bene 1 – *“Fg. 20 P.III 5550 Sub. 39, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Totale: 63 m² Totale escluse aree scoperte: 47 m², r.c. euro 322,79. Comune di Mondragone (CE), via GIOVANNI FALCONE n. SNC Scala A Interno 10 Piano 4”*.

Bene 2 - *“ Fg. 20 P.III 5550 Sub. 60, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 40 m², Totale: 43 m², r.c. euro 88,83. Comune di Mondragone (CE), via GIOVANNI FALCONE n. SNC Piano S”*.

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Per quanto attiene la planimetria dei cespiti, si precisa sin da ora che risultano conformi al grafico catastale, come sarà meglio precisato al quesito n.3.

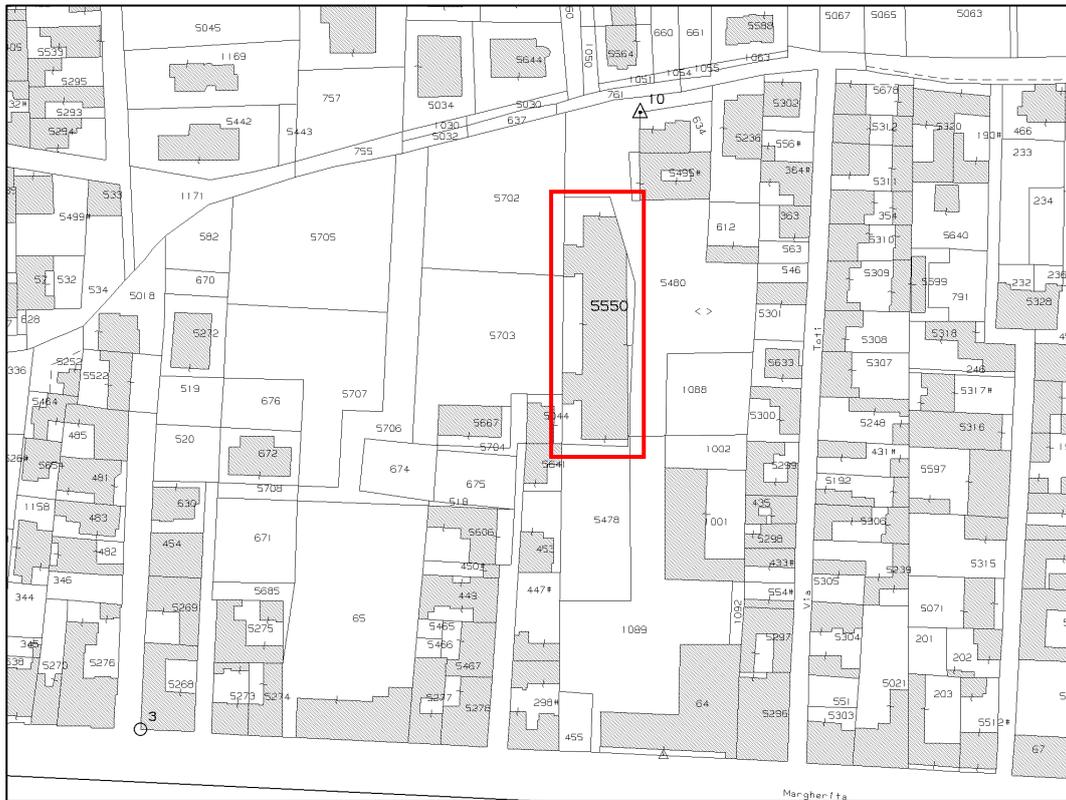
Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quale effettivamente esistenti.

La descrizione individuata al piano di quota degli immobili corrisponde all'attualità e li individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO** costituito dall'appartamento (bene 1) e da cantinola/box auto (bene 2).

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato dei cespiti pignorati, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale. Dal confronto si può facilmente dedurre che, le sagome del fabbricato, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, coincidono.



inquadramento territoriale – fabbricato cespiti pignorati



inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 20 p.lla 5550

QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

I cespiti sono ubicati nel Comune di Mondragone (CE). Confina con Canello ed Arnone, Castel Volturno, Falciano del Massico, Sessa Aurunca. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in questione sono ubicati nel centro urbano, nelle immediate vicine di Viale Margherita e prospiciente Piazza G. Falcone.

Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali, di media altezza, con al piano terra le attività commerciali. Nella zona sono presenti scuole, uffici pubblici e locali commerciali. I collegamenti con i Comuni limitrofi e la città di Napoli avvengono attraverso i trasporti su gomma grazie alla strada statale 7 quater "*via Domitiana*", lunga arteria di collegamento che parte dal confine con il Lazio ed arriva sino al Comune di Pozzuoli.

Bene 1 – Trattasi di unità immobiliare residenziale, **appartamento** di piccole dimensioni sito nel Comune di Mondragone (CE) alla via GIOVANNI FALCONE n. SNC – Condominio Belvedere, Scala A, Piano 4, Interno 10. Ubicato al quarto ed ultimo piano (attico) di un fabbricato di cinque piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di tripla esposizione est-sud-ovest. Composto di soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e grande terrazzo a livello. Confina a nord con vano scala e pianerottolo comune, ad est e sud con via G. Falcone, ad ovest con terrazzo altrà proprietà (sub.80).

Bene 2 – Trattasi di unità immobiliare, **box auto** di medie dimensioni sito nel Comune di Mondragone (CE) alla via GIOVANNI FALCONE n. SNC - Condominio Belvedere, Piano S1. Ubicato al piano seminterrato, facente parte del medesimo fabbricato dell'immobile n.1. Con accesso carrabile da rampa prospiciente via G. Falcone e accesso pedonale da vano scala fabbricato. Composto di unico locale. Confina a nord con sub.59, a sud con sub.61, a ovest con sub.77 (corridoio comune), ad est con altrà proprietà.

Il fabbricato dove sono siti i cespiti *de quibus*, di grandi dimensioni, in c.a., dalla forma rettangolare, è costituito da due corpi di fabbrica speculari di cinque piani fuori terra ed uno seminterrato. Al piano terra è presente il porticato, sul quale vi sono gli accessi alle due scale A e B e le attività commerciali. E' delimitato a nord ed est da via G. Falcone, a sud da Piazza G. Falcone, ad ovest da altrà proprietà. Al suo esterno il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore giallo, parte dei vani scala è costituita da vetrate a tutt'altezza. Le coperture sono piane e praticabili e costituiscono in gran parte i terrazzi degli attici.

Varcando il portone in ferro e vetro prospiciente via Giovanni Falcone, recante la targa "*Parco Belvedere*", alla scala A, si entra nell'atrio del fabbricato, percorrendo il quale si accede al vano scala e all'ascensore. All'esterno del portone vi sono i citofoni. Da tale atrio salendo al quarto piano si giunge al bene 1 mentre scendendo al seminterrato si giunge al bene 2.



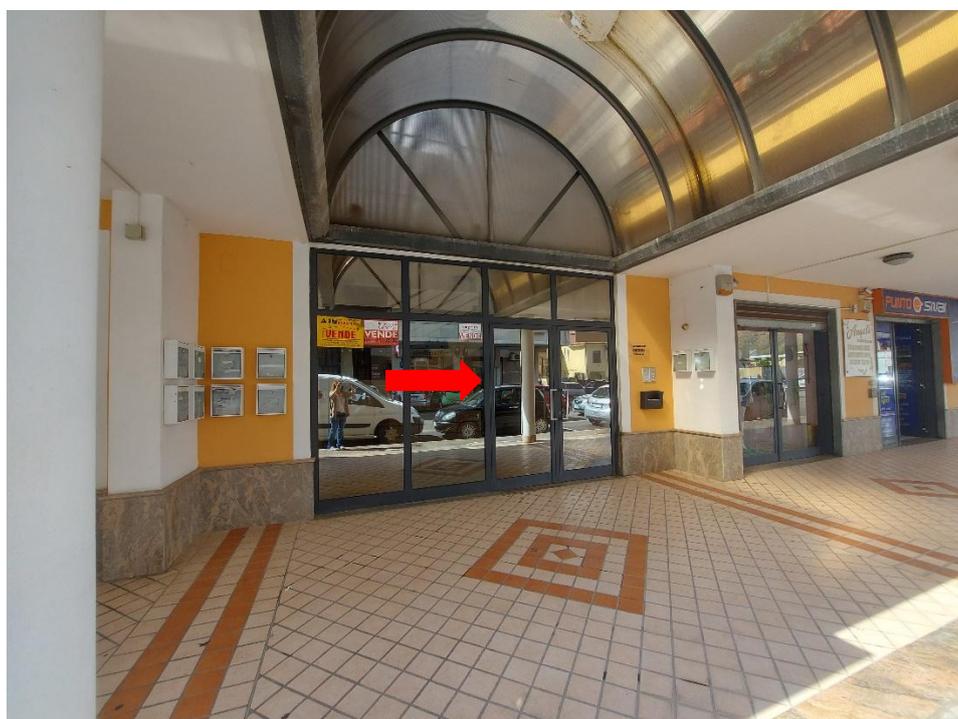
Prospetto est fabbricato – via G. Falcone – indicazione bene 1



Prospetto est fabbricato – via G. Falcone – accesso scala A



Prospetto sud fabbricato – piazza G. Falcone - indicazione affacci cespite bene 1



Via G. Falcone- Accesso fabbricato scala A



atrio fabbricato scala A



vano scala



pianerottolo 4 piano – porta caposcala cespite int.10

BENE 1 – appartamento

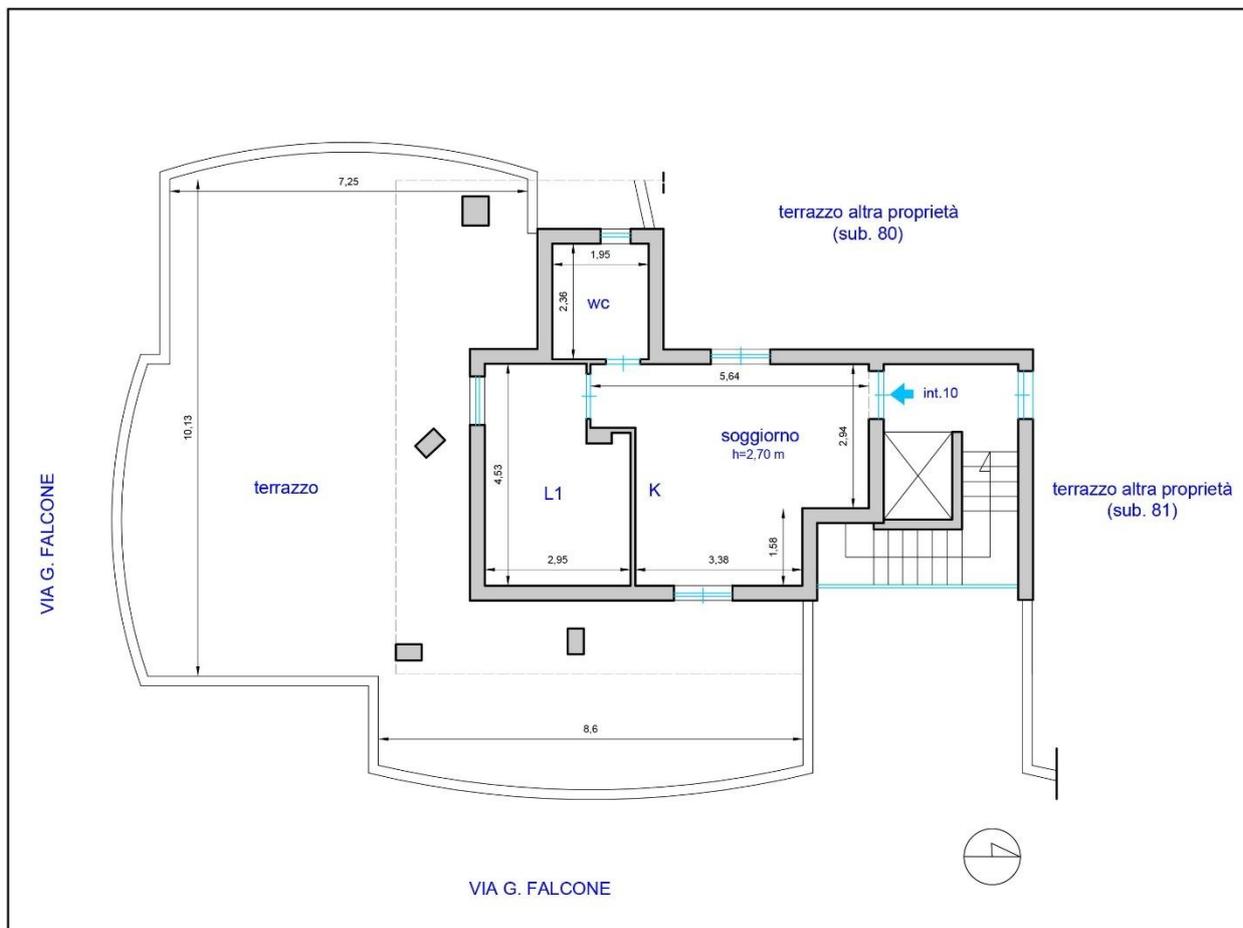
Arrivati al quarto e ultimo piano, sul pianerottolo comune, alla sinistra dell'ascensore, si trova la porta di caposcala del **Bene 1**, contrassegnata dall'interno 10. All'esterno di detta porta è presente il campanello e la targhetta con i nominativi.

Varcando detta porta blindata si entra nel locale *soggiorno-cucina*, dotato di due porte finestre, la prima, sul versante est, immette sul grande *terrazzo* di pertinenza a livello prospiciente via G. Falcone, la seconda su versante ovest immette su terrazzo (sub.80) di altra proprietà e non oggetto di codesto pignoramento. Dalla cucina attraverso un piccolo disimpegno si accede sulla destra al locale *bagno wc* e frontalmente alla *camera 1*, entrambi dotati di finestra.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'appartamento.

STATO DI FATTO - PIANTA

appartamento piano quarto, scala A, int. 10 (C.F. fg.20 p.IIa 5550 sub.39)



L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, con altezza media netta di 2,70 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 30 cm.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno, dotati di persiane esterne del tipo "avvolgibile" con motore elettrico per il movimento. Le porte interne, tipologia a battente, sono in legno. Le finiture sono di buona qualità.

Le superfici delle pareti degli ambienti sono tinteggiate con pittura di colore bianco.

Nel bagno le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 2,20 m di piastrelle quadrate di medio formato di colore chiaro, nel locale soggiorno la parete dell'angolo cottura è rivestita da piastrelle quadrate di piccolo formato dal colore beige. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore bianco.

La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato decorate dai toni chiari del beige. Il bagno presenta piastrelle in gres porcellanato di medio formato celeste. Il terrazzo presenta pavimentazione costituita da piastrelle quadrate in gres porcellanato di piccolo formato beige.

Si evidenzia che, dalle verifiche e ricerche catastali effettuate dalla scrivente e dall'atto di provenienza dell'esecutato, il **terrazzo (p.lla 5550 sub. 80)** prospiciente il versante ovest, attiguo al cespite staggito, risulta essere di **altra proprietà e non è oggetto di codesto pignoramento**. Si evidenzia altresì che l'accesso a tale terrazzo avviene esclusivamente dall'appartamento pignorato (bene 1) e che all'attualità viene utilizzato come sua pertinenza dall'occupante.

Altresì non vi sono i requisiti per l'usucapione del terrazzo *de quo*, in quanto l'esecutato ha acquistato l'appartamento nel 2015 ed ha potuto usufruirne solo da tale data.

Detto ciò, la scrivente non terrà conto di tale terrazzo nella stima del cespite staggito.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto di riscaldamento autonomo con caldaia;*
- *impianto di condizionamento;*
- *impianto a gas;*
- *impianto citofonico;*
- *impianto antintrusione.*

L'immobile è dotato di pertinenza esclusiva, trattasi di **grande terrazzo a livello di circa 100,00 mq** in buono stato di manutenzione, pavimentato, costituente il lastrico solare di parte dell'appartamento sottostante del piano terzo.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

(ai sensi del DPR 138/98)

Allo stato attuale il bene 1 risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ Soggiorno/cucina	Sup. 20,91 mq
▪ WC = bagno	Sup. 4,67 mq
▪ camera	Sup. 12,06 mq
▪ Terrazzo	Sup. 100,80 mq

TOTALE Superficie utile netta **Sup. 37,64 mq**

TOTALE Superficie non residenziale **Sup. 100,80 mq**

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.*

Superficie commerciale appartamento	Sup.	44,68 mq
Superficie omogeneizzata terrazzo (30% della superficie fino 25 mq)	Sup.	7,50 mq
Superficie omogeneizzata terrazzo (10% della superficie oltre 25 mq)	Sup.	18,95 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u>	<u>Sup.</u>	<u>71,13 mq</u>

*Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).*

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 3.500,00**.

Per il cespite pignorato si rinviene l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica (APE)** in allegato all'atto di provenienza del 2015. L'attestato, datato 31/08/2015 [REDACTED] [REDACTED] è in corso di validità fino al 31/08/2025 a meno che non intervengano modifiche degli impianti esistenti.

BENE 2 – cantina/box auto

Dall'atrio del fabbricato scendendo due rampe di scale si giunge al piano seminterrato, oltrepassando la porta del vano scale ci si immette nel corridoio carrabile comune (sub.77), dove proseguendo la seconda porta basculante sulla destra, contrassegnata dal n.9, costituisce l'accesso al **Bene 2**.



Porta vano scala accesso al piano seminterrato



Piano seminterrato - Rampa carrabile prospiciente via G. Falcone



Piano seminterrato – corridoio comune



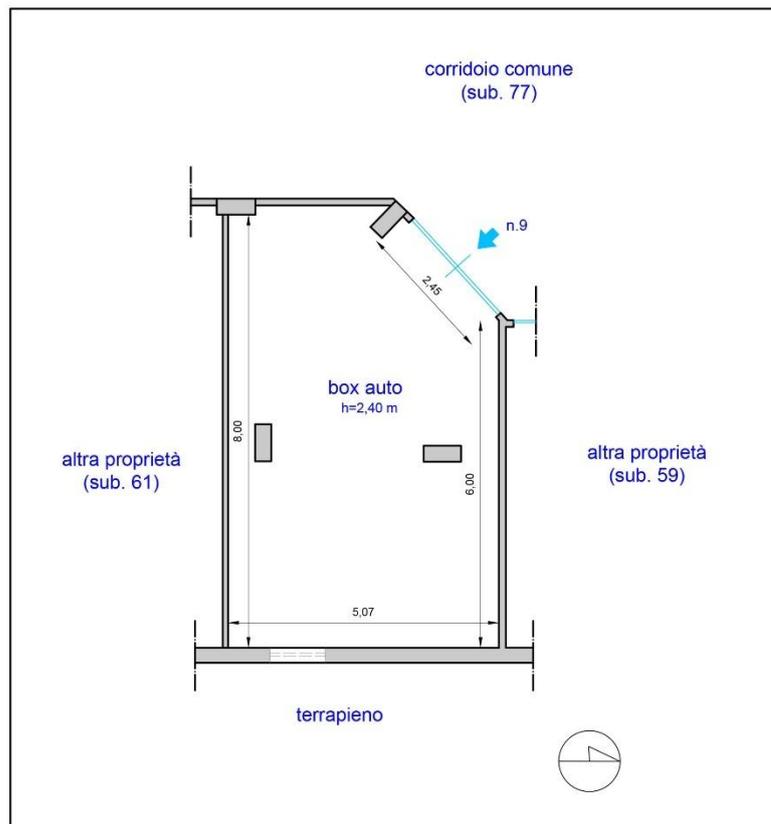
Indicazione accesso bene 2

Trattasi di cantinola/box auto di medie dimensioni, costituito da unico locale dov'è presente un finestrino alto. Dotato di accesso pedonale da vano scala del fabbricato ed accesso carrabile da rampa prospiciente via G. Falcone.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato delle cantinola/box auto.

STATO DI FATTO - PIANTA

box auto piano seminterrato n.9, scala A (C.F. fg.20 p.IIa 5550 sub.60)



Il cespite si presenta in normali condizioni sia di manutenzione che igieniche e con finiture minimali. Il cespite ha una copertura piana, l'altezza netta è di circa 2,40 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 30 cm.

La porta di accesso, basculante, è in alluminio. Le superfici delle pareti, come i pilastri, sono prive di intonaco e le tramezzature presentano mattoni in cemento a vista. La **pavimentazione** è in cemento.

Il bene 2 è asservito da *impianto elettrico*.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

(ai sensi del DPR 138/98)

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

piano seminterrato:

- cantina/box auto Sup. netta 40,00 mq

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.*

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE

Sup. 42,00 mq

*Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).*

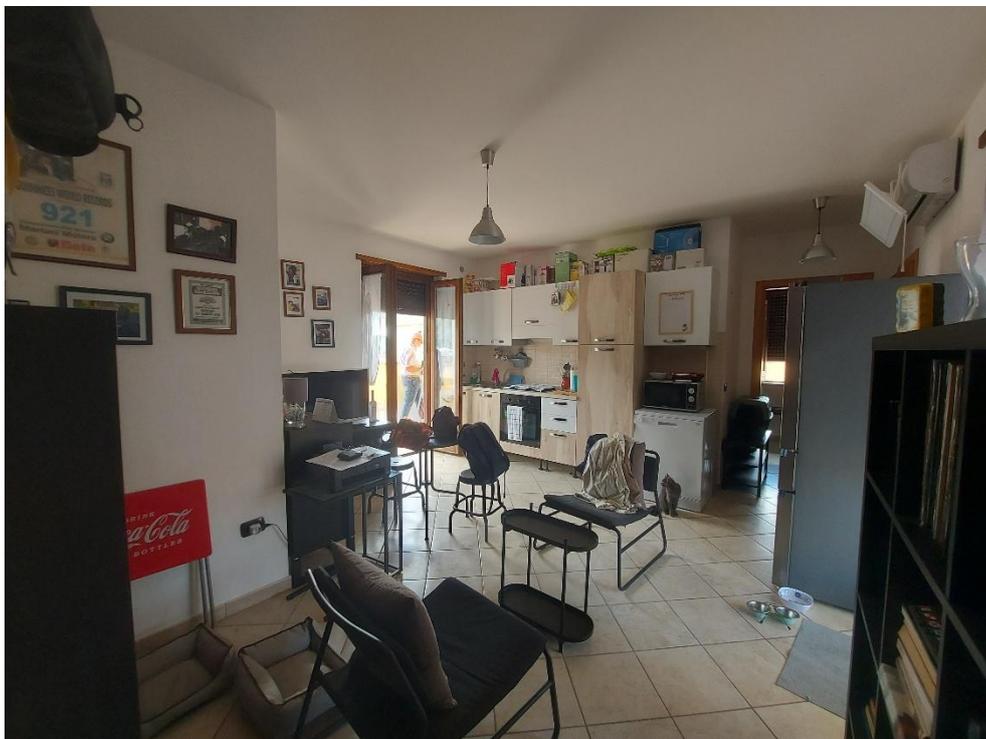
(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 1.000,00**.

Relativamente al bene 2, per la sua categoria, non è previsto il rilascio dell'attestato di prestazione energetica (APE) come disposto dall'art. 3, comma 3, lett. e) del D. Lgs. 192/2005.

RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)

BENE 1



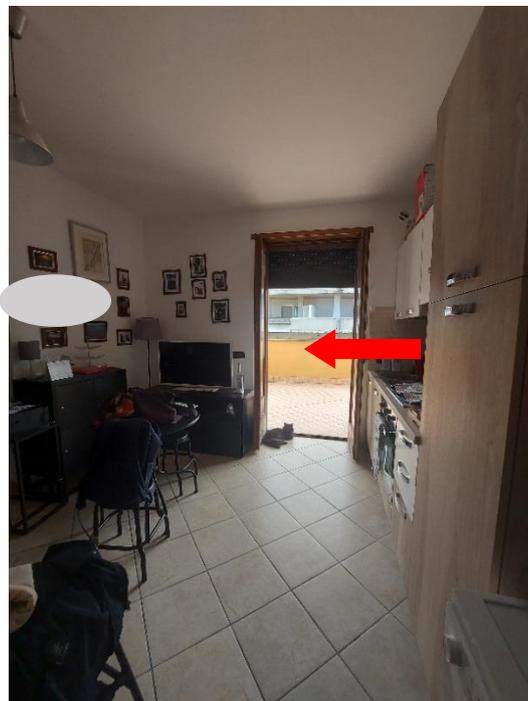
Soggiorno con angolo cottura



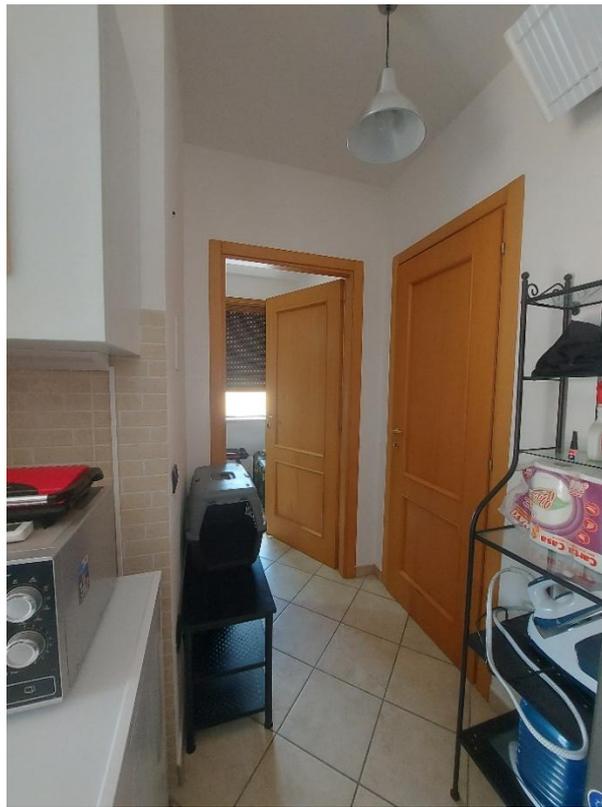
Soggiorno con angolo cottura



Soggiorno con angolo cottura – accesso terrazzo di altra proprietà



Soggiorno con angolo cottura – accesso terrazzo di proprietà cespite



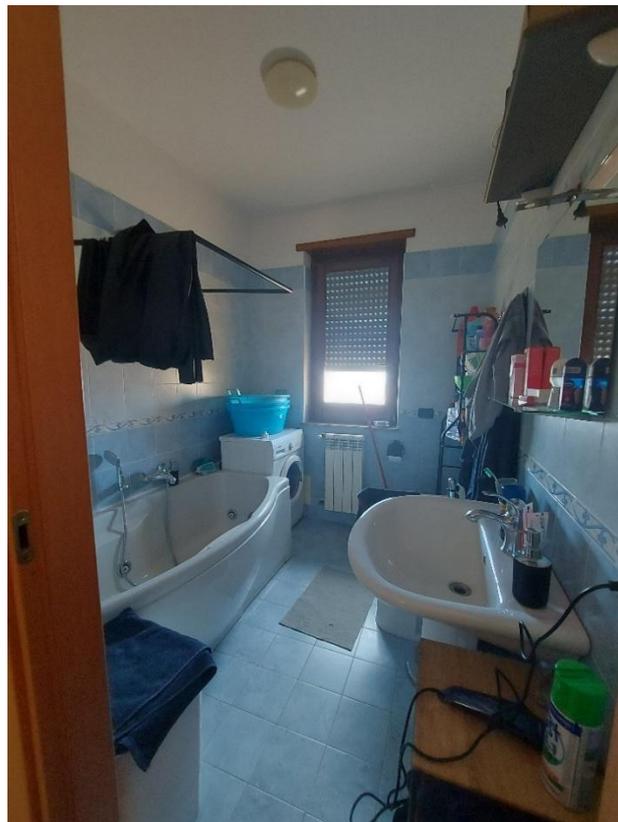
Accesso L1 e bagno



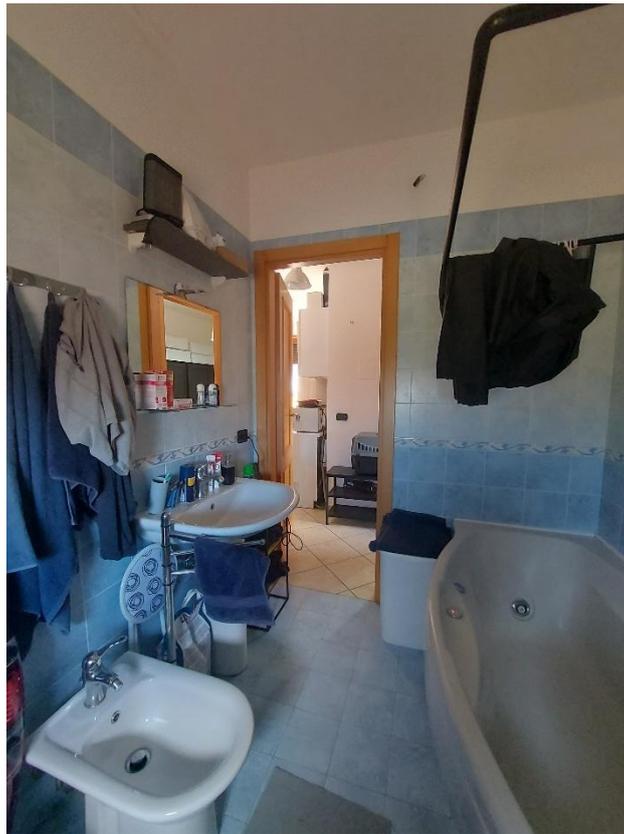
Camera L1



Camera L1



Bagno



Bagno



Terrazzo versante est – accesso soggiorno



Terrazzo versante sud



Terrazzo versante sud



Affaccio su via G. Falcone



Affaccio su Piazza G. Falcone

BENE 2



Porta accesso bene 2



Bene 2



Bene 2

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva all'attualità sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE), come segue:

BENE 1

“Fg. 20 P.III 5550 Sub. 39, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Totale: 63 m² Totale escluse aree scoperte: 47 m², r.c. euro 322,79. Via GIOVANNI FALCONE n. SNC Scala A Interno 10 Piano 4”.

BENE 2

“Fg. 20 P.III 5550 Sub. 60, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 40 m², Totale: 43 m², r.c. euro 88,83. Via GIOVANNI FALCONE n. SNC Piano S1”.

Agli atti del Catasto, il fabbricato dei cespiti pignorati insiste sulla particella terreni 5550 del foglio 20, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Le visure catastali storiche dei cespiti *de quibus* ricoprono il periodo che va dall'attualità a data successiva all'impianto meccanografico (30.06.1987). In esse è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'esecutato, che risale al 2015.

Catastalmente i cespiti non hanno subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (fg. p.III sub.).

Le variazioni riguardano:

09/11/2015 Superficie di Impianto dati relativi alla planimetria data di presentazione 24/03/2009, prot. n. CE0142682; **29/01/2010** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. CE0042770; **24/03/2009** FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO Pratica n. CE0142682.

(All. 6: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica cespiti, elaborato planimetrico, planimetrie catastali)

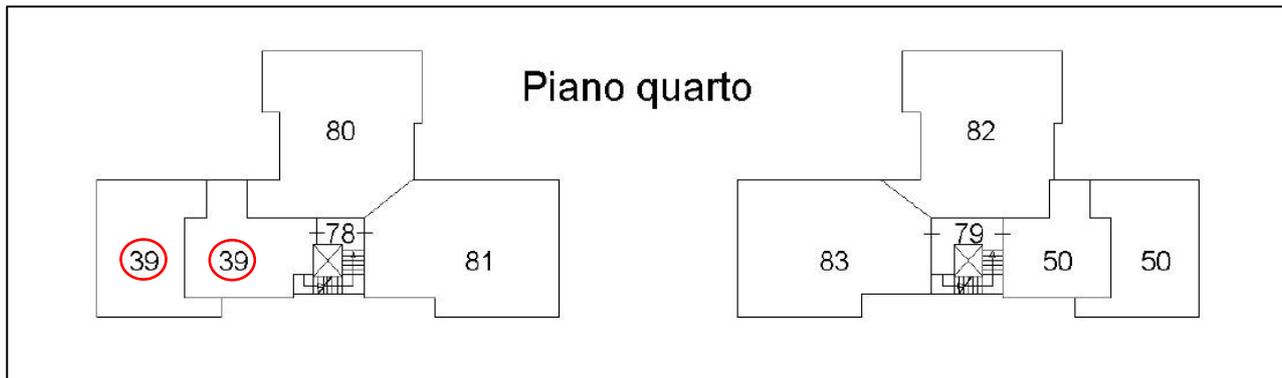
I dati catastali (foglio, particella e subalterno) dei cespiti corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza del debitore.

BENE 1

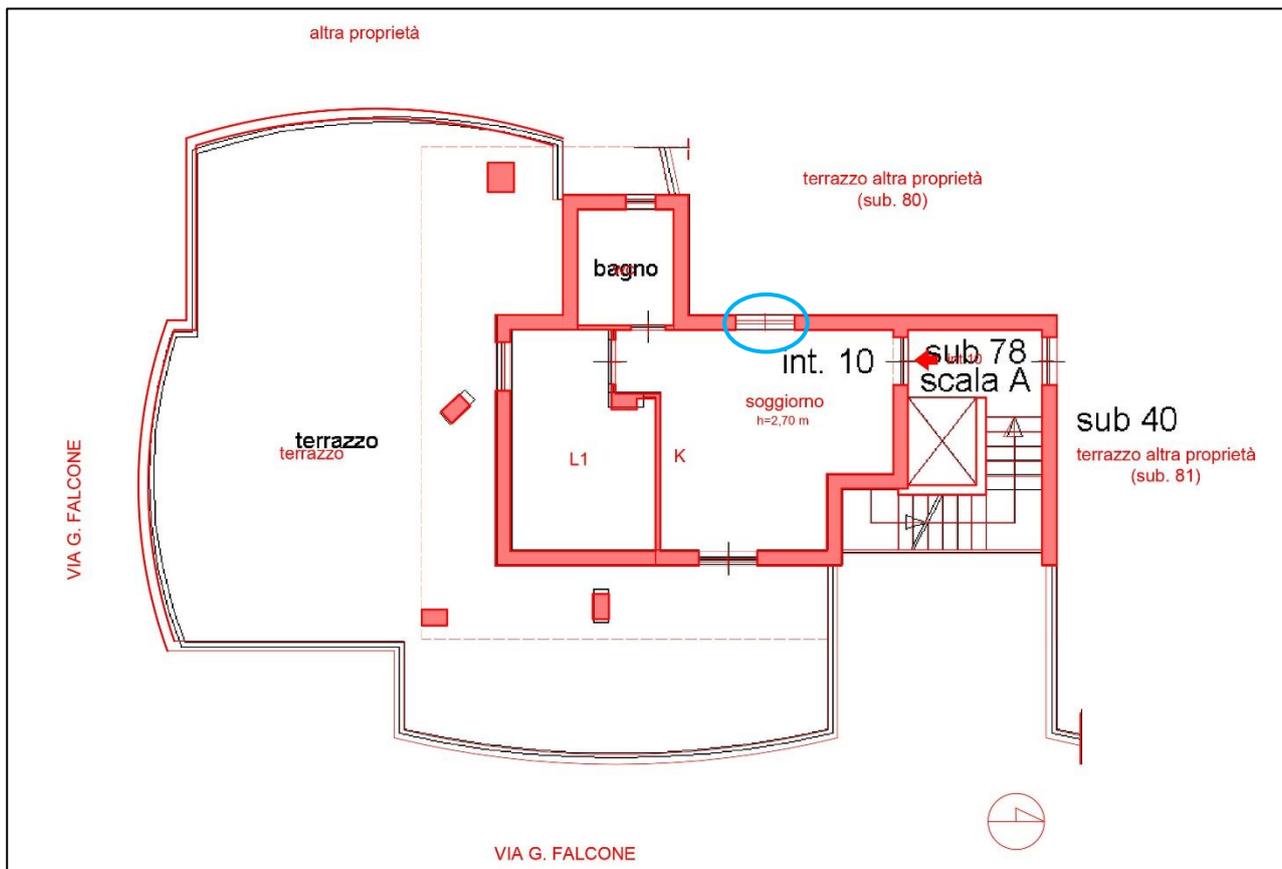
In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è nel complesso conforme alla planimetria catastale attuale (che risulta essere anche quella originaria) datata 24/03/2009.

Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa dei grafici catastali, lo stato dei luoghi è conforme dalla situazione catastale, a meno della porta-finestra, ubicata sul versante ovest nel locale soggiorno, da cui si accede al terrazzo di altra proprietà (sub.80).

Altresì nella planimetria catastale il confine a nord indicato risulta il sub. 40 che all'attualità risulta soppresso.



Elaborato planimetrico fg.20 p.lla 5550 - Piano quarto - Individuazione bene 1 sub.39



Piano quarto - Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale è corretto.

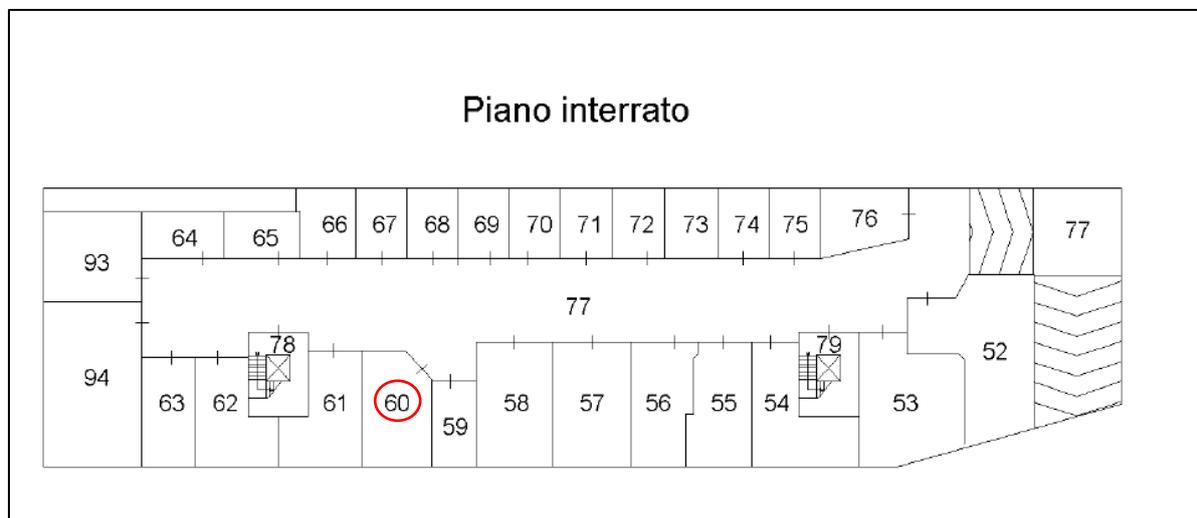
La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Mondragone al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate agli immobili in oggetto. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica.

Si riscontra altresì difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 63 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 71,13 mq, anche la superficie catastale dell'immobile escluse aree scoperte del rilievo, pari a 37,64 mq, risulta difforme a quella indicata in visura pari a 43 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuata una rettifica delle superfici della visura catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è di circa **400,00 €**.

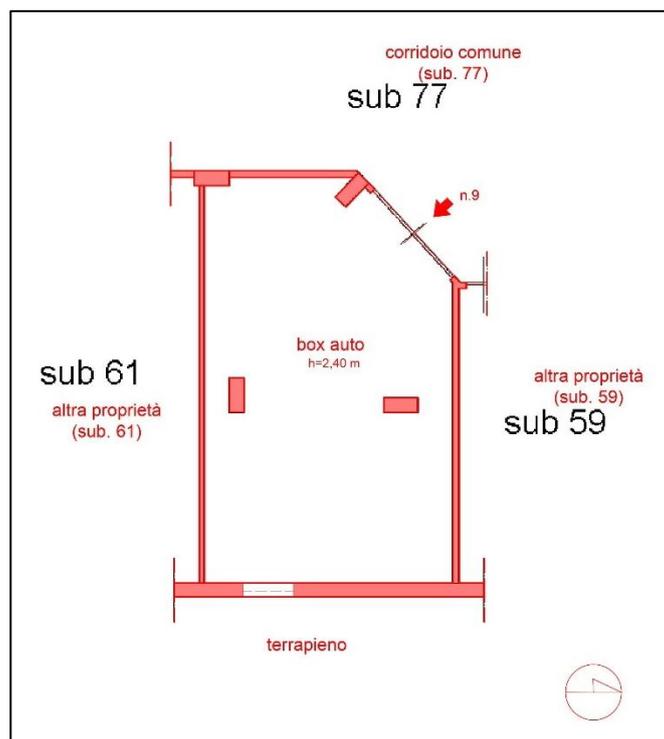
BENE 2

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nell'atto di provenienza, nell'atto di pignoramento, essa è nel complesso conforme alla planimetria catastale attuale (che risulta essere anche quella originaria) datata 24/03/2009.

Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



*Elaborato planimetrico fg.20 p.lla 5550 - Piano seminterrato
Individuazione bene 2 sub.60*



Piano seminterrato - Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale è corretto.

Si riscontra altresì lieve difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 43,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 42,00 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuata una rettifica della superficie totale della visura catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è di circa **400,00 €**.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Mondragone al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate agli immobili pignorati (bene 1 e 2). A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica.

QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: appartamento e box auto

Bene 1- Piena ed intera proprietà di appartamento di piccole dimensioni sito nel Comune di Mondragone (CE) alla via GIOVANNI FALCONE n. SNC – Condominio Belvedere, Scala A, Piano 4, Interno 10. Ubicato al quarto ed ultimo piano (attico) di un fabbricato di cinque piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di tripla esposizione est-sud-ovest. Composto di soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e grande terrazzo a livello di circa 100 mq. Confina a nord con vano scala e pianerottolo comune, ad est e sud con via G. Falcone, ad ovest con terrazzo altra proprietà (sub.80).

Bene 2 - Piena ed intera proprietà di box auto di medie dimensioni sito nel Comune di Mondragone (CE) alla via GIOVANNI FALCONE n. SNC - Condominio Belvedere, Piano S1. Ubicato al piano seminterrato, facente parte del medesimo fabbricato dell'immobile n.1. Con accesso carrabile da rampa prospiciente via G. Falcone e accesso pedonale da vano scala fabbricato. Composto di unico locale. Confina a nord con sub.59, a sud con sub.61, a ovest con sub.77 (corridoio comune), ad est con altra proprietà.

Bene 1 - Superficie commerciale totale appartamento 71,13 mq; superficie netta appartamento 37,64 mq; superficie netta terrazzo 100 mq.

Bene 2 - Superficie commerciale totale 42 mq; superficie netta 40 mq.

Gli immobili sono identificati catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE):

Bene 1 - “Fg. 20 P.lla 5550 Sub. 39, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Totale: 63 m2 Totale escluse aree scoperte: 47 m2, r.c. euro 322,79. Via GIOVANNI FALCONE n. SNC Scala A Interno 10 Piano 4”.

Bene 2 - “Fg. 20 P.lla 5550 Sub. 60, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 40 m², Totale: 43 m², r.c. euro 88,83. Via GIOVANNI FALCONE n. SNC Piano S1”.

Il descritto stato dei luoghi di entrambi i beni corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune discrasie quali: presenza di buca (porta-finestra) sul versante ovest del locale soggiorno del bene 1.

Il titolo abilitativo per la costruzione del fabbricato dei cespiti viene rilasciato dal Comune di Mondragone (CE) con **Permesso a Costruire n. 18 in data 01.02.2007**, per la realizzazione dei fabbricati B1 e B2 per negozi e civili abitazioni sull'area sita tra Viale Margherita e via Giardino. Il progetto assentito rientra nell'area della **Variante al Piano di Recupero** tra viale Margherita e via Giardino, approvata a seguito di Deliberazione della Giunta Comunale 269 del 28/11/2006.

Altresì si rinviene il **Certificato di Agibilità N. 39 del 28/05/2009** afferente ad entrambi i cespiti staggiti rilasciato alla [REDACTED].

Bene 1 - Dall'esamina della documentazione del Permesso a Costruire n. 18/2007 e dalla comparazione dei suoi grafici di progetto con lo stato dei luoghi, rilevato a seguito di sopralluogo, emerge che quest'ultimo risulta nel complesso conforme a meno di alcune discrasie, quali la rappresentazione della superficie coperta totale del cespite; la diversa distribuzione degli spazi interni; la presenza dei pilastri.

Le difformità relative alla maggiore superficie dell'immobile non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti nelle "*tolleranze costruttive*", ai sensi del comma 1bis dell'art.34-bis. del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024. Per quel che concerne l'assenza dei pilastri trattasi di mancanza della rappresentazione grafica della maglia strutturale.

Per la diversa la diversa distribuzione degli spazi interni può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 come modificato dalla L. 105/2024.

Bene 2 - Dall'esamina della documentazione del Permesso a Costruire n. 18/2007 e dalla comparazione dei suoi grafici di progetto con lo stato dei luoghi, rilevato a seguito di sopralluogo, emerge che quest'ultimo risulta nel complesso conforme a meno di alcune discrasie, quali la rappresentazione della superficie totale del cespite ed alla presenza dei pilastri.

Come per il bene 1, le difformità relative alla diversa superficie dell'immobile non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti nelle "*tolleranze costruttive*", ai sensi del comma 1bis dell'art.34-bis. del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024. Nel caso di specie la superficie del cespite rinvenuta è minore di quella di progetto. Per quel che concerne l'assenza dei pilastri trattasi di mancanza della rappresentazione grafica della maglia strutturale.

Altresì per entrambi i beni si necessita dell'aggiornamento della superficie catastale con pratica DOCFA.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie (autorizzative/condono); non risulta ordine di demolizione dei beni, provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale né di espropriazione.

Sussistono oneri condominiali insoluti.

PREZZO BASE piena proprietà euro 175.912,65

PREZZO BASE CORRETTO euro 160.100,00

QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore del debitore è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di provenienza esecutato:

- [REDACTED]
[REDACTED] nn.3730028660,
in forza del quale l'esecutato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 1.

In detto atto gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini dei beni oggetto del trasferimento coincidono con i cespiti pignorati. Altresì vengono citati gli estremi del Permesso a costruire in forza del quale il fabbricato dei cespiti è stato edificato. In allegato vi è l'attestato di prestazione energetica (APE) afferente al bene 1.

- [REDACTED]
[REDACTED] e nn.
36961/25984, in forza del quale la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

- [REDACTED]
[REDACTED] nn.
28579/14486 in forza del quale la società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Titolo traslativo ultraventennale:

- **atto di compravendita del 03.03.1979** per notaio Vittorio Ronza trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Caserta il 28.03.1979 nn. 7113/6294 in forza del quale la società [REDACTED] acquista la piena proprietà, tra gli altri, dei terreni (fg.20 p.lle 44 e 207) sulle quali è stato realizzato il fabbricato dei cespiti *de quibus* dai germani [REDACTED].

(All. 7: titoli provenienza)

QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica, dalla *tav. 2.b5 della Zonizzazione* del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Mondragone, 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, pubblicato sul B.U.R.C al n.65 bis del 12/12/2005, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella **zona Vp "Verde attrezzato di progetto"**.

Il progetto assentito del fabbricato dei cespiti pignorati rientra nell'area della **Variante al Piano di Recupero** tra viale Margherita e via Giardino, approvata a seguito di Deliberazione della Giunta Comunale 269 del 28/11/2006.



PRG tav. 2.b5– area fabbricato cespiti

Dalle ricerche della scrivente, effettuate presso gli archivi Notarili di Napoli e Caserta, esaminati gli atti di provenienza afferenti ai cespiti pignorati, si evince che il fabbricato dove sono ubicati è stato realizzato in data **posteriore al 1 settembre 1967**, ed assentito con **Permesso a Costruire n. 18 del 01.02.2007** rilasciato dal Comune di Mondragone (CE).

In data 12/09/2024 la sottoscritta ha presentato istanza (prot. 58751) presso l'U.T.C. di Mondragone al fine di verificare detto Permesso e reperire tutte le informazioni afferenti alla legittimità edilizia

ed urbanistica dei cespiti *de quibus*. L' U.T.C. rinviene e fornisce copia del **Permesso a Costruire n. 18 del 01.02.2007 - pratica 96/2006 -** [REDACTED]

[REDACTED] s.r.l., per la realizzazione dei fabbricati B1 e B2 per negozi e civili abitazioni sull'area sita tra *Viale Margherita e via Giardino*. Volturato a favore della [REDACTED] l. con provvedimento [REDACTED] Ripartizione emesso in data 03.07.2007. Con il successivo accesso agli atti in data 28/10/2014, la scrivente riceve copia dei grafici e della restante documentazione afferenti al citato Permesso a Costruire, tra i quali il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Province di Napoli e Caserta prot. 43289 del 06/12/2006.

I fabbricati assentiti rientrano nell'ambito di un più ampio progetto architettonico ad uso abitativo, di negozi e servizi facente parte del *Piano di Recupero di cui alla D.C. n.172 del 22 aprile 1983* da edificarsi in Piazza G. Falcone di detto Comune, e si inseriscono nella sua variante ai sensi dell'art.27 L. R. 16/04 approvata dal Sindaco del Comune di Mondragone con delibera G.M n.269 del 28/11/2006.

Altresi l'ufficio rinviene il **Certificato di Agibilità N. 39 del 28/05/2009** afferente ad entrambi i cespiti staggiti rilasciato alla [REDACTED].

(All. 8: risp. accesso atti Comune)

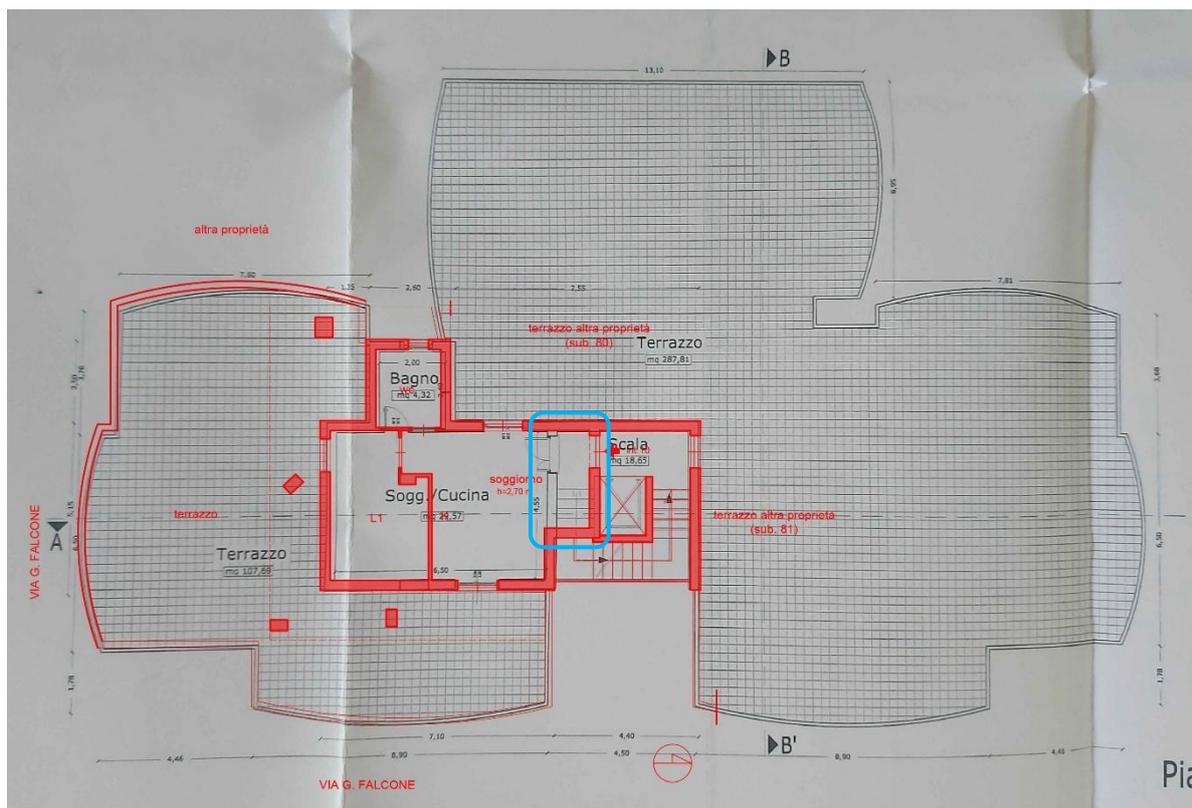
(All. 9: doc. Permesso a Costruire n. 18/2007; certif. Agibilità)

La **destinazione d'uso** dei cespiti pignorati, corrispondente ad abitazioni residenziali di tipo civile A/2 per il bene 1 e rimesse ed autorimesse C/6 per il bene 2, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

BENE 1

Dall'esamina della documentazione del Permesso a Costruire n. 18/2007 e dalla comparazione dei grafici di progetto rinvenuti con lo stato dei luoghi, rilevato a seguito di sopralluogo, emerge che quest'ultimo risulta nel complesso conforme, a meno di alcune discrasie. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello del Permesso a costruire *de quo* (in nero), da cui, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dei grafici, lo stato dei luoghi è difforme in ordine:

- alla rappresentazione della superficie totale del cespite;
- alla diversa distribuzione degli spazi interni (divisione del locale soggiorno/cucina e conseguente realizzazione di una camera);
- alla mancanza dei pilastri dell'intero piano.



PIANO QUARTO – Scala A

Confronto grafici Permesso a costruire n. 18/2007 (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Le difformità relative alla maggiore superficie dell'immobile non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti nelle "tolleranze costruttive", ai sensi del comma 1bis dell'art.34-bis. del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024.

L'intervento di manutenzione straordinaria che ha condotto alla **diversa distruzione degli spazi interni**, con la divisione del locale soggiorno/cucina e la realizzazione della camera, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.

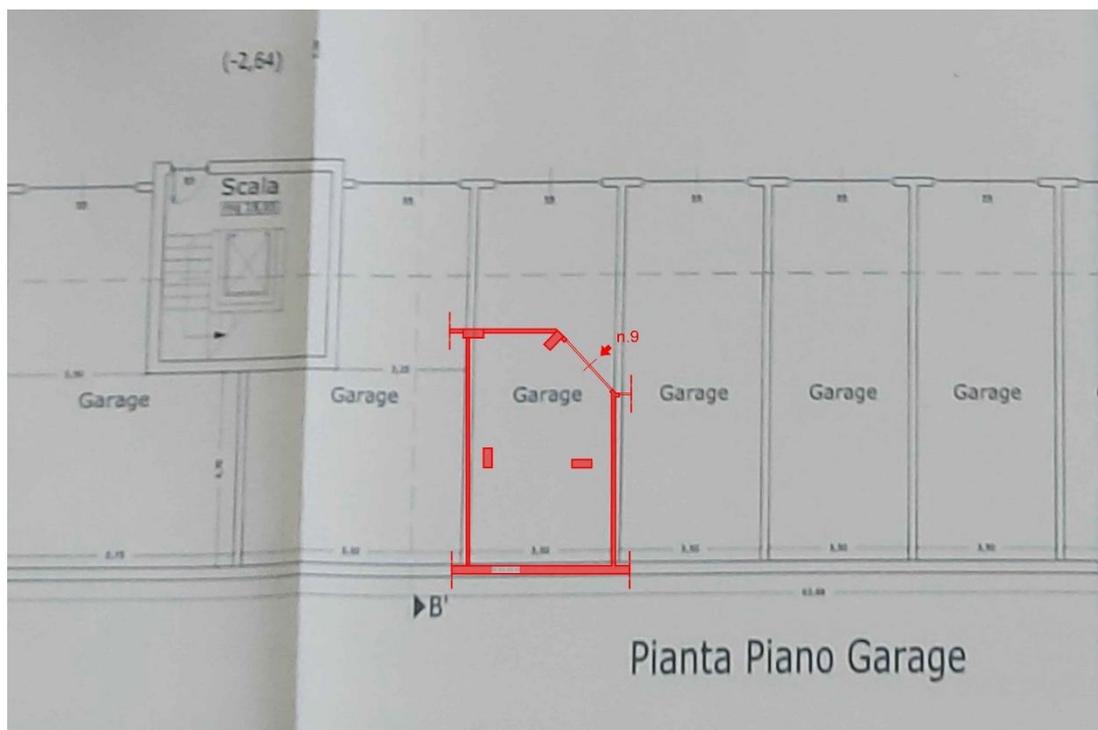
A seguito di istanza presentata al Comune di Mondragone, al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**, come modificato dalla L. 105/2024. Per tale sanatoria si stima un costo complessivo, comprensivo di oneri tecnici, di circa **3.000,00 euro**.

Per quel che concerne l'assenza dei pilastri trattasi di mancanza della rappresentazione grafica della maglia strutturale.

BENE 2

Dall'esamina della documentazione del Permesso a Costruire n. 18/2007 e dalla comparazione dei grafici di progetto rinvenuti con lo stato dei luoghi, rilevato a seguito di sopralluogo, emerge che quest'ultimo risulta nel complesso conforme a meno di alcune discrasie. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello del Permesso a costruire *de quo* (in nero), da cui, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dei grafici, lo stato dei luoghi è difforme in ordine alla rappresentazione della superficie totale del cespite ed alla mancanza dei pilastri dell'intero piano.



PIANO SEMINTERRATO – Scala A
Confronto grafici Permesso a costruire n. 18/2007 (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Come per il bene 1, le difformità relative alla diversa superficie dell'immobile non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti nelle "tolleranze costruttive", ai sensi del comma 1bis dell'art.34-bis. del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024. Nel caso di specie la superficie del cespite (bene 2) rinvenuta è minore di quella di progetto. Anche nelle planimetrie di progetto del bene 2, vi è l'assenza della rappresentazione grafica della maglia strutturale.

Non si rinengono presso gli uffici preposti del Comune di Mondragone istanze di condono edilizio ai sensi L. n.47/85, della L. n. 724/94 e della L. n.326/03 ancorchè regolarmente perfezionate associate ai cespiti né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

Al secondo sopralluogo, il 19 settembre 2024, si rinveniva la presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] affittuario che ci consentiva l'accesso ai cespiti (bene 1 e 2) oggetto di pignoramento. Il sig. [REDACTED] dichiarava di occupare gli stessi stabilmente in forza del contratto di locazione ad uso abitativo datato 01/11/2020, stipulato per il tramite dell'agenzia immobiliare "[REDACTED] [REDACTED]" e di versare un canone di locazione mensile di € 300,00, di cui l'ultimo in data 1 settembre 2024, riferito alla mensilità di settembre 2024, dichiarandosi disponibile a versarlo come indennità di occupazione al Tribunale nelle more del procedimento esecutivo.

Altresì dal contratto di locazione, all'uopo richiesto dal custode giudiziario [REDACTED], presso l'Agenzia delle Entrate Caserta risulta che è stato reg.to in data 03/11/2020 presso detta Agenzia delle Entrate, ed ha una durata quadriennale, con inizio dal 01/11/2020 al 31/10/2021. Il canone di locazione annuo ammonta ad € 600,00, suddiviso in 12 rate mensili di € 50,00 ciascuna.

Dalle indagini di mercato emerge che tale canone risulta "vile", in quanto è inferiore di un terzo al giusto prezzo del valore locativo di mercato della zona per la stessa tipologia di immobili (ai sensi art. 2923 comma III c.c.).

Detto ciò, anche se il contratto *de quo* è stato sottoscritto e registrato in data antecedente al pignoramento, lo stesso è non opponibile alla presente procedura esecutiva.

All'attualità l'occupante, il sig. [REDACTED], si è reso disponibile a versare la quota pari a 300,00 €, ritenuta dalla scrivente congrua come indennità di occupazione dei cespiti staggiati.

(All. 10: contratto di locazione; Certif. residenza occupante)

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

FORMALITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie, all'uopo effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta, sugli immobili oggetto di pignoramento e sulla p.lla terreno su cui sono ubicati, emerge che gravano sui beni le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo stipulato dal [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la somma di euro
5.000.000,00 (cinquemilioni/00) a [REDACTED]
[REDACTED];
ipoteca successivamente frazionata con atto per notaio [REDACTED]

novembre [REDACTED]
[REDACTED] e accollata, relativamente alla quota n. 16 del mutuo frazionato dal sig. [REDACTED], con atto per notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** della seguente procedura - trascrizione del 29/04/2024 - Registro Particolare 13717 Registro Generale 16759. Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1607 del 18/03/2024.

Si segnala il **SEQUESTRO DI PREVENZIONE** trascritto a Caserta l'08/10/2014 Registro Particolare 23248 Registro Generale 36597, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 141/2014 del 30/09/2014, in favore dell'Erario dello Stato contro la [REDACTED], gravante, tra gli altri, i cespiti oggetto di pignoramento. **Revocato** con annotazione del 10/08/2015 - Registro Particolare 2611 Registro Generale 24278.

(All. 11: Ispezioni ipotecarie)

VINCOLI

Tutto il territorio comunale è di **interesse archeologico** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, soggetto al Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta.

Disciplinato dalla normativa tipologica *scheda V7* delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale del Comune di Mondragone.

Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli suddetti.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

BENE 1

- difformità urbanistico-edilizie: **3.000,00 €** per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni;
- rettifica delle superfici totale della visura catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 euro**;

-
- spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **3.500,00 euro**.

BENE 2

- rettifica della superficie totale della visura catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 euro**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*
L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".

QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di istanza presentata all'Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

A seguito di istanza (Prot. 2024.0451951 del 27/09/2024) all'uopo inviata della scrivente presso l'ufficio Usi Civici della Regione Campania per le verifiche del caso, questi "comunica che nel Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 5 Ottobre 1937, relativo al Comune di Mondragone (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al **Foglio 20 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici**".

(All. 12 :certificazione ufficio usi civici)

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

SPESE CONDOMINIALI

La scrivente ha contattato il [REDACTED], amministratore p.t. del condominio dove sono siti gli immobili oggetto della seguente procedura di proprietà dell'esecutato, il quale, alla data del 10/10/2024, ha fornito le seguenti informazioni:

1. L'importo annuo delle spese ordinarie è pari ad € **888,00**, pari a circa € 74,00 mensili;
2. Non vi sono spese ordinarie e straordinarie insolte pari a circa **12.169,87 €**;
3. Non vi sono cause in corso tra l'esecutato ed il condominio;
4. Non vi è un portiere né una casa a lui assegnata;
5. Non ci sono posti auto esterni di pertinenza;

Il [REDACTED] ha fornito alla sottoscritta il regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

(All. 13: oneri insoluti, tabelle millesimali e regolamento condominiale)

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato degli immobili pignorati proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita della maggiore appetibilità sul mercato di un **UNICO LOTTO costituito dall'appartamento (bene 1) e dal box auto (bene 2)**.

Detto ciò, la **superficie commerciale totale del lotto** sarà:

sup. commerciale totale appartamento + sup. omogeneizzata del box auto di pertinenza,
ossia $71,13 \text{ mq} + (42,00 \text{ mq} \times 25\%) = (71,13 + 10,50) \text{ mq} = \mathbf{81,63 \text{ mq}}$

La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: *Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta.*

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2024, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Mondragone (CE), fascia Centrale/CENTRO URBANO, per la zona B6, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1150	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	700	L	2,6	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	790	1100	L	2,8	3,8	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Mondragone (CE), stessa zona via G. Falcone, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 828	Valore medio Euro 1.100	Valore massimo Euro 1.371

Per la locazione

Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 3,17	Valore medio Euro 4,23	Valore massimo Euro 5,28

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che sia per la vendita che per la locazione i primi sono leggermente inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre 2024. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono dei valori leggermente superiori alla media.

In media il prezzo richiesto degli appartamenti in affitto è pari a 5,6 €/m² al mese ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 3,3 €/m² e 8,3 €/m² al mese.

Paniere vendita immobili:

- **Sogeim Immobiliare – Stesso fabbricato dei cespiti - Appartamento in vendita in piazza Giovanni Falcone s.n.c 199.000 €.** 2.094,73 €/mq. 95 m², 5 locali, 1° piano con ascensore. Garage/posto auto compreso. Sogeim Immobiliare cura la vendita di un bellissimo appartamento con terrazzo in Piazza Falcone, a due passi dal Viale Margherita. La cura per i dettagli e l'ottima posizione sono solo alcuni dei punti di forza della descritta

soluzione. Posta al piano primo del “Condominio Belvedere” l’appartamento è caratterizzato da: ingresso, cucina, salone, due camere, doppio servizio e camera da letto. Il bellissimo ed ampio terrazzo, di circa 170 mq., che incornicia l’immobile è dotato di luminosa veranda e copertura che permettono di sfruttare lo spazio esterno durante tutto l’anno. Un box auto completa la proprietà.

- **Idealista.it – Stesso fabbricato dei cespiti. Quadrilocale in vendita in via Giovanni Falcone, n.3. 190.000 €. 1.520,00 €/mq. 125 m², 4 locali, 3° piano con ascensore. Garage/posto auto compreso. vendita in Mondragone Piazza Giovanni Falcone a pochi passi dalla casa Comunale - splendido appartamento come nuovo di 125mq oltre ampie terrazze a livello e balconate - garage esclusivo - trasferito nello stato in cui si trova completo di tutti gli arredi come nuovi - disponibilità immediata.**
- **Idealista.it – Stesso fabbricato dei cespiti. Appartamento in vendita in via Giovanni Falcone s.n.c. 210.000 €. 2.164,94 €/mq. 97 m², 5 locali, 1° piano con ascensore. Garage/posto auto compreso. Appartamento al piano primo di 97 mq con ascensore avente ingresso con soggiorno/cucina, tre camere da letto una grande, una media e una piccola, doppi servizi, ampie balconate oltre terrazzo di 100 mq circa fronte piazza comunale, box auto al piano seminterrato di 19 mq, ottimo rifiniture, cancello d'ingresso carrabile automatico, riscaldamento termoautonomo, attualmente locato con ottima rendita.**

Si assumono:

- Per la vendita: 1.400,00 €/mq
- Per la locazione: 5,50 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall’esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell’unità immobiliare pari a circa 5,50 €/mq x 81,63 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (448,96 euro x 12 mesi) = euro 5.387,58

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 5.387,58 = 1.077,51 euro

Quindi:

$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 5.387,58 - 1.077,51 = \mathbf{4.310,06}$ euro

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che gli immobili ricadono nel Comune di Mondragone (CE) che ha una popolazione di circa 28.651 abitanti per un'estensione di circa 55,72 mq, si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{4.310,06}{0,025}$$

$V_m = \mathbf{172.402,56}$ euro

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- K_1 -TAGLIO. In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato

tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di taglio piccolo si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

• **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,02$$

• **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

• **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è buona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪ **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile è dotato di box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,10$$

▪ **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi è un terrazzo a livello di circa 100,00 mq, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,10$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano terzo: 0% (con ascensore) -20% (senza ascensore) del valore quotato
- Piani superiori: 5% (con ascensore) -30% (senza ascensore) del valore quotato

- Piano attico: 20%(con ascensore) -30% (senza ascensore) del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è un attico, posizionata al piano quarto, ed è presente l'ascensore si assume il coefficiente:

$$K_7 = 1,20$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Nel caso di specie il cespite presenta un buon affaccio panoramico sulla Piazza G. Falcone, per tale coefficiente si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,02$$

▪ **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,02$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 1,57$$

La superficie commerciale totale dei due beni staggiti è pari a 81,63 mq.

Per gli immobili in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.400,00 €/mq.**

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 1,57 \times 81,63 \text{ mq}$$

$$V_m = 179.422,74 \text{ euro}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (172.402,56 + 179.422,74) \text{ €} / 2$$

$$V_m = \text{euro } 175.912,65$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 175.912,65 / 81,63 \text{ mq} = 2.155,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per le difformità urbanistiche: **3.000,00 €** per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni del bene 1; rettifica delle superfici della visura catastale del bene 1, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 €**; oneri adeguamento impianti **3.500,00 €** (bene 1); rettifica della superficie della visura catastale del bene 2, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 €**.

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti dei beni venduti e per lo stato di possesso*, nel caso di specie si considera una riduzione in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = \text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 3.500,00 + \text{€ } 400,00 + 400,00 = \text{€ } 7.300,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€ } 175.912,65 - \text{€ } 7.300,00) - 5\% = \text{€ } 160.182,01$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\underline{\underline{V_m \text{ corretto} = \text{euro } 160.100,00}}$$

QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

Il debitore detiene la piena proprietà, per la quota di 1/1, dei beni oggetto della seguente procedura esecutiva.

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO

Dall'**estratto di matrimonio**, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli (NA), risulta che il debitore [REDACTED]

Dalle annotazioni marginali risulta che, [REDACTED] scelto il regime della separazione dei beni. Annotata il 17/12/1992.

La scrivente ha altresì acquisito il **certificato di residenza storico** dell'esecutato dal quale si rinviene che [REDACTED]

(All. 14: estratto di matrimonio; certificato di residenza storico esecutato)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 09.12.2024 l'Esperto Stimatore trasmetteva la presente perizia all'esecutato a mezzo raccomandata a/r, alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario a mezzo p.e.c.

(All. 15: Ricevute trasmissione perizia).

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della IV sez. civile del Tribunale di SMCV, la presente perizia.

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

<p><u>LOTTO UNICO</u></p>

<p>PREZZO BASE <i>piena proprietà euro 175.912,65</i></p>

<p>PREZZO BASE CORRETTO <i>piena proprietà euro 160.100,00</i></p>

Napoli, 9 dicembre 2024

L'esperto
Arch. Laura Ferrante