

# TRIBUNALE di S. MARIA C.V.

---

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 48/2023

Giudice: dott. ssa Elmelinda Mercurio

Custode Giudiziario: avv. Marco Russo

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## RELAZIONE di STIMA LOTTO N.1

Relativo al bene immobile sito nel comune di Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n. 19, traversa di Via Cosenza ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 20 p.lla 488 sub 6 cat. A/4.

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Michela Carozza  
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n.22339

## INDICE

OPERAZIONI PERITALI.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N. 1 .....	5
RISPOSTA AL QUESITO N. 2 .....	6
RISPOSTA AL QUESITO N. 3 .....	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 4 .....	16
RISPOSTA AL QUESITO N. 5 .....	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 6 .....	20
RISPOSTA AL QUESITO N. 7 .....	23
RISPOSTA AL QUESITO N. 8 .....	23
RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10 .....	24
RISPOSTA AL QUESITO N. 11 .....	25
RISPOSTA AL QUESITO N. 12 .....	25
RISPOSTA AL QUESITO N. 13 .....	30
RISPOSTA AL QUESITO N. 14 .....	30
CONCLUSIONI .....	31



Ortofoto con individuazione del fabbricato

## OPERAZIONI PERITALI

*Premesso che* oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 01/02/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. MARIA C.V. il 20/02/2023 ai nn. 6875/5295 a favore di XXXX XXXX XXX (XXXX XXX XXX XXX) contro il sig. XXXX XXX XXX, a firma degli avv.ti XXX XXXX e XXX XXXXX, sono “*proprietà dei seguenti cespiti:*  
*in Mondragone (CE), Via Cosenza n. 67*

1. *Abitazione A/3 di 5 vani, NCEU foglio 20 part. 488 sub 4;*
2. *Abitazione A/4 di 3 vani, NCEU foglio 20, part. 488, sub 6; ...;*”

*che* la scrivente, attraverso lo studio degli atti catastali e a seguito di sopralluogo del 19/01/2024, riscontrava che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima, è sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n. 19 e non, come erroneamente riportato nelle visure storiche catastali e nell'atto di pignoramento, alla via Cosenza n. 67;

*atteso che* la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatogli, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché la titolarità dei beni in capo al debitore, per una adeguata tutela di quest'ultimo, del ceto creditorio e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, anche all'esito di adeguate indagini di mercato e delle necessarie certificazioni, stimare i beni oggetto di pignoramento, come lotti di vendita separati, descritti in distinte relazioni di stima;

*che* il bene sito in Mondragone (CE) in Via Emilio Salgari n. 19 di cui al fgl 20 p.lla 488 **sub 4** verrà descritto nella relazione di stima del **Lotto n. 2** che si tratterà con separata perizia, pertanto:

la seguente relazione si occuperà della:

- **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** del sig. XXXX XXX XXXX, relativamente al bene immobile sito nel Comune di Mondragone (CE), alla Via Emilio Salgari n. 19, distinto in C.F. al **foglio 20 p.lla 488 sub 6 cat. A/4 interno 2 (come riportato in planimetria catastale) piano T.**

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l’Agenzia dell’Entrate di Santa Maria Capua Vetere e Caserta (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II.), gli uffici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania- Usi Civici, nonché il Comune di Mondragone, che la sottoscritta ha effettuato, insieme all’ accesso in loco, nel giorno 19/01/2024, congiuntamente al custode giudiziario avv. Marco Russo, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato del bene pignorato nonché la definizione dei confini.

## **QUESITI dell'INCARICO PERITALE**

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale);*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 48/2023 la scrivente arch. Michela Carozza, ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti sopra citati e di seguito riportati in sintesi:

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000** del sig. XXXX XXXX XXXXX del bene sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19 e precisamente:

- **Appartamento** al piano terra identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (CE) al foglio 20 p.lla 488 sub 6 cat. A/4 interno 2 (come riportato in planimetria catastale) piano T.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

Il cespite, fa parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n. 19.

Mondragone è un comune di 28.733 abitanti della provincia di Caserta in Campania.

Il territorio è compreso tra il fiume Garigliano a nord (fiume Liri) e il fiume Volturno a sud, insistendo su territori dai natali antichissimi. A ovest termina la catena preappenninica del Massico, nelle vicinanze del mare. Nel mezzo c'è il Monte Petrino che fa da riparo al centro di Mondragone. A Est la costa marittima si posiziona naturalmente tra il Golfo di Gaeta e quello di Pozzuoli e dal suo lungomare è possibile scrutare le isole di Ischia e Procida da un lato e una parte delle isole ponziene dall'altro. Un altro rilievo presente nel comune è il Monte Crestagallo. Le origini del centro abitato, situato tra la piana del Volturno e quella del Garigliano, risalgono all'epoca Quaternaria e i primi abitanti della zona, dopo il periodo neolitico, furono gli Aurunci. A partire dal II secolo a.C. cominciò a diffondersi la coltura della vite: in poco tempo la produzione vinicola del Falerno. Inoltre Sinuessa divenne un centro turistico molto rinomato, anche per le proprietà altamente curative delle sue Terme. Nel I secolo d.C. la città raggiunse il più alto splendore anche per l'inaugurazione di un altro importantissimo nodo stradale, la via Domiziana.

A metà del 1300 le prime pietre della futura città di Mondragone stavano prendendo forma: l'insediamento sulla Rocca ormai non era più sicuro. Lentamente una prima parte della popolazione iniziò a scendere a valle e a costruirvi i primi insediamenti sui ruderi delle romane Cedia e Papia, situate rispettivamente lungo la via Appia e lungo la Domiziana. Nacque un primo villaggio che, inizialmente, prese il nome di "Villa dei Marchi".

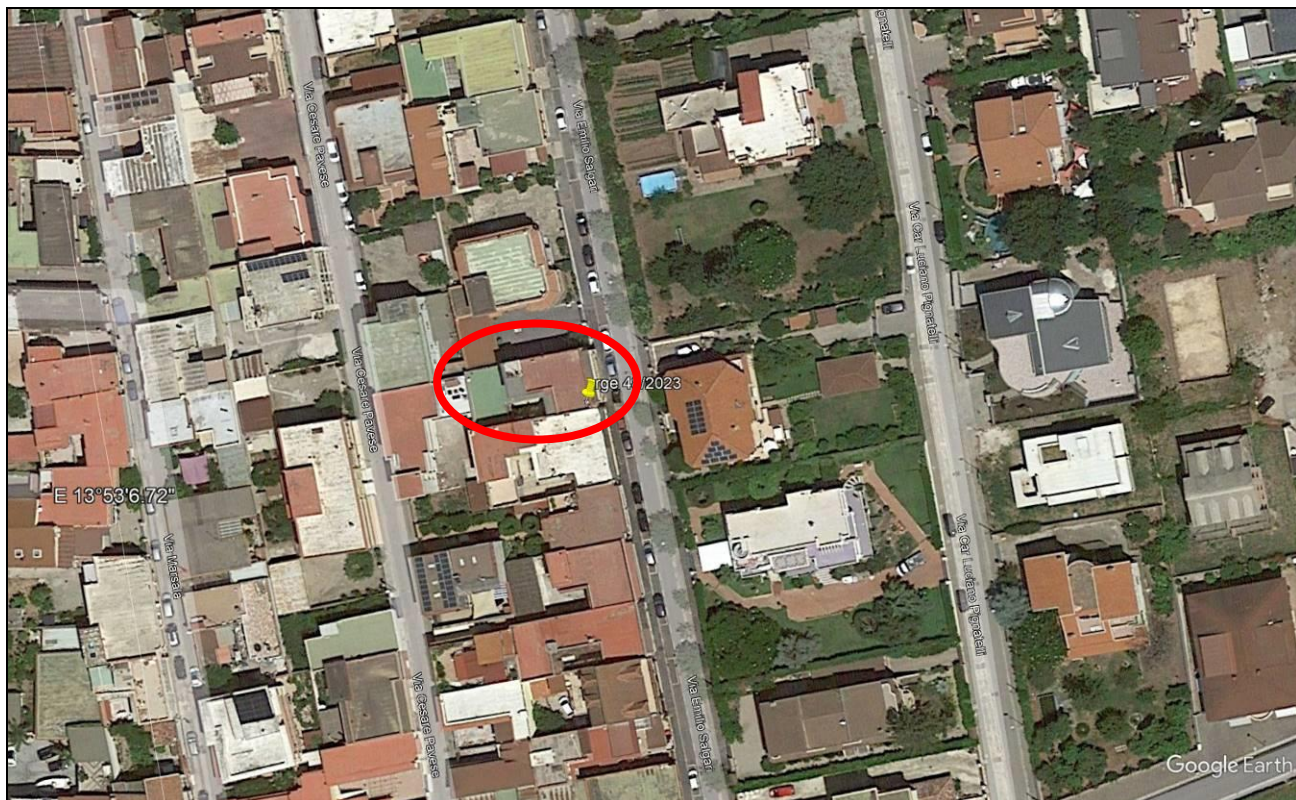
Col passare dei secoli quello stesso villaggio divenne uno delle tre borgate più importanti di Mondragone e fu chiamato Casale di Sant'Angelo (ad oggi il luogo più antico della città) il quale, sotto il dominio degli aragonesi, fu ampliato a vero e proprio insediamento cinto da mura di difesa contro gli attacchi dei Turchi e prese il nome di Rocca Mondragone.

Le invasioni continuarono durante tutto il Medio Evo e la città stremata dagli innumerevoli attacchi si ridusse ad un misero villaggio rifugiato sul vicino monte, che prese il nome di Petrinum. All'inizio dell'XI secolo fecero la loro apparizione i Normanni che occuparono l'antico villaggio romano Petrinum e ampliarono la fortificazione della Rocca.

Il territorio passò nelle mani di vari signorotti locali, dai Marzano, Duchi di Sessa, ai Carafa con Antonio Carafa di Stigliano, consigliere del Re Ferrante, e nel 1461 era stato elevato a Ducato.

Dopo la dominazione francese del Regno di Napoli (1815), Mondragone ritornò nelle mani dei Borbone e vi rimase fino alla proclamazione del Regno d'Italia (1861).

Mondragone è una località di interesse turistico ed archeologico, è un frequentato centro termale e balneare.



**Figura n.1: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth**



**Figura n.2: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth**

Si evidenzia che Via Emilio Salgari dista circa 4 Km dalla Via Domitiana (SS7qtr), dalla quale si raggiunge Caserta e Napoli.

L'immobile è inserito in una zona residenziale popolata e di varie attività commerciali. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc.), ed è servita da poche linee di trasporto pubblico.

Il bene oggetto di stima è posto nella zona interna del cortile interno, ad ovest del lotto ed è parte di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra, adibiti ad uso abitativo. I vari piani sono collegati verticalmente dalla scala comune senza ascensore.

Trattasi di edificio risalente alla metà degli anni 1960 di normale pregio costruttivo in sufficienti condizioni di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è mista con solai in latero cemento e tramezzatura in laterizio.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente.

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:**

Lotto N.1: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 del sig. XXXX XXX XXXX (esecutato), dell'appartamento al piano terra sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n. 19.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (CE) al Fgl 20 p.lla 488 sub 6 cat A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 151,84, piano T, interno 2 (*come riportato in planimetria catastale*).

L'appartamento confina con vano scala comune, con cortile comune e con Proprietà Guerra/Ceraldi e/o aventi causa (fgl 20 p.lla 5394 vari sub).

L'accesso all'appartamento è da Via Emilio Salgari, attraverso un passaggio pedonale e carrabile, delimitato da un cancello in ferro, che giunge al cortile comune del fabbricato.

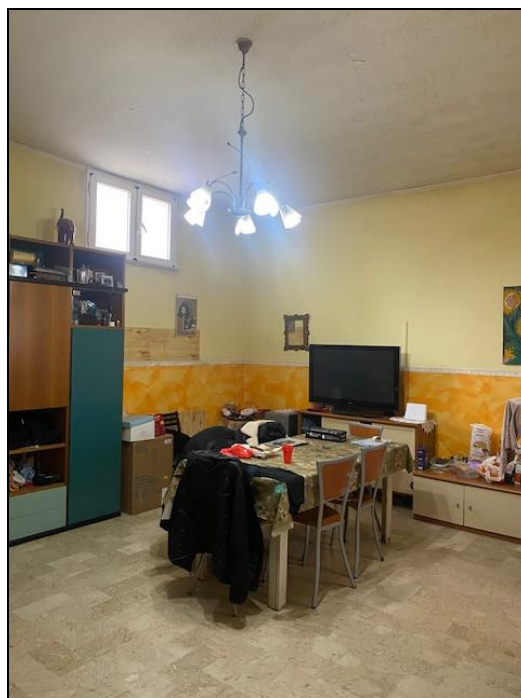
Al piccolo appartamento si accede sia dal soggiorno che dalla cucina, direttamente dal cortile esterno comune.

L'appartamento è composto da una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, un ripostiglio ed un bagno. Gli infissi interni sono in pvc con doppio vetro, ad eccezione del soggiorno e del bagno che presentano l'infisso in alluminio, ma entrambi di colore bianco. Non sono presenti gli infissi esterni. La bussola interna per accedere al bagno è liscia laminata in legno tamburato di colore noce e a battente. Mentre al ripostiglio si accede attraverso una

porta a soffietto in pvc di colore marrone. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate con intonaco rustico di colore bianco. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di diverso colore. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno sono in piastrelle di ceramica con decorazioni diverse. I rivestimenti della cucina sono in piastrella di ceramica 10 x 10 cm di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è in ceramica della stessa tipologia, dimensione e colore effetto marmo. L'appartamento è dotato di impianto citofonico. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Sono presenti condizionatori inverter. Il tutto in mediocre stato di conservazione.



**Figura n.3: Cucina**



**Figura n.4: Soggiorno**



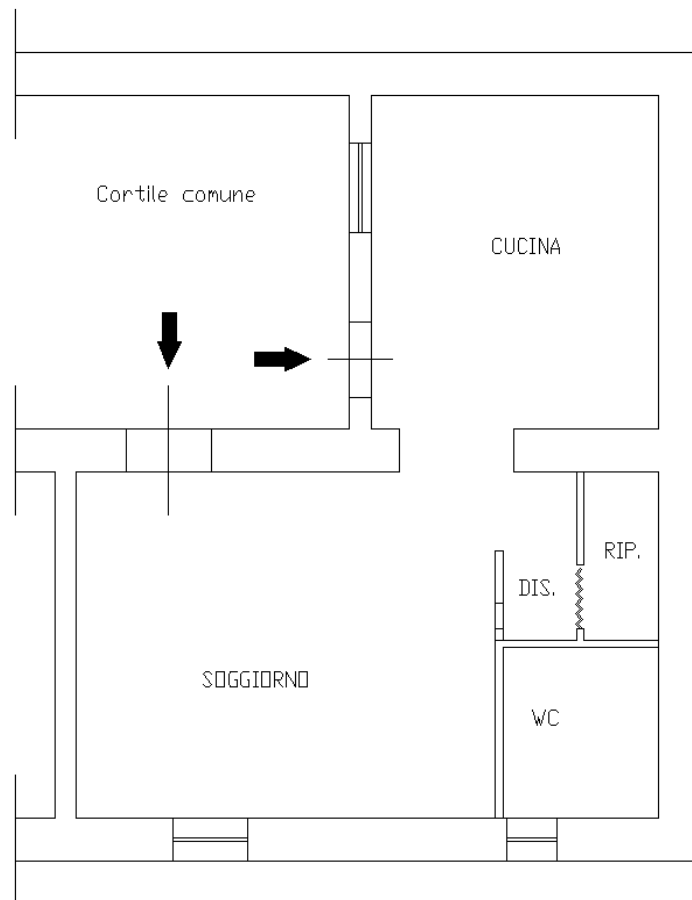
**Figura n.5: Disimpegno e ripostiglio**



**Figura n.6: Bagno**



**Figura n.7/8: Prospetti sul cortile comune**



**Figura n.9: Planimetria dell'appartamento al piano terra oggetto di pignoramento- interno 2**

L'appartamento al piano terra, identificato con l'interno 2 (come riportato nella planimetria catastale), ha una superficie netta complessiva di 57,34 mq.

Il Lotto n.1 ha una superficie commerciale complessiva di **mq 53,93** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani:

DESTINAZIONE LOTTO n.1	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale
<b>PIANO TERRA</b>							
CUCINA	18,77	1,00	20,65	OVEST			
SOGGIORNO	28,43	1,00	31,27	N-S			
DISIMPEGNO	2,43	1,00	2,67	INTERNA			
RIPOSTIGLIO	2,48	1,00	2,73	INTERNA			
WC	5,23	1,00	5,75	NORD			
TOTALI (MQ.)	57,34		63,07		0,90	0,95	<b>53,93</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>							<b>53,93</b>

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo la superficie commerciale di mq. 53,93 e per il criterio analitico la superficie netta di mq. 57,34.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

#### Lotto 1:

- Fgl 20 p.lla 488 sub 6 cat A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 151,84, piano T, interno 2 (come riportato in planimetria catastale).

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento, oggetto di pignoramento, è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 20 p.lla 488 sub 3, sub 4, sub 5, sub 5, sub 6 e sub 7. (vedi elenco immobili allegato).

Si evidenzia che il sub 7, come da elaborato planimetrico presentato il 14/7/2000, identifica i beni comuni non censibili.

MOD. EP/2 - CEU

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
Ufficio Tecnico Erariale di CASERTA  
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Comune <u>MONDRAGONE</u>	Sezione	Foglio <u>20</u>	Numero <u>488</u>	Tipo mappale n. <u>145947</u>	del <u>28-11-1985</u>
-----------------------------	---------	---------------------	----------------------	----------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI SCALA 1: 5 00

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo <u>17548/00</u>	L'operatore	IL TECNICO
--	-------------	------------

Data presentazione: 14/07/2000 - Data: 11/01/2024 - n. T336807 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2024 - Comune di MONDRAGONE(PT52) - < Foglio 20 parcella 488 >

Elaborato planimetrico della p.lla 488 fgl 20 presentato il 14/7/2000 con Tipo Mappale 145947 con individuazione del sub 6 al piano terra (LOTTO 1)

L'appartamento, identificato alla p.lla 488 sub 6 cat. A/4 di 3 vani, come si evince dalla visura storica catastale, deriva dal sub 6 cat. A/3 di 3 vani, a seguito di VARIAZIONE del 14/07/2000 Pratica n. 00127540 in atti dal 12/12/2000 VAR. CLS. PROPOSTO (n. 8912.1/2000).

Il sub 6 cat. A/3 di 3 vani deriva, come si evince dalla visura storica catastale, dal sub 1 cat. A/3 di 3,5 vani, a seguito di VARIAZIONE del 14/07/2000 Pratica n. 127540 in atti dal 14/07/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3487.1/2000).

Il sub 1 cat. A/3 di 3,5 vani deriva dal sub 1 cat. A/4 di 3,5 vani, a seguito di VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Il sub 1 cat. A/4 di vani 3,5 deriva dal sub 1 cat. A/4 di 3,5 vani a seguito di AMPLIAMENTO del 17/02/1986 in atti dal 24/01/1990 SOP (n. 226B/1986).

Il sub 1 cat. A/4 di 3,5 vani deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Data presentazione: 14/07/2000 - Dati: 11/01/2024 - n. T348303 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T

MODULARE  
P. 179 rev. 001

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONDRAGONE via COSENZA TRAV. CIV. 67

BENI TAGLIALATELA

BENI COMUNI: CONTOILE

BAGNO

R.I.P.

BENI COMUNI: SALLA

CUCINA - PIANOZZO

CAMERA DA LETTO

BENI CERALDI

PIANTA DEL PIANO TERRA 41. m. 320  
(int. 2)

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 20  
n. 488 sub. 6

Completata dal GEOM. RIVETTI SALVATORE  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de i Geometri  
della provincia di Caserta n. 3196  
data 10/7/2000 Firma Rivetti

RISERVATO ALL'UFFICIO

10/7/2000

Data presentazione: 14/07/2000 - Dati: 11/01/2024 - n. T348303 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4C10x297 - Formato stampa richiesto: A3C297x420  
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2024 - Comune di MONDRAGONE (F352) - c. Foglio 20 - Particella 488 - Suballemo 6 -  
VIA COSENZA n. 67 Piano I

**Planimetria catastale del sub 6 della p.lla 488 fgl 20 presentata il 14/7/2000**

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 14/07/2000.

Infatti il bagno, il ripostiglio e il disimpegno riportati in planimetria catastale del sub 6 sono diventati un unico ambiente ed è stata ricavata la cucina. Inoltre nella camera da letto

sono stati ricavati un piccolo disimpegno, un bagno ed un piccolo ripostiglio attraverso tramezzature interne. Infine la cucina – pranzo è diventata soggiorno ed ha una superficie maggiore.

Vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto, nonché nella visura catastale.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

##### **SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:**

LOTTO N.1 piena ed intera proprietà per la quota di 1000/1000 del sig. XXXXX XXXXX XXXXXX (esecutato), dell'appartamento al piano terra sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n. 19, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (CE) al Fgl 20 p.lla 488 sub 6 cat A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 151,84, piano T, interno 2 (*come riportato in planimetria catastale*).

L'appartamento confina con vano scala comune, con cortile comune e con Proprietà Guerra/Ceraldi e/o aventi causa (fgl 20 p.lla 5394 vari sub).

L'accesso all'appartamento è da Via Emilio Salgari, attraverso un passaggio pedonale e carrabile, delimitato da un cancello in ferro, che giunge al cortile comune del fabbricato.

Al piccolo appartamento si accede sia dal soggiorno che dalla cucina, direttamente dal cortile esterno comune. L'appartamento è composto da una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, un ripostiglio ed un bagno.

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato edificato con Licenza Edilizia n. XXX del 26/03/1965, e a seguito di parere favorevole rilasciato con verbale n. 58, a nome del sig. XXXXX XXXXX. La Licenza riguarda “... *la costruzione di un fabbricato a piano rialzato di circa sessanta centimetri composto di quattro vani ed accessori...*”, come riportato nell'atto di compravendita del 1971. Inoltre il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Mondragone il 18/12/1971 (*cfr atto di compravendita del 1971*). Successivamente per il fabbricato è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. XXX del 23/09/1972, a seguito di Pratica Edilizia n. XXXX/72. La Licenza Edilizia n. XXXX del 23/09/1972 riguarda “... *Sopraelevazione al fabbricato...*”. La scrivente ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Mondragone la suddetta pratica in data

22/01/2024, a mezzo pec. Nonostante i numerosi solleciti e poiché l'ufficio non produceva la documentazione richiesta, in data 05/03/2024 la scrivente, si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone, ed ha effettuato numerose ricerche in merito al bene oggetto di stima. Si è provveduto a consultare, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico, i Registri alfabetici delle Licenze, i Registri delle Istanze di Condonò L.47/85, L. 724/94 e L. 326/03 e i Registri delle Richieste Concessioni Edilizie dal 1978 al 1992 e silenzio assenso, rilevando che a seguito di ricerca è stato rinvenuto il verbale n. 58 da cui si evince la Licenza n. 61/1965 ed è stata rinvenuta la Licenza n. XXXX/1972 e nessun'altra pratica è stata ritrovata a nome dell'esecutato.

Successivamente (in data 11/03/2024) l'ufficio riferiva alla scrivente che *"...visti gli atti d'ufficio dai quali si evince la presentazione della seguente pratica edilizia: n. XXXX del 1972 intestata a XXXX XXXX- approvata con licenza edilizia n. XXXX del 23/09/1972 ad oggetto: Sopraelevazione al fabbricato via Palme. Considerato che con prot. n. 16845 del 05/03/2024 è stata inoltrata richiesta alla ditta XXXX con sede in Pastorano (CE), società che gestisce il servizio di archiviazione dell'Ente; Con nota prot. 17421 del 09/03/2024 la ditta XXXXXX ha comunicato che la pratica oggetto di richiesta non risulta agli atti, per cui la richiesta al momento non può essere evasa, salvo eventuali rinvenimenti. Pertanto si comunica che la sua richiesta non può essere evasa..."*. (cfr allegato)

Pertanto si può affermare che detta Licenza del 1972 è stata rilasciata così come riportato nei registri d'archivio, ma non se ne possiede copia.

Inoltre la scrivente, considerato che sono state rilasciate la Licenza Edilizia n. XXX del 26/03/1965 (realizzazione piano rialzato) e la Licenza Edilizia n. XXX del 23/09/1972 (sopraelevazione fabbricato), può sostenere la regolarità del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, ma urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza del bene è la planimetria catastale del sub 6 (che identifica l'appartamento oggetto di pignoramento), in quanto non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla Licenza Edilizia del 1972.

Dallo studio della documentazione catastale dell'appartamento di cui al sub 6 di 3 vani, risulta, come da visura storica catastale, che:

- Il sub 6 cat. A/3 di 3 vani deriva dal sub 1 cat. A/3 di 3,5 vani, a seguito di FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3487.1/2000) del 14/07/2000 Pratica n. 127540 registrato in atti dal 14/07/2000.
- Il sub 1 cat. A/3 di 3,5 vani deriva dal sub 1 cat. A/4 di 3,5 vani, a seguito di Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

- Il sub 1 cat. A/4 di vani 3,5 è stato oggetto di AMPLIAMENTO del 17/02/1986 e registrato in atti dal 24/01/1990 SOP (n. 226B/1986), senza variare la consistenza pari a 3,5 vani.

- All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il sub 1 aveva una consistenza di 3,5 vani. Detta planimetria (datata 14/07/200) risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. Più precisamente la scrivente ha riscontrato, a seguito di sopralluogo, le seguenti difformità:

- Il vano di apertura tra cucina e soggiorno è diventato più largo;
- la cucina è più ampia, in quanto sono stati demoliti i due tramezzi;
- il soggiorno è più ampio perché è stato demolito un tramezzo;
- nel soggiorno sono stati realizzati un piccolo disimpegno, il bagno ed un piccolo ripostiglio.

La scrivente, considerato che sono state rilasciate la Licenza Edilizia n. XXX del 26/03/1965 e la Licenza Edilizia n. XXX del 23/09/1972, può sostenere verosimilmente la regolarità del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

Pertanto, l'appartamento int. 2 (sub 6), si potrà considerare conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione presso il Comune di Mondragone, di una C.I.L.A. in sanatoria per la corretta distribuzione interna, sostenendo un costo di circa € 3.000,00 comprensivo delle spese del professionista e della sanzione prevista dal Comune di Mondragone, posti in decurtazione del valore di stima finale. Detta spesa sarà a cura ed onere dell'aggiudicatario. Infine sarà necessaria la Variazione catastale DOCFA per diversa distribuzione interna e corretta rappresentazione grafica dell'appartamento, con un onere previsto di circa € 1.000,00, comprensivo di ogni onere e spesa, che verrà posto in decurtazione dal valore finale di stima, e detta spesa è a cura ed onere dell'aggiudicatario.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/01/2024, era occupato dai sigg. Spinosa Salvatore Ferdinando (esecutato), la moglie sig.ra XXXX XXXXX e il figlio XXXX XXXXXXX, come si evince dal verbale di sopralluogo datato 19/01/2024.

**LOTTO n.1 (quota di 1000/1000 della proprietà) = € 52.000,00**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

In merito alla provenienza del bene immobile si dettaglia quanto segue:

Con atto di donazione per notar XXXXX del 11/7/2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 04/08/2001 ai nn. 24322/XXXXX (cfr allegato) il sig. XXXX XXX " ... dona al figlio sig. XXXX XXXX XXXXX, che accetta e riceve la piena proprietà

della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Mondragone alla trav. Di Via Cosenza n. 67 (già via delle Palme) e precisamente:

- Porzione di fabbricato destinata ad unica unità abitativa, composta da complessivi 7,5 vani catastali tra piano terra e primo... individuata in catasto al foglio 20 particella 488 sub 4 e 6, P. T/1, cat. A/3, vani 7,5...

... Sono compresi nella donazione i diritti proporzionali alle parti comuni dell'intero fabbricato come per legge.

Art. 2) la donazione segue nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con ogni accessione, accessorio, di pendenze e pertinenze, servitù attive e passive, diritti proporzionali alle parti comuni, nulla escluso e/o eccettuato, come dalla parte donante si possiede per averlo costruito a propria cura e spese entro l'anno 1973 su di un suolo acquistato giusta atto per notaio XXXXX di Mondragone del 30/12/1971 ... e trascritto il 15/1/1972 ai nn. 1589/XXXXX.

Art.3) la parte donante dichiara e garantisce che su quanto donato non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ...". (cfr allegato)

Con atto di compravendita del 30/12/1971 per notar XXXXX XXXX e trascritto il 15/01/1972 ai nn. 1589/XXXXX, il sig. XXXXX XXX acquistava dal sig. XXXX XXXX, nella qualità di procuratore dei coniugi XXXXX XXXX e XXXX XXXX o XXXXX "... il fabbricato a piano rialzato di circa sessanta centimetri, uno alle aree scoperte sito in Mondragone località Perticale alla Via Terza Traversa della Via delle Palme, composto di quattro vani terranei uno agli accessori, ... il fabbricato predetto, uno alle aree scoperte viene alienato uno ad ogni accessioni, dipendenze e pertinenze ed è in corso di accatastamento... il costituito XXXXXX garantisce la legittima provenienza e garantisce inoltre che il cespite alienato è immune da efficienze ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli e che sul medesimo non gravano canoni, censi o livelli e privilegi di qualsiasi natura e garantisce infine da ogni caso di evizione anche parziale. il suolo su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto di stima..." (cfr allegato)

Si sottolinea che nell'atto del 1971 è riportato che "... i sigg. XXXXX XXXX e XXXX XXXX o XXXXX con atto per notaio XXXX del 13/8/1964 e trascritto il 14/9/1964 al n. XXXX, acquistavano da XXXX XXXX XXXX una zonetta di terreno di metri quadrati trecentoquattro e centimetri cinquanta ivi compreso la striscia di terreno larga metri sei al lato est da adibirsi a strada, riportato attualmente in catasto alla partita 10970 foglio 20 particella 374 are 3,04

*sito in Mondragone alla località Perticale alla Via Terza Traversa della Via delle Palme. Che in ottemperanza alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Mondragone il 26/3/1965 n. XXX/65, i predetti mandanti hanno costruito un fabbricato a piano rialzato di circa sessanta centimetri composto di quattro vani ed accessori. Che tale fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Mondragone il 18/12/1971...”. (cfr allegato)*

*Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.*

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato edificato con Licenza Edilizia n. XXX del 26/03/1965, e a seguito di parere favorevole rilasciato con verbale n. 58, a nome del sig. XXXX XXXXX. La Licenza riguarda “... *la costruzione di un fabbricato a piano rialzato di circa sessanta centimetri composto di quattro vani ed accessori...*”, come riportato nell’atto di compravendita del 1971. Inoltre il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Mondragone il 18/12/1971 (cfr atto di compravendita del 1971).

Successivamente per il fabbricato è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. XXXX del 23/09/1972, a seguito di Pratica Edilizia n. XXX/72.

La Licenza Edilizia n. XXXX del 23/09/1972 riguarda “... *Sopraelevazione al fabbricato...*”. La scrivente ha richiesto all’ufficio tecnico del Comune di Mondragone la suddetta pratica in data 22/01/2024, a mezzo pec.

Nonostante i numerosi solleciti e poiché l’ufficio non produceva la documentazione richiesta, in data 05/03/2024 la scrivente si è recata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone, ed ha effettuato numerose ricerche in merito al bene oggetto di stima. Si è provveduto a consultare, secondo le indicazioni dell’ufficio tecnico, i Registri alfabetici delle Licenze, i Registri delle Istanze di Condonò L.47/85, L. 724/94 e L. 326/03 e i Registri delle Richieste Concessioni Edilizie dal 1978 al 1992 e silenzio assenso, rilevando che a seguito di ricerca è stato rinvenuto il verbale n. 58 da cui si evince la Licenza n. XXX/1965 ed è stata

rinvenuta la Licenza n. XXXX/1972 e nessun'altra pratica è stata ritrovata a nome dell'esecutato.

Successivamente (in data 11/03/2024) l'ufficio riferiva alla scrivente che “...visti gli atti d'ufficio dai quali si evince la presentazione della seguente pratica edilizia: n. XXX del 1972 intestata a XXXX XXX- approvata con licenza edilizia n. XXX del 23/09/1972 ad oggetto: Sopraelevazione al fabbricato via Palme. Considerato che con prot. n. 16845 del 05/03/2024 è stata inoltrata richiesta alla ditta XXXXX con sede in Pastorano (CE), società che gestisce il servizio di archiviazione dell'Ente; Con nota prot. 17421 del 09/03/2024 la ditta XXXX ha comunicato che la pratica oggetto di richiesta non risulta agli atti, per cui la richiesta al momento non può essere evasa, salvo eventuali rinvenimenti. Pertanto si comunica che la sua richiesta non può essere evasa...”. (cfr allegato)

Pertanto si può affermare che detta Licenza del 1972 è stata rilasciata così come riportato nei registri d'archivio, ma non se ne possiede copia.

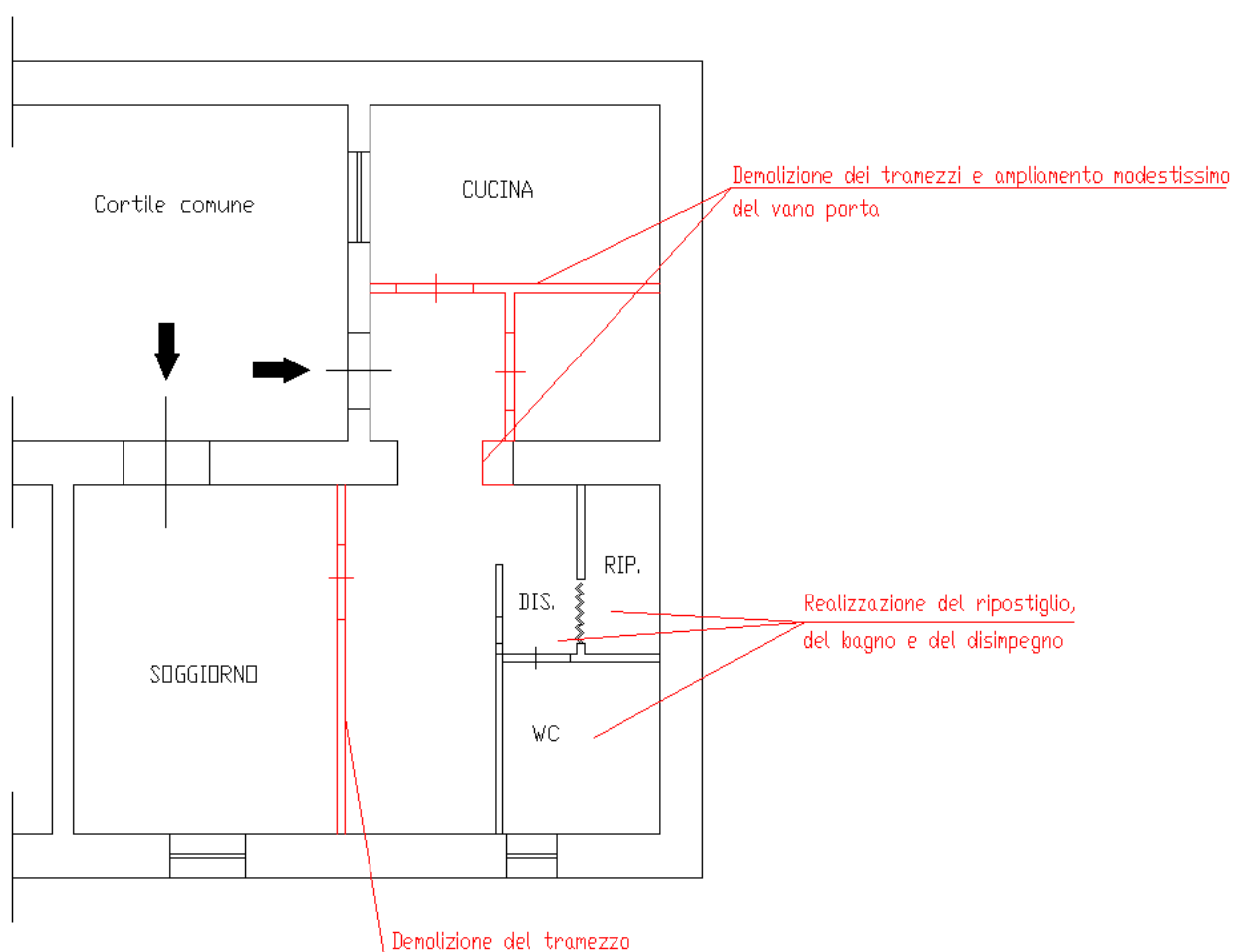
Inoltre la scrivente, considerato che sono state rilasciate la Licenza Edilizia n. XX del 26/03/1965 (realizzazione piano rialzato) e la Licenza Edilizia n. XXXX del 23/09/1972 (sopraelevazione fabbricato), può sostenere la regolarità del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, ma urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza del bene è la planimetria catastale del sub 6 (che identifica l'appartamento oggetto di pignoramento), in quanto non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla Licenza Edilizia del 1972.

Dallo studio della documentazione catastale dell'appartamento di cui al sub 6 di 3 vani, risulta, come da visura storica catastale, che:

- Il sub 6 cat. A/3 di 3 vani deriva dal sub 1 cat. A/3 di 3,5 vani, a seguito di FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3487.1/2000) del 14/07/2000 Pratica n. 127540 registrato in atti dal 14/07/2000.
- Il sub 1 cat. A/3 di 3,5 vani deriva dal sub 1 cat. A/4 di 3,5 vani, a seguito di Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.
- Il sub 1 cat. A/4 di vani 3,5 è stato oggetto di AMPLIAMENTO del 17/02/1986 e registrato in atti dal 24/01/1990 SOP (n. 226B/1986), senza variare la consistenza pari a 3,5 vani.
- All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il sub 1 aveva una consistenza di 3,5 vani.

Detta planimetria (datata 14/07/200) risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. Più precisamente la scrivente ha riscontrato, a seguito di sopralluogo, le seguenti difformità:

- Il vano di apertura tra cucina e soggiorno è diventato più largo;
- la cucina è più ampia, in quanto sono stati demoliti i due tramezzi;
- il soggiorno è più ampio perché è stato demolito un tramezzo;
- nel soggiorno sono stati realizzati un piccolo disimpegno, il bagno ed un piccolo ripostiglio.



La scrivente, considerato che sono state rilasciate la Licenza Edilizia n. XX del 26/03/1965 e la Licenza Edilizia n. XXX del 23/09/1972, può sostenere verosimilmente la regolarità del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

Pertanto, l'appartamento int. 2 (sub 6), si potrà considerare conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione presso il Comune di Mondragone, di una C.I.L.A. in sanatoria per la corretta distribuzione interna, sostenendo un costo di circa €

3.000,00 comprensivo delle spese del professionista e della sanzione prevista dal Comune di Mondragone, posti in decurtazione del valore di stima finale. Detta spesa sarà a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Infine sarà necessaria la Variazione catastale DOCFA per diversa distribuzione interna e corretta rappresentazione grafica dell'appartamento, con un onere previsto di circa € 1.000,00, comprensivo di ogni onere e spesa, che verrà posto in decurtazione dal valore finale di stima, e detta spesa è a cura ed onere dell'aggiudicatario.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/01/2024, era occupato dai sigg. XXXXX XXXXX XXXX (esecutato), la moglie sig.ra XXXX XXX e il figlio XXXX XXXXX, come si evince dal verbale di sopralluogo datato 19/01/2024.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

**Formalità successive all'atto di compravendita, con il quale gli immobili oggetto di esproprio sono pervenuti al pignoramento.**

Dalle visure ipotecarie allegate, in capo all'immobile (fgl 20 p.la 488 sub 6 e in capo al sig. XXXX XXXX XXXXXXX (esecutato)), estratte dalla scrivente in data 15/01/2024, risultano le formalità di seguito elencate:

#### **1) Iscrizione del 10/01/2004 – Gen. 1071 Part. XXX**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MONDRAGONE(CE)

Pubblico ufficiale XXXXX XXXXX Repertorio 70334 del 08/01/2004

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1843 del 31/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

18/05/2010.

**Cancellazione totale eseguita in data 18/06/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)**

Si sottolinea che la suddetta iscrizione ricadeva anche sul bene immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 4 cat. A/3 ed oggetto di stima del Lotto 2.

#### **2) Iscrizione del 17/05/2010 – Gen. 19286 Part. XXXXX**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per notar XXXX del 13/05/2010 rep. 7792/3733 a favore della XXXX XXXX spa e contro il sig. XXXX XXXX XXXX, per la piena proprietà, sugli

immobili siti in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 6 cat. A/4.

Si sottolinea che la suddetta iscrizione ricade anche sul bene immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 4 cat. A/3 ed oggetto di stima del Lotto 2.

### **3) Iscrizione del 15/04/2015 – Gen. 10747 Part. XXX**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per notar XXXX del 14/04/2015 rep. 12321/6679 a favore della XXXX XXXX spa e contro il sig. XXXX XXX XXXX, per la piena proprietà, sull'immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 6 cat. A/4.

#### **SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA:**

XXXX XXX DI XXX XXX & XXX. Con sede in Mondragone (CE) (c.f.: XXXXXXXXX)

La seguente formalità riguarda anche altri immobili.

Si sottolinea che la suddetta iscrizione ricade anche sul bene immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 4 cat. A/3 ed oggetto di stima del Lotto 2.

### **3) Trascrizione del 20/02/2023 – Gen. 6875 Part. 5295**

Pignoramento immobiliare del 01/02/2023, Uff. Giud. Tribunale di S. Maria C.V., Repertorio 602 a favore della a favore della XXX XXXX srl con sede in Milano e contro il sig. XXXX XXXX XXXX, per la piena proprietà, sull'immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 6 cat. A/4.

Si sottolinea che il pignoramento immobiliare ricade anche sul bene immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 4 cat. A/3 ed oggetto di stima del Lotto 2.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10**

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

In data 16/01/2024 la scrivente inviava una pec all'Ufficio Regione Campania- Usi Civici in cui si *“richiedeva se sul foglio catastale n. 20 del Comune di Mondragone esiste eventuale presenza di usi civici...”*.

Successivamente in data 18/01/2024 la dott.ssa XXXXXX, dirigente dell'Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e Clima, inviava una pec di risposta in cui si comunicava che *“... nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 5/10/1937, 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...”*. (cfr allegato)

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

Non è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie. Inoltre come si evince dal verbale di sopralluogo del 19/01/2024, il sig. Spinosa Salvatore Ferdinando dichiarava che “... *non vi è condominio, le spese necessarie vengono ripartite con altro proprietario...*”.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come “l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima”.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo “*analitico*” presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano “ordinari”.

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "*Centro Urbano di Mondragone*", la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona e con riferimento anche alle pertinenze dell’appartamento, si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzo €/mq. 900,00;
- reddito annuo €/mq. 53,00.

Inoltre, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$ , in cui:

$V_i$  = Valore immobile

$C_m$  = reddito medio netto annuo (già detratto l’incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

$R$  = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d’uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall’analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di “influenze ascendenti o discendenti”, partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 4,0%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 900,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 53,00.

Inoltre tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato nelle agenzie immobiliari della zona e dai portali immobiliari [www.casa.it](http://www.casa.it) e [immobiliare.it](http://immobiliare.it), si può determinare, quindi, per il Lotto n.1 i valori di seguito dettagliati:

**LOTTO N.1:**

<b><i>Critero di valutazione sintetico/comparativo</i></b>						
Totale superficie commerciale		(tab.)	mq.	53,93		
Valore medio al mq. di superficie commerciale			€/mq.	€	900,00	
Tot. mq.	53,93	x	€/mq.	€ 900,00	€	48.537,00 ( A )
<b><i>Critero di valutazione analitico</i></b>						
Totale superficie netta		(tab.)	mq.	57,34		
Reddito annuo presunto			€ 53,00	57,34	€	3.039,02
Saggio di capitalizzazione applicato =4%						
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:						
Valore immobile =			€ 3.039,02	0,04	€	<u>75.975,50</u>
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:						
( A ) + ( B ) / 2 =					€	<u>62.256,25</u>
A detrarre oneri per Cila in Sanatoria e Variazione catastale						
€ <u>4.000,00</u>						
a carico dell'aggiudicatario						
€ <u>58.256,25</u>						
Prezzo di vendita decurtato del 10% invirtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.						
€ 52.430,63						

**Valore di stima del LOTTO 1 (arrotondato) = € 52.000,00**

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

Il bene oggetto di stima è di proprietà del sig. XXXXXX XXXX XXXX, per la quota di 1000/1000, per averlo ricevuto dal padre sig. XXXX XXX, con atto di donazione per notar XXXXX del 11/7/2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 04/08/2001 ai nn. 24322/XXXXX. (*cfr allegato*)

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 14**

Il sig. XXXX XXXX XXXX, con atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni per notar Golia del 27/3/1984 e trascritto il 14/04/1984 ai nn. 8272/XXXX, ha convenuto, congiuntamente alla moglie sig.ra XXXXX Anna, “... *di abbandonare il regime della comunione dei beni tra i coniugi e di assoggettarsi al regime patrimoniale della separazione dei beni, assumendo e conservando ciascuno di essi coniugi, la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio...*”, come si evince dalla nota di trascrizione estratta dalla scrivente in data 24/01/2024.

## CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Allegati:

- rilievo fotografico;
- documentazione (visure catastali, planimetrie catastali, elenco immobili, elaborato planimetrico, estratto mappa);
- ispezioni ipotecarie;
- atto di donazione;
- atto di compravendita;
- ricevuta della mail inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

L' Esperto stimatore

Arch. Michela Carozza

Data 25/03/2024