

RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.Illa 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Esecuzioni Immobiliari PROCEDURA N. 111/2025 R.G.E.

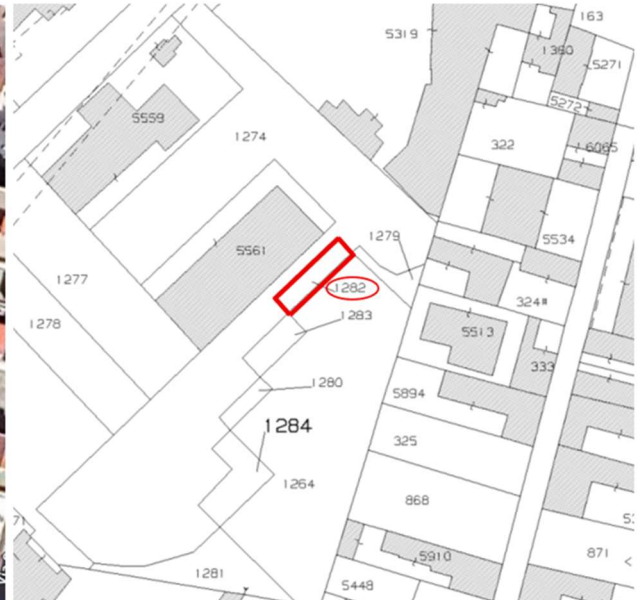
Promossa da: ANDOR SPV S.R.L. (mandataria INTRUM ITALY S.P.A.)

Contro: OMISSIS

RELAZIONE TECNICA

[LOTTO UNICO]

LOTTO UNICO: Porzione di fabbrica/Appartamento (P7) - Comune di Mondragone (CE), via Salvatore Razzino n.22, Coop. "Nuovo Messico", Scala A - NCEU, C.F. Fig. 25 P.Illa 1171, sub 52, Cat. A/2, P7, int.52.



INDIVIDUAZIONE LOTTO CON CONFRONTO TRA GOOGLE MAPS e STRALCIO MAPPA CATASTALE (Fig.25)

RELAZIONE RILIEVO FOTOGRAFICO ALLEGATI SPECIFICA ONORARIO E SPESE

G.E.: Dott.ssa ELMELINDA MERCURIO
Prossima Udienza: 11 Giugno 2026
Data Elaborato: 08 Aprile 2026
Esperta Stimatrice: Arch. ERMINIA PEPE



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare **R.G.E. n.111/2025**, promossa da **ANDOR SPV S.R.L.** con sede legale in Conegliano (TV) alla via Alfieri n. 1, Codice Fiscale n. 05428600265 e per essa la **procuratrice mandataria INTRUM ITALY S.P.A.** con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n.19, Codice Fiscale n. 10311000961, rappresentata per delega in atti dal procuratore Dott.ssa Dorian Venutolo, nata a Potenza in data 10/07/1982, elettivamente domiciliata ai fini del presente giudizio presso lo studio dell'Avv. Giovanni Belluomo (C.F.: BLLGNN62A24A512Y), sito in Aversa (CE) al viale della Libertà n.112, **contro OMISSIS**, tramite PEC in data 19/12/2025 ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elmelinda Mercurio, con provvedimento del 18/12/2025, di stimare il bene oggetto di pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 24/12/2025. Unitamente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario dell'immobile l'Avv. Maurizio Leopoldo, con il quale ho effettuato entrambi gli accessi.

- Svolgimento delle operazioni relative all'incarico

Preliminarmente, durante le verifiche effettuate online - sia presso l'Agenzia dell'Entrate di Caserta (Servizio di Pubblicità Immobiliare/Agenzia del Territorio), sia (congiuntamente al Custode Giudiziario) presso gli uffici anagrafe e stato civile del Comune di Mondragone (CE), del Comune di Giugliano in Campania (NA) e del Comune di Napoli (NA), al fine della stesura del "Modulo per controllo della documentazione" (ex art.567 c.p.c.) - non sono emersi ulteriori pignoramenti, né incongruenze in relazione alla Certificazione Notarile del 12/05/2025, notaio dott. Luca Dell'Aquila (CE), depositata in data 14/05/2025 nel fascicolo telematico.

Tale certificazione, peraltro, in riferimento alle trascrizioni risale all'Atto di Compravendita del 19/06/2003, già avente carattere traslativo-derivativo e natura di atto *inter vivos*, in quanto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 07/05/2025 ai nn. RG 18239/RP 14347. Pertanto, si può affermare che vi è la corretta continuità nelle trascrizioni, come richiesta dal G.E. Quindi, sulla base di tali dati, la scrivente esperta ha depositato telematicamente in data 19/01/2026 il succitato "Modulo per controllo della documentazione".

– In data 14 Gennaio 2026 alle ore 11,10 si è dato luogo al primo accesso [All.1a], unitamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. Maurizio Leopoldo, presso il



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

cespite pignorato, così come identificato catastalmente anche nell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondente ad una **Porzione di fabbrica/Appartamento (P7)** ubicata nel Comune di Mondragone, alla via S. Razzino n.22, parte di un fabbricato a otto livelli fuori terra a uso civili abitazioni, scala A (già denominato F/lotto n.4), ora individuato come “Coop. Nuovo Mexico”, parte del più ampio complesso residenziale “Nuova Florida”, con accesso pedonale dall'esterno, attraverso un ballatoio sopraelevato con pensilina, per mezzo di un cancello in alluminio preverniciato verde a due battenti (civ. n.22).

Si evidenzia, così come specificato anche nel Verbale di Primo Accesso [All.1a], che oltre la scrivente Esperta e il Custode giudiziario, coadiuvato dall'Avv. Ilaria Malagrida (collega di studio), in tale data non è risultato presente il Sig. OMISSIS, proprietario e debitore esecutato della succitata unità immobiliare, oggetto di stima. A tal punto, si è comunque dato luogo alle operazioni iniziali di rito, procedendo con rilievi fotografici e, in particolare, il Custode Giudiziario ha provveduto ad apporre sulla porta dell'appartamento l'avviso di rinvio dell'accesso, indicando la data del 28/01/2026 alle ore 10,30. L'insieme di tali iniziali operazioni è stato chiuso sul posto alle ore 10,30. A seguire, la scrivente esperta stimatrice ha proseguito le attività peritali presso gli uffici del Comune di Mondragone fino alle ore 15,30, dove ha proceduto a rinnovare le richieste presso l'ufficio preposto all'urbanistica, al fine di acquisire la documentazione e stabilire i dovuti contatti per l'insieme dei chiarimenti necessari.

– In data 11 Febbraio 2026 alle ore 10,30, facendo seguito a richieste di rinvii da parte del debitore esecutato rispetto alla data stabilita e apposta (28/01/26) durante il primo accesso, si è dato luogo al secondo accesso [All.1b] unitamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. Maurizio Leopoldo, presso il già summenzionato e individuato cespite pignorato, corrispondente ad una Porzione di fabbrica/Appartamento (P7). In riferimento a tale secondo sopralluogo si evidenzia, così come specificato anche nel Verbale di Secondo Accesso dell'11/02/2026 che, oltre la scrivente Esperta ed il Custode giudiziario, in tale data è risultato presente anche il debitore esecutato, sig. OMISSIS, proprietario (coniugato in regime di separazione dei beni) per quota di diritto pari a 1/1 dell'unità immobiliare pignorata, nonché il portiere dello stabile, Sig. OMISSIS.

A tal punto, sul luogo si è proceduto allo svolgimento delle operazioni di rito, con accurati rilievi metrici e fotografici, concludendo il tutto alle ore 11,15. A seguire, sono proseguite le operazioni di stima e, previo reperimento di tutta l'ulteriore



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

documentazione necessaria presso gli Enti ed Uffici preposti, da ultimo è stata redatta la presente relazione, atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

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

Quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (coniugato in regime di separazione dei beni), in ditta OMISSIS del seguente immobile pignorato, **corrispondente a una Porzione di fabbrica/Appartamento (P7)**, ubicata nel Comune di Mondragone, alla via Salvatore Razzino n.22, parte di un fabbricato a otto livelli fuori terra a uso civili abitazioni, scala A (già denominato F/lotto n.4), ora individuato come “Coop. Nuovo Mexico”, parte del più ampio complesso residenziale “Nuova Florida”, con accesso pedonale dall’esterno, attraverso un ballatoio sopraelevato con pensilina, per mezzo di un cancello in alluminio preverniciato verde a due battenti (civ. n.22). Nello specifico, identificato in visura al [All.2b]:

➤ **NCEU Comune di Mondragone (CE), Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, Cat. A/2, P7/int.52, Classe 2, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. mq 88,00 (totale escluse aree scoperte mq 83,00), rendita € 418,33.**

N.B.: Sullo stralcio del Foglio di Mappa n.25 la particella corrispondente al lotto di terreno - contenente il fabbricato, individuato come “Coop. Nuovo Mexico”, dove è ubicata l’unità immobiliare pignorata - è la p.lla 1282 e, quindi, non la p.lla 1171 come sopra indicata nella visura del C.F., motivo per cui già si rappresenta che non vi è allineamento tra Catasto Terreni e Catasto Urbano.

Non si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale**, infatti gli stessi **sono conformi** a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa **nota di trascrizione**, nonché nell’Atto di Compravendita del 19/06/2003 (provenienza).

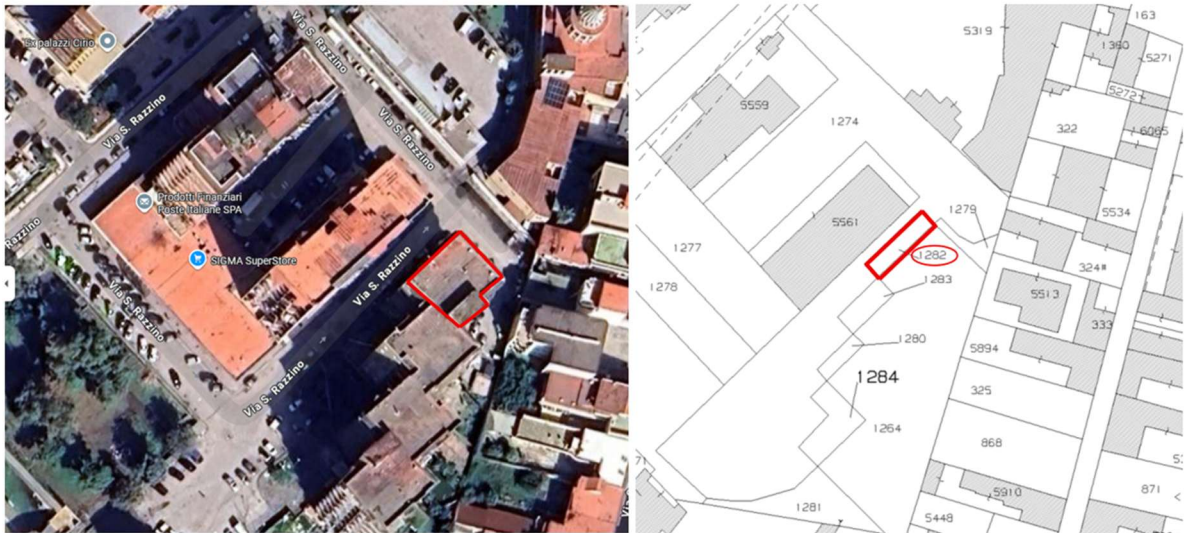
Inoltre, si precisa, in riferimento alla planimetria catastale che, nonostante vi sia una sostanziale corrispondenza con lo stato di fatto dei luoghi, relativamente alla distribuzione funzionale (ad esclusione di qualche trascurabile spostamento di tramezzi), è stata riscontrata una difformità “metrica”, nel senso che la “planimetria accatastata” (30/12/1980) risulta sovradimensionata rispetto all’effettiva superficie dell’appartamento e tale dato metrico errato risulta poi confermato anche nella visura, dove viene riportata una superficie catastale pari a mq 83,00 (escluse aree scoperte), mentre quella effettiva è pari circa a mq 60,00 (escluse aree scoperte). Per gli eventuali ulteriori dettagli in merito si rimanda al successivo quesito n.3.



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.IIa 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

Data la tipologia e la consistenza dell'immobile la sottoscritta ha proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA**, corrispondente a una **Porzione di fabbrica/Appartamento (P7)**, ubicata nel Comune di Mondragone, alla via Salvatore Razzino n.22, parte di un fabbricato a otto livelli fuori terra a uso civili abitazioni, scala A (già denominato F/lotto n.4), ora individuato come “Coop. Nuovo Mexico”, parte del più ampio complesso residenziale “Nuova Florida”, con accesso pedonale dall'esterno, attraverso un ballatoio sopraelevato con pensilina, per mezzo di un portoncino in alluminio preverniciato verde a due battenti (civ. n.22). Nello specifico, l'appartamento risulta confinante a nord con appartamento adiacente (int. 53/A), a ovest con appartamento adiacente (int. 51/A) e pianerottolo comune, mentre a est prospetta su area esterna comune e a sud su via comunale. Il tutto salvo se altri **[All.2a/2b/2c]**.

LOTTO UNICO: Porzione di fabbrica/Appartamento (P7) - Comune di Mondragone (CE), via Salvatore Razzino n.22, Coop. “Nuovo Messico”, Scala A - NCEU, C.F. Fig. 25 P.IIa 1171, sub 52, Cat. A/2, P7, int.52.



INDIVIDUAZIONE LOTTO CON CONFRONTO TRA GOOGLE MAPS e STRALCIO MAPPA CATASTALE (Fig.25)

Ai fini della esatta individuazione dell'immobile è stato effettuato il confronto tra lo stralcio del foglio di mappa catastale e lo stralcio di Google Maps **[All.2c]**.

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

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto di vendita così formato:

- **Ubicazione, Accessi, Tipologia**

Il cespite corrisponde a una **Porzione di fabbrica/Appartamento (P7)**, ubicata nel Comune di Mondragone, alla via Salvatore Razzino n.22, parte di un fabbricato a otto livelli fuori terra a uso civili abitazioni, scala A (già denominato F/lotto n.4), ora individuato come “Coop. Nuovo Mexico”, parte del più ampio complesso residenziale

RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

“Nuova Florida”, con accesso pedonale dall’esterno, attraverso un ballatoio sopraelevato con pensilina, per mezzo di un portoncino in alluminio preverniciato verde a due battenti (civ. n.22). Nello specifico, l’appartamento risulta confinante a nord con appartamento adiacente (int. 53/A), a ovest con appartamento adiacente (int. 51/A) e pianerottolo comune, mentre a est prospetta su area esterna comune e a sud su via comunale. Il tutto salvo se altri [All.ti 2a/2b/2c].



In particolare, per quanto visionato in sede di accesso [Tav.1; Rilievo fotografico]:

- l’Appartamento (P.lla 1171, sub 52, P7/int.52) consta di un ingresso che è tutt’uno con il vano salone/pranzo che, a sua volta, è collegato al vano cucina e a un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno e alle due camere. Tutti gli ambienti, eccetto il bagno (cieco), risultano aerati ed illuminati direttamente su due lati (est e sud) per mezzo di un balcone e di una finestra.

- **Contesto, caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti**

L’intero contesto in cui è allocato il fabbricato a uso civili abitazioni contenente il cespite, individuabile catastalmente con il lotto edificato sulla particella 1282 (in visura al C.F. indicata con la particella 1171 del Fig.25), urbanisticamente risulta classificato dal vigente P.R.G. (NTA/art.16) come zona omogenea “B6/Aree parzialmente o totalmente edificate (Area ad intervento diretto, con tipologia edilizia ad alta



Comune di Mondragone (CE): stralcio PRG/zona B6, Fabbricato/scala A (già denominato F/lotto n.4) alla via Salvatore Razzino n.22, ora individuato come “Coop. Nuovo Mexico”, parte del più ampio complesso residenziale “Nuova Florida”.



densità). Nello specifico [All.5a]: *«Il PRG individua aree urbanizzate edificate ad alta densità edilizia. Tali interventi recenti sono localizzati lungo Corso Amedeo di Savoia in area di interesse storico e alla fine di viale Margherita lungo la Domitiana. Si tratta di emerge prive di qualità visibili da varie parti del territorio. (...) Le azioni finalizzate alla riqualificazione dell'edificato esistente sono attuabile attraverso intervento diretto, ovvero Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) volto al recupero e riqualificazione ambientale di iniziativa pubblica o privata (...)»*.

Inoltre, va aggiunto che nel P.R.G. (NTA/art.22), scheda V7/Aree soggette a vincoli conformativi e ricognitivi (area di interesse archeologico/lett.m), risulta: *«Il P.R.G., su specifica indicazione della competente Soprintendenza, individua l'intero territorio comunale come sito di notevole interesse archeologico. (...) Tutti gli interventi pubblici e privati (...) che comportino scavi e/o movimenti di terra sono soggetti al Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta. Fanno esclusione gli interventi di manutenzione ordinaria solo qualora non interessino edifici o parti di essi che insistano su o inglobino strutture antiche»*.

Nella sostanza, l'intera parte di territorio di cui trattasi corrisponde a un'area centrale del nucleo urbano di Mondragone, completamente infrastrutturata, in prossimità della fascia costiera del Comune di Mondragone (CE), preminentemente a vocazione turistica. Probabilmente proprio tale vicinanza alla zona costiera comporta l'alternanza di zone urbanisticamente qualificate (viale Margherita) ad altre, come quella di cui trattasi, strettamente adiacenti ma, al contrario, in uno stato di degrado urbano, infatti l'intero quartiere, noto come *“Palazzine Cirio”* versa in uno stato di degrado urbano, evidenziando una condizione di inciviltà e emarginazione, connessa a un basso presidio di tale parte del territorio. Da ultimo, l'area risulta collegata con vie private/comunali ed annesse traverse interne, anche se l'arteria viaria principale è rappresentata dalla S.S. Domitiana, a sua volta ben collegata con altre diramazioni stradali, che conducono verso altri centri urbani di tale porzione di territorio, come Cancellone Arnone, Castel Volturno, Cellole (Baia Domitia) e Sessa Aurunca.

- **Pertinenze ed accessori**

Il cespite/appartamento oggetto del pignoramento è parte di un fabbricato condominiale a uso civili abitazioni, scala A (già denominato F/lotto n.4), ora individuato come *“Coop. Nuovo Mexico”*, parte del più ampio complesso residenziale *“Nuova Florida”*, per cui si individuano solo *“beni comuni non censibili”* per l'intero corpo di fabbrica: il ballatoio sopraelevato con pensilina che introduce all'accesso



esterno, l'androne, il corpo scala con annesso vano ascensore, i ballatoi interni ai differenti livelli e quant'altro costituisca parte condominiale [Tav.1].

- ***Esposizione***

Come già espresso, per il cespite pignorato/Appartamento (P7) tutti gli ambienti, eccetto il bagno (cieco), risultano aerati ed illuminati direttamente su due lati (est e sud) per mezzo di un balcone e di una finestra. Pertanto, illuminazione e aerazione sono sufficienti [Tav.1; Rilievo fotografico].

- ***Confini***

Per quanto concerne gli attuali confini, inerenti all'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento, in base alle visure effettuate ed a quanto riscontrato sia sullo stralcio del foglio di mappa n.25 del Comune di Mondragone, nonché sulla planimetria e sui luoghi in sede di accesso, si precisa che:

- l'Appartamento (sub 52/P7/int.52) risulta confinante a nord con appartamento adiacente (int. 53/A), a ovest con appartamento adiacente (int. 51/A) e pianerottolo comune, mentre a est prospetta su area esterna comune e a sud su via comunale. Il tutto salvo se altri [All.ti 2a/2b/2c].

- ***Distribuzione funzionale, Superficie ed Altezza interna utile.***

Il Lotto Unico corrisponde a una Porzione di fabbrica/Appartamento (P.lla 1171, sub 52, P7/int.52), ubicata nel Comune di Mondragone, alla via Salvatore Razzino n.22, parte di un fabbricato a otto livelli fuori terra a uso civili abitazioni, scala A (già denominato F/lotto n.4), ora individuato come “Coop. Nuovo Mexico”, parte del più ampio complesso residenziale “Nuova Florida”, con accesso pedonale dall'esterno, attraverso un ballatoio sopraelevato con pensilina, per mezzo di un portoncino in alluminio preverniciato verde a due battenti (civ. n.22).

Nello specifico, per quanto visionato in sede di accesso [All.ti 2a/2b/2c; Tav.1; Rilievo fotografico]:

- l'Appartamento (P.lla 1171, sub 52, P7/int.52) consta di un ingresso che è tutt'uno con il vano salone/pranzo che, a sua volta, è collegato al vano cucina e a un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno e alle due camere. Tutti gli ambienti (Hint = m.3,00) eccetto il bagno (cieco), risultano aerati ed illuminati direttamente su due lati (est e sud) per mezzo di un balcone e di una finestra. Nell'insieme, l'unità alloggio ha una Superficie interna utile pari circa a mq 50,00 mentre la Superficie esterna (balcone) è pari a mq 13,00.

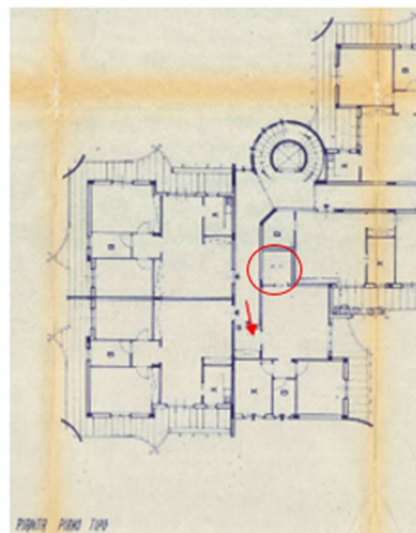
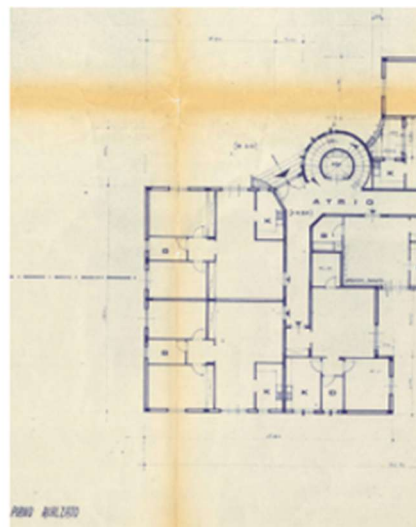


RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

PLANIMETRIA CATASTALE (sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi)
Confronto con i grafici (Tav.3) della C.E. n.149/77: piano tipo e piano rialzato (solo per le quote)



FABR. A
 SCALA - A
 P. VII
 int. 52
 h x 1,100



N.B.: Il confronto tra la planimetria catastale e i grafici della C.E. n.149/77 evidenziano la differente posizione dell'accesso all'appartamento, una differente distribuzione dei vani, nonché un piccolo vano sul lato sinistro che, di fatto, è stato inglobato nell'appartamento adiacente.

• ***Calcolo Superfici Commerciali***

I dati metrici dei singoli vani sono riportati nella tabella che segue, tenendo presente che per il calcolo della **superficie commerciale**, ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), in particolare R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui - e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero;

RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 25% qualora non comunicanti;
- c) la superficie dei balconi, terrazze, patii, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare è computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero, mentre quelli in comunione al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- e) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, è computata nella misura del 10%. La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva del Lotto Unico** è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un **valore finale (arrotondato) pari a mq 64,00**, così calcolato:

Piano	Locali	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff. pond.	Sup. Comm.
PT	Alloggio	50,00 mq	60,00 mq	100 %	60,00 mq
	Balcone	13,00 mq	13,00 mq	30 %	3,90 mq
Superficie complessiva		63,00 mq	73,00 mq	/	63,90 mq

Si evidenzia che è stato effettuato un accurato rilievo metrico [**Tav.1**] e fotografico del cespite di cui trattasi, ai quali si rimanda per un riscontro di quanto sopra descritto.

• ***Condizioni di manutenzione - Tipologie di finitura esterne ed interne***

L'intero fabbricato, corrispondente al condominio denominato “*Coop. Nuovo Mexico*”, sito nel Comune di Mondragone (CE), con accesso pedonale direttamente dalla via Salvatore Razzino n.22 per mezzo di un ballatoio sopraelevato con pensilina, esternamente intonacato e tinteggiato, palesa condizioni generali di manutenzione e finitura decisamente modeste e, in particolare, la presenza di un significativo ammaloramento dei frontalini e degli intradossi dei balconi che, per quasi tutti i livelli, evidenziano i ferri d'armatura scoperti. Analoghe condizioni si riscontrano anche per le parti comuni interne: androne, corpo scala/vano ascensore e lungo i profondi ballatoi condominiali dei vari livelli, dove risultano oggetti accatastati/abbandonati, scritte sui muri e, tra l'altro, risultano blindati con cancellate di ferro gestite autonomamente per l'apertura/chiusura ad ogni piano. Nell'insieme, tali luoghi trasmettono una condizione



di insicurezza e inquietudine. Del resto, lo si ribadisce, l'intero quartiere versa in uno stato di degrado urbano, evidenziando una condizione di inciviltà e emarginazione, connessa a un basso presidio di tale parte del territorio.

Nello specifico, invece, l'Appartamento (P.lla 1171, sub 52, P7/int.52), oggetto di stima, alla data dell'accesso libero poiché disabitato da diversi anni, ha evidenziato una condizione generale di manutenzione e di finitura sufficiente, escludendo la necessità di una pulizia straordinaria dal punto di vista della salubrità e dell'igiene.

L'appartamento presenta tipologie di finitura per la gran parte risalenti alla data di costruzione (inizio anni '80 circa) di fattura decisamente ordinaria (capitolato di appalto per case popolari), in particolare: un portoncino d'ingresso blindato in legno, rifinito grossolanamente all'interno, bussole interne con anta a battente in legno tamburato finitura noce; i serramenti esterni (sostituiti) sono in alluminio elettroverniciato bianco con vetrocamera, protetti da tapparelle in plastica (colore marrone); la pavimentazione in ceramica, omogenea per tutti gli ambienti, è realizzata con piastrelle (effetto cotto) di formato medio disposte a rete; il rivestimento nella cucina/angolo cottura si raccorda al pavimento, mentre nel bagno è in ceramica smaltata, colore crema; la tinteggiatura color paglierino è anch'essa omogenea nei vari ambienti. Da ultimo, i balconi protetti da ringhiere in ferro hanno una pavimentazione ceramica che si ipotizza idonea per gli esterni.

- ***Caratteristiche strutturali.***

L'intero fabbricato, corrispondente al condominio denominato “Coop. Nuovo Mexico”, a otto livelli fuori terra a uso residenziale contenente il cespite pignorato, è stato realizzato negli anni '80 con una struttura costituita da uno scheletro strutturale con pilastri e travi in cemento armato, solai di piano e di copertura realizzati con travetti precompressi sempre in cemento, completati da tavelloni in laterizio.

Le tompagnature perimetrali, secondo l'uso al tempo, si ipotizza siano in termo-blocchi di laterizio di spessore cm.30 con intercapedine interna, rifiniti con intonaco a base cementizia. All'interno, invece la distribuzione funzionale è stata realizzata con tramezzi di forati in laterizio (spessore cm. 8,00). La copertura è a terrazza rivestita da guaina in asfalto, isolante e impermeabilizzante.

- ***Rispondenza degli impianti alle vigenti norme ed eventuali costi per l'adeguamento***

In riferimento all'alloggio, per quanto attiene presenza e condizione degli impianti (idrico-sanitario, elettrico, gas, riscaldamento) si evidenzia che la data di realizzazione



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

del fabbricato risale agli anni '80, per cui si ipotizza che gli stessi abbiano subito adeguamenti normativi nel corso degli anni successivi almeno a livello condominiale. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento liquami avviene tramite vasca biologica di decantazione con conferimento alla fogna comunale.

L'alloggio è dotato di utenza alla rete elettrica che, per quanto visionato in sede di accesso, allo stato attuale risulta staccata. Al riguardo, considerati gli anni trascorsi, si suggerisce un controllo di verifica per eventuale adeguamento alle normative vigenti. Il riscaldamento dell'unità immobiliare è predisposto autonomo ma, alla data dell'accesso, non sono stati rinvenuti né la caldaia termoautonoma né gli elementi radianti modulari in alluminio preverniciato nei vari ambienti.

Per quanto concerne l'alimentazione sia dei fuochi in cucina, sia della caldaia termoautonoma, non risulta l'allacciamento al gas metano di città.

Da ultimo, non risulta che per il fabbricato e tantomeno per il cespite in oggetto sia mai stato richiesto il Certificato di Agibilità/Abitabilità, né è stato rinvenuto tra la esigua e vetusta documentazione urbanistica, visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone.

Pertanto, in riferimento all'unità immobiliare ad uso residenza, compresa nel fabbricato, denominato "*Coop. Nuovo Mexico*", per il rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità, comprensivo delle obbligatorie certificazioni a norma relative agli impianti in essere, il costo presunto è stimato in euro 1.000,00.

In aggiunta, manca anche l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, per tale rilascio, il costo presunto è stimato in euro 400,00.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (coniugato in regime di separazione dei beni), in ditta OMISSIS del seguente immobile pignorato, corrispondente a una Porzione di fabbrica/Appartamento (P7), ubicata nel Comune di Mondragone, alla via Salvatore Razzino n.22, parte di un fabbricato a otto livelli fuori terra a uso civili abitazioni, scala A (già denominato F/lotto n.4), ora individuato come "*Coop. Nuovo Mexico*", parte del più ampio complesso residenziale "*Nuova Florida*", con accesso pedonale dall'esterno, attraverso un ballatoio sopraelevato con pensilina, per mezzo di un cancello in alluminio preverniciato verde a due battenti (civ. n.22). Nello specifico, identificato in visura al **[All.2b]**:



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fg. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

➤ **NCEU Comune di Mondragone (CE), Fg. 25, P.lla 1171, sub 52, Cat. A/2, P7/int.52, Classe 2, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. mq 88,00 (totale escluse aree scoperte mq 83,00), rendita € 418,33.**

Inoltre, come già precisato, **non** si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale**, infatti gli stessi **sono conformi** a quelli riportati nell'**atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**, nonché nell'**Atto di Compravendita del 19/06/2003** (provenienza).

• ***Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati***

Dall'esame delle variazioni catastali (C.T. e C.F.), relative all'unità immobiliare pignorata [C.T. p.lla 1282, già originaria p.lla 1264 (già p.lla 12); C.F. p.lla 1171], ubicata in Mondragone (CE), emerge che **[All.ti 2a/2b/2c]:**

- **11/01/2024 (C.F.) Variazione toponomastica dell'11/01/2024 Pratica n. CE0003639 (n.3639.1/2024)**, con tale operazione risulta la variazione toponomastica da Viale Regina Margherita alla via Salvatore Razzino n.22;

09/11/2015 (C.F.): Variazione per "Inserimento in visura dei dati di superficie", con tale operazione risulta al C.F., Fg.25, p.lla 1171, per l'unità immobiliare (alloggio), individuata con il "sub 52", una superficie catastale totale pari a 88 mq, escluse aree scoperte pari a 83 mq;

- **06/07/1993 (C.F.): Decreto trasferimento immobili (disposizioni delle autorità)**, Atto amministrativo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Repertorio n.2985; Trascrizione n.15371.1/1991, in atti dal 04/05/1999;

- **01/01/1992 (C.F.): Variazione del quadro tariffario;**

- **30/06/1987 (C.F./C.T.): Impianto Meccanografico**, intestato a Coop. Ed. Nuovo Mexico.

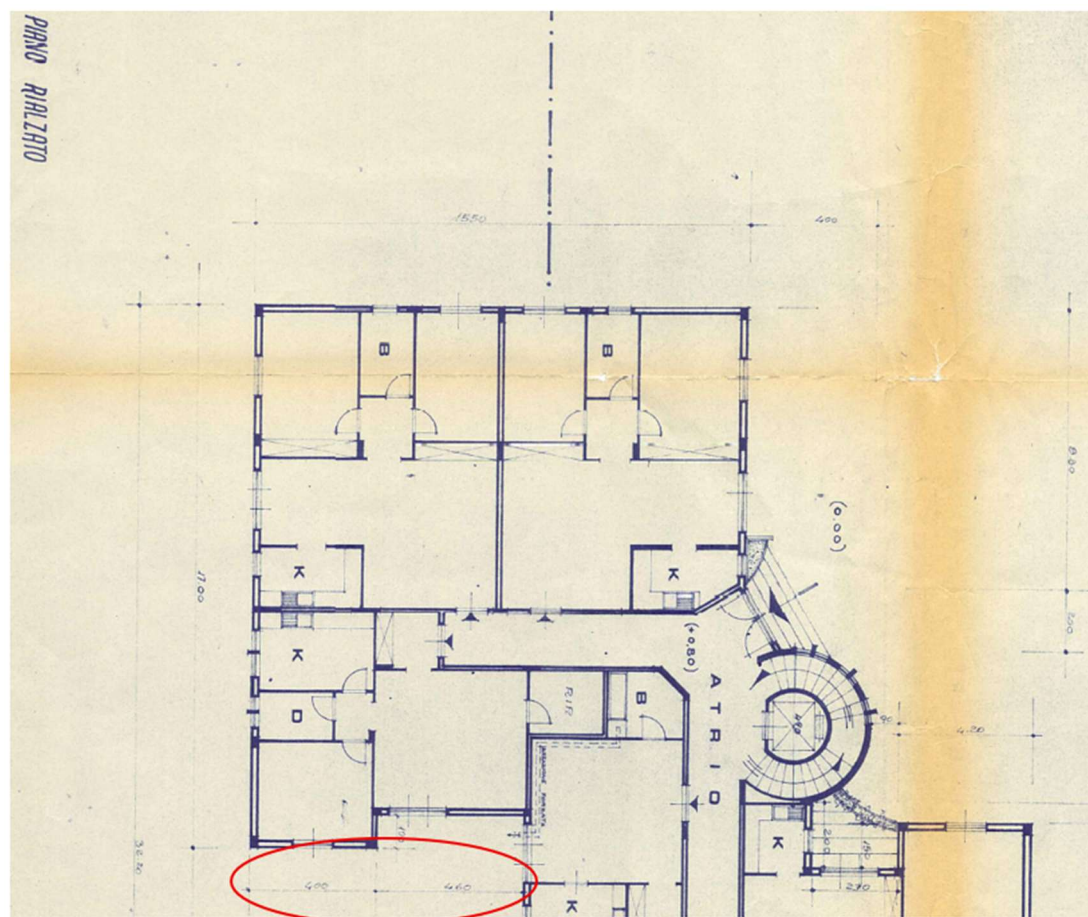
N.B.: Sullo stralcio del Foglio di Mappa n.25 la particella corrispondente al lotto di terreno - contenente il fabbricato, individuato come "Coop. Nuovo Mexico", dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata - è la p.lla 1282 e, quindi, non la p.lla 1171 come sopra indicata nella visura del C.F., motivo per cui non vi è allineamento tra Catasto Terreni e Catasto Urbano.

Al riguardo, per regolarizzare tale situazione, normalmente può risultare sufficiente presentare un foglio di osservazione per "allineare" con un solo identificativo il cespite sui differenti fogli di mappa, corrispondenti al catasto terreni e al catasto fabbricati, presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio/servizi catastali.



Tuttavia, in tal caso, risulta anche una “non corretta graficizzazione” dell’intero complesso residenziale “Nuova Florida” (comprendente anche il fabbricato “Coop. Nuovo Mexico”, dove è ubicato il cespite oggetto di stima), nonché il problema della difformità “metrica”, nel senso che la “planimetria accatastata” (30/12/1980) risulta sovradimensionata rispetto all’effettiva superficie dell’appartamento.

Tale errore catastale, peraltro, è confermato anche dai rilievi effettuati in loco dalla scrivente esperta, le cui misure risultano analoghe alle quote riportate sui grafici di progetto della C.E. n.149/77. Quest'ultime, seppur indicate solo sul "piano rialzato", è ovvio, si ripetono identiche per tutti i soprastanti livelli dell'intera verticale dello stabile (nell'immagine una quota esempio).



Per quanto sopra indicato è quindi necessaria la presentazione di una pratica complessa, articolata attraverso un insieme di operazioni (DOCFA + eventuale PREGEO / tipo mappale + rettifiche), il cui **costo** (comprensivo di diritti e oneri tecnico-professionali) può ipotizzarsi intorno a **euro 1.700,00**.

- Per completezza di dati, replicando e, in parte, aggiornando quanto già segnalato nel Modulo di Controllo iniziale, si richiamano gli “altri intestatari catastali nel ventennio precedente al pignoramento”, per cui sulla base delle visure storiche effettuate [All.ti



2a/2b] emerge che l'unità immobiliare pignorata [Comune di Mondragone (CE), C.F., Fig.25, p.lla 1171, sub 52/Appartamento]:

- **dal 19/06/2003 ad oggi**, risulta intestata a OMISSIS e, attualmente, residente in Giugliano in Campania (NA) alla via Giardini n.34 (quindi non presso l'immobile oggetto del pignoramento), per quota di diritto pari a 1/1 della piena proprietà, coniugato in regime di separazione legale dei beni;
- **dal 14/02/1994 fino al 19/06/2003**, risulta intestata a OMISSIS, per quota di diritto pari a 1/1 della piena proprietà;
- **dal 06/07/1993 fino al 14/02/1994**, risulta intestata a OMISSIS, per quota di diritto pari a 1/1 della piena proprietà;
- **dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 06/07/1993**, risulta intestata a **COOP ED. NUOVO MEXICO (C.F. 00928610617)**.

• ***Difformità tra la situazione reale e quella catastale; dati urbanistici***

Come precisato nel precedente paragrafo, si ribadisce, in riferimento alla planimetria catastale che, nonostante vi sia una sostanziale corrispondenza con lo stato di fatto dei luoghi, relativamente alla distribuzione funzionale (ad esclusione di qualche trascurabile spostamento di tramezzi), è stata riscontrata una difformità “metrica”, nel senso che la “planimetria accatastata” (30/12/1980) risulta sovradimensionata rispetto all'effettiva superficie dell'appartamento e tale dato metrico errato risulta poi confermato anche nella visura, dove viene riportata una superficie catastale pari a mq 83,00 (escluse aree scoperte), mentre quella effettiva è pari circa a mq 60,00 (escluse aree scoperte) **[v.Tav.1]**. Al riguardo, tale correzione va addizionata a quanto già indicato (mancati allineamento mappe e restituzione grafica dell'intero complesso residenziale), motivo per cui risulta necessaria la presentazione di una pratica complessa, articolata attraverso un insieme di operazioni (DOCFA + eventuale PREGEO / tipo mappale + rettifiche), il cui costo (comprensivo di diritti e oneri tecnico-professionali) può ipotizzarsi intorno a euro 1.700,00.

Inoltre, dal punto di vista urbanistico, si rammenta che il fabbricato “Coop. Nuovo Mexico” è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli assentiti:

- **Licenza Edilizia n.74/74 del 02/05/1974**, pratica 80/74, rilasciata alla Società Cirio per “costruzione fabbricato denominato lotto F”, volturata alla Società Roma S.p.A. con sede in Napoli → (priva di titolo concessorio e documentazione grafica)
- **Concessione Edilizia n.149/77 del 27/07/1977**, pratica 261/77 rilasciata alla Società Roma S.p.A. per costruzione fabbricato “F” e volturata alla Cooperativa Edilizia

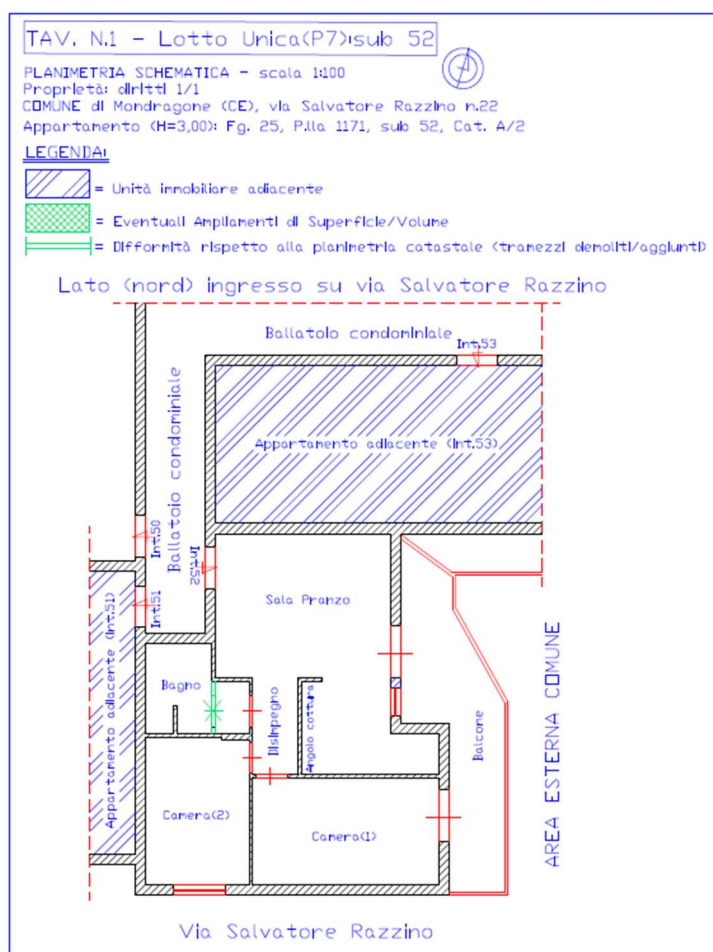


RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

Nuovo Mexico con sede in Napoli → (provvista di titolo concessorio e di tavole grafiche per riscontro). Sussiste Certificato di Collaudo del 21/12/1979.

Da ultimo, non risulta che per il fabbricato e tantomeno per il cespite in oggetto sia mai stato richiesto il Certificato di Agibilità/Abitabilità, né è stato rinvenuto tra la esigua e vetusta documentazione urbanistica, visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone [All.ti 5a/5b]. Pertanto, in riferimento all'unità immobiliare per il rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità, comprensivo delle obbligatorie certificazioni a norma relative agli impianti in essere, il costo presunto è stimato in euro 1.000,00. In aggiunta, manca anche l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, per tale rilascio, il costo presunto è stimato in euro 400,00.

[TAV. 1] PLANIMETRIA ALLOGGIO (P7) con, in evidenza, le eventuali difformità catastali.



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

LOTTO UNICO: – Quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni), di una Porzione di fabbrica/Appartamento (P7), ubicata nel Comune di Mondragone, alla via Salvatore Razzino n.22, parte di un fabbricato a otto livelli fuori terra

RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.III 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

a uso civili abitazioni, scala A (già denominato F/lotto n.4), ora individuato come “Coop. Nuovo Mexico”, parte del più ampio complesso residenziale “Nuova Florida”, con accesso pedonale dall’esterno, attraverso un ballatoio sopraelevato con pensilina, per mezzo di un cancello in alluminio preverniciato verde a due battenti (civ. n.22).

Nello specifico, l’Appartamento (P7/int.52) consta di un ingresso che è tutt’uno con il vano salone/pranzo che, a sua volta, è collegato al vano cucina e a un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno e alle due camere. Tutti gli ambienti (Hint = m.3,00) eccetto il bagno (cieco), risultano aerati ed illuminati direttamente su due lati (est e sud) per mezzo di un balcone e di una finestra. Nell’insieme, il Lotto Unico ha una Superficie Commerciale pari a mq 64,00. Inoltre, il Lotto unico risulta confinante a nord con appartamento adiacente (int. 53/A), a ovest con appartamento adiacente (int. 51/A) e pianerottolo comune, mentre a est prospetta su area esterna comune e a sud su via comunale. Il tutto salvo se altri. È riportato nel NCEU Comune di Mondragone (CE), Fig. 25, P.III 1171, sub 52, Cat. A/2, P7/int.52, Classe 2, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. mq 88,00 (totale escluse aree scoperte mq 83,00), rendita € 418,33. Il lotto oggetto di stima, allo stato attuale, risulta libero (già da diversi anni). Il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale acquisita, relativamente alla distribuzione funzionale (ad esclusione di qualche trascurabile spostamento di tramezzi), tuttavia è stata riscontrata una difformità “metrica”, nel senso che la “planimetria accatastata” (30/12/1980) risulta sovradimensionata rispetto all’effettiva superficie dell’appartamento e tale dato metrico errato risulta poi confermato anche nella visura, dove viene riportata una superficie catastale pari a mq 83,00 (escluse aree scoperte), mentre quella effettiva è pari circa a mq 60,00 (escluse aree scoperte). Al riguardo, tale correzione va addizionata a altre problematiche (mancati allineamento mappe e restituzione grafica dell’intero complesso residenziale), motivo per cui risulta necessaria la presentazione di una pratica catastale articolata attraverso un insieme di operazioni (DOCFA + eventuale PREGEO/tipo mappale + rettifiche). Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato “Coop. Nuovo Mexico”, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli assentiti: - Licenza Edilizia n.74/74 del 02/05/1974, pratica 80/74, rilasciata alla Società Cirio per “costruzione fabbricato denominato lotto F”, volturata alla Società Roma S.p.A. con sede in Napoli → (priva di titolo concessorio e documentazione grafica); - Concessione Edilizia n.149/77 del 27/07/1977, pratica 261/77, rilasciata alla Società Roma S.p.A. per “costruzione fabbricato F”, volturata alla Cooperativa Edilizia Nuovo Mexico con sede in Napoli → (provvista di titolo concessorio e tavole grafiche per riscontro). Sussiste Certificato di Collaudo del 21/12/1979. Al riguardo, si precisa che, rispetto ai grafici di progetto, relativamente al “piano tipo” (dal P1 al P7), risultano delle difformità (corpo scala comune, varianti degli spazi interni degli alloggi) certamente eseguite durante la fase di costruzione (anni ’80) dell’intero stabile e, quindi, oggi, difficilmente condonabili. A seguire, non risultano presentate ulteriori istanze, né rilasciati ulteriori titoli urbanistici. Inoltre, sulla base dell’esigua e vetusta documentazione esaminata presso l’UTC del Comune di Mondragone, per il suddetto fabbricato e/o per le singole unità immobiliari in esso comprese, non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità, né alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE). Da ultimo, non risulta ordine di demolizione del bene.

Prezzo a base d’asta (al netto delle decurtazioni): [€ 28.000,00].

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

Al fine di ricostruire e indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 07/05/2025 ai nn. RG 18239/RP 14347 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

indagini relative al debitore esecutato, incrociandole con le operazioni di consultazione delle banche dati catastali e ipotecarie sul bene pignorato, condotte telematicamente su Sister/Agenzia delle Entrate. L'esito delle quali è di seguito riportato, ovviamente rilevando tra le varie formalità, presenti in elenco, solo quelle specificamente inerenti al cespite oggetto del pignoramento (Fig.25, p.lla 1171, sub 52/Appartamento):

- **[ELENCO TITOLI utili a coprire il ventennio antecedente al pignoramento]**
 - 1) **Atto di Compravendita del 19/06/2003 [All.3a]**, Notaio dott.ssa Alessandra Del Balzo in Napoli (NA), Rep. n.135976, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 09/07/2003 ai nn. 20021 RG/14992 RP, con il quale il debitore esecutato, OMISSIS, per quota di diritto pari a 1/1 della piena proprietà (coniugato in regime di separazione dei beni), ha acquistato da OMISSIS, anch'egli proprietario per quota di diritto pari a 1/1, il cespite ora oggetto del pignoramento, ubicato alla via S. Razzino n.22 in Mondragone (CE), come già più volte identificato catastalmente.

- **[VARIAZIONI CATASTALI]:**

Considerato che dall'esame delle variazioni catastali **[All.ti 2a/2b/2c]**, inerenti all'unità immobiliare pignorata, non emerge alcunché di particolarmente significativo, si rimanda a quanto già analiticamente espresso in risposta al *Quesito n.3*.

In particolare, si ribadisce che sullo stralcio del Foglio di Mappa n.25 la particella corrispondente al lotto di terreno - contenente il fabbricato, individuato come "Coop. Nuovo Mexico", dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata - è la p.lla 1282 e, quindi, non la p.lla 1171 come indicata nella visura del C.F., motivo per cui non vi è allineamento tra Catasto Terreni e Catasto Urbano.

Al riguardo, per regolarizzare tale situazione, normalmente può risultare sufficiente presentare un foglio di osservazione per "allineare" con un solo identificativo il cespite sui differenti fogli di mappa, corrispondenti al catasto terreni e al catasto fabbricati, presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio/servizi catastali.

Tuttavia, in tal caso, risulta anche una "non corretta graficizzazione" dell'intero complesso residenziale "Nuova Florida" (comprendente anche il fabbricato "Coop. Nuovo Mexico", dove è ubicato il cespite oggetto di stima), nonché il problema della difformità "metrica", nel senso che la "planimetria accatastata" (30/12/1980) risulta sovradimensionata rispetto all'effettiva superficie dell'appartamento.

Per quanto sopra indicato è quindi necessaria la presentazione di una pratica complessa, articolata attraverso un insieme di operazioni (DOCFA + eventuale



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

PREGEO / tipo mappale + rettifiche), il cui costo (comprensivo di diritti e oneri tecnico-professionali) può ipotizzarsi intorno a euro 1.700,00.

In aggiunta, si replica che **non** si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale**, infatti gli stessi **sono conformi** a quelli riportati nell'**atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**, nonché negli **atti traslativi di provenienza**.

QUESITO n.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Riguardo alla verifica della **regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, relativa all'intero contesto in cui è allocato il fabbricato condominiale "Coop. Nuovo Mexico", contenente il cespite, individuabile catastalmente con il lotto edificato sulla particella 1282 (in visura al C.F. indicata con la particella 1171 del Fig.25), urbanisticamente risulta classificato dal vigente P.R.G. (NTA/art.16) come zona omogenea "B6/Aree parzialmente o totalmente edificate (Area ad intervento diretto, con tipologia edilizia ad alta densità)". Nello specifico **[All.5a]**: *«Il PRG individua aree urbanizzate edificate ad alta densità edilizia.*



Comune di Mondragone (CE): tralcio PRG/zona B6. Fabbricato/scala A (già denominato F/lotto n.4) alla via Salvatore Razzino n.22, ora individuato come "Coop. Nuovo Mexico", parte del più ampio complesso residenziale "Nuova Florida".

Tali interventi recenti sono localizzati lungo Corso Amedeo di Savoia in area di interesse storico e alla fine di viale Margherita lungo la Domitiana. Si tratta di emergere prive di qualità visibili da varie parti del territorio. (...) Le azioni finalizzate alla riqualificazione dell'edificato esistente sono attuabile attraverso intervento diretto, ovvero Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) volto al recupero e riqualificazione ambientale di iniziativa pubblica o privata (...).

Inoltre, va aggiunto che nel P.R.G. (NTA/art.22), scheda V7/Aree soggette a vincoli conformativi e ricognitivi (area di interesse archeologico/lett.m), risulta: *«Il P.R.G., su specifica indicazione della competente Soprintendenza, individua l'intero territorio comunale come sito di notevole interesse archeologico. (...) Tutti gli interventi pubblici e privati (...) che comportino scavi e/o movimenti di terra sono soggetti al Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta. Fanno*



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

esclusione gli interventi di manutenzione ordinaria solo qualora non interessino edifici o parti di essi che insistano su o inglobino strutture antiche».

Nella sostanza, l'intera parte di territorio di cui trattasi corrisponde a un'area centrale del nucleo urbano di Mondragone, completamente infrastrutturata, in prossimità della fascia costiera del Comune di Mondragone (CE), preminentemente a vocazione turistica. Probabilmente proprio tale vicinanza alla zona costiera comporta l'alternanza di zone urbanisticamente qualificate (viale Margherita) ad altre - come quella di cui trattasi, nota come area delle "Palazzine Cirio" - strettamente adiacenti ma, al contrario, in uno stato di degrado urbano e sociale, evidenziando la condizione di un basso presidio di tale parte del territorio.

Per quanto concerne la regolarità edilizia, in base ai registri consultati e alla esigua documentazione acquisita presso l'ufficio Tecnico (SUE) del Comune di Mondragone, si rammenta che il fabbricato "Coop. Nuovo Mexico" è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli assentiti [All.5b]:

- **Licenza Edilizia n.74/74 del 02/05/1974**, pratica 80/74, rilasciata alla Società Cirio per "costruzione fabbricato denominato lotto F", volturata alla Società Roma S.p.A. con sede in Napoli → (priva di titolo concessorio e documentazione grafica)

- **Concessione Edilizia n.149/77 del 27/07/1977**, pratica 261/77 rilasciata alla Società Roma S.p.A. per costruzione fabbricato "F" e volturata alla Cooperativa Edilizia Nuovo Mexico con sede in Napoli → (provvista di titolo concessorio e tavole grafiche per riscontro). Sussiste Certificato di Collaudo del 21/12/1979.

Al riguardo, si precisa che, rispetto ai grafici di progetto, relativamente al "piano tipo" (dal P1 al P7), risultano delle difformità (corpo scala comune, varianti degli spazi interni degli alloggi) certamente eseguite durante la fase di costruzione (anni '80) dell'intero stabile e, quindi, oggi difficilmente condonabili. A seguire, non risultano presentate ulteriori istanze, né rilasciati ulteriori titoli urbanistici. Inoltre, sulla base dell'esigua e vetusta documentazione esaminata presso l'UTC del Comune di Mondragone, per il suddetto fabbricato e/o per le singole unità immobiliari in esso comprese, non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità, né alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE). Da ultimo, non risulta ordine di demolizione del bene. Pertanto, in riferimento all'unità immobiliare per il rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità, comprensivo delle obbligatorie certificazioni a norma relative agli impianti in essere, il costo presunto è stimato in euro 1.000,00. In



aggiunta, manca anche l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, per tale rilascio, il costo presunto è stimato in euro 400,00.

A seguire, altre informazioni sono state acquisite dalla scrivente esperta, peraltro rese per le vie brevi e in maniera succinta dai tecnici interni al SUE del Comune di Mondragone, dal cui insieme si è potuto accertare che la zona dove è ubicato il fabbricato contenente i cespiti oggetto del pignoramento:

- non ricade in area percorsa dal fuoco;
- non è soggetta a vincolo sismico;
- non è soggetta a vincolo Idrogeologico;
- non ricade su suolo demaniale;
- non è soggetta a tipi di vincolo quali: censi, usi civici e/o oneri giuridici [All.8a];
- è soggetta, come già precisato, unitamente all'intero territorio del Comune di Mondragone, al vincolo di interesse archeologico [All.5b].

QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile

Il lotto unico oggetto di stima, come accertato durante l'accesso, è libero poiché disabitato da anni, seppur nel pieno possesso del debitore esecutato, peraltro anche esclusivo proprietario (coniugato in regime di separazione dei beni), come evidente anche dal riscontro effettuato sull'Estratto dell'Atto di Matrimonio [All.6a].

Alla data dell'accesso il cespite risulta in una condizione generale di manutenzione e di finitura sufficiente, escludendo la necessità di una pulizia straordinaria dal punto della salubrità e dell'igiene.

QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**
 - 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
 - 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
- **B) Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**
 - 1) Iscrizioni ipotecarie;
 - 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
 - 3) Difformità urbanistico-edilizie;
 - 4) Difformità Catastali.



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

• **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

La sottoscritta, relativamente al bene in oggetto, non ha riscontrato alcun vincolo né alcun onere giuridico che possano gravare a carico dell'acquirente, relativamente ai punti 2) e 3), pertanto a seguire si evidenziano i dati relativi ai **punti 1), 4) e 5)**. Nello specifico per il:

➤ **punto 1)** in riferimento a eventuali “domande giudiziali” non sono state comunicate dall'Amministratore p.t. azioni ad oggi intraprese per il recupero dei crediti vantati dal Condominio nei confronti del debitore esecutato. Al riguardo, si rimanda più esplicitamente alla risposta resa per il **punto 4)**.

➤ **punto 4)** riferito **alla situazione debitoria condominiale** per il cespite oggetto del

pignoramento (vedi Quesito n.11 del G.E. nel Verbale di Giuramento). In riferimento, la scrivente esperta stimatrice con mail ordinaria del 05.03.2026 **[All.3b]** ha prodotto istanza all'amministratore p.t., Sig. Assunta D'Aiello, della quale si replicano testualmente le risposte rese sempre attraverso mail ordinaria dell'11.03.2026, riportandole anche (a fianco) attraverso immagine **[All.3c]**: (...)

la scrivente D'Aiello Assunta, n.q. di l.r. p.t. del condominio in epigrafe, in riferimento all'oggetto ed in particolare alla e-mail del giorno 5/03 u.s., Vi comunica quanto segue:

- 1) l'importo annuo per la gestione ordinaria è pari ad € 613,56;
- 2) gli interventi straordinari maturati alla data odierna sono pari ad € 433,00;
- 3) il debito complessivo a carico del cespite pignorato ammonta ad € 13.639,95;
- 4) sono in corso di approvazione lavori per il nuovo impianto ascensore e per il nuovo impianto elettrico (portati all'ordine del giorno nella seduta del 21/12/2025 e 01/03/2026);
- 5) le procedure coatte di recupero delle somme insolute sono curate dall'avv. Vincenzo Schiavone.

L'amministratore, per doveri d'informazione, comunica che allo stato vige una situazione “gestione acqua condominiale”, oggi curata dalla Società I.T.L. S.p.A. (ex Consorzio I.T.L. S.p.A.), gestione mai curata da questa Amministrazione per aver richiesto ed ottenuto dal

 A.I.A.C. - Associazione Liberi Amministratori Condominiali della Regione Campania - Imatr.001608/NA1

Sindaco p.t. la stipula dei contratti con i singoli condomini, situazione riportata anche nelle varie delibere assembleari e non ultima in quella del 11/08/2019.

La riscossione delle bollette acqua è curata dalla società Publiservizi Srl per conto del Consorzio I.T.L. SpA, che vanta presunti crediti a partire dal 2014 pari ad € 206.341,65, comunque contestati dal condominio e per la qual cosa comunque è stata richiesta la prescrizione biennale ai sensi della vigente legge.

Per tutte le questioni legali, azioni monitorie, decreti ingiuntivi, atti di precetto, cause per opposizione ai D.I. ecc. si precisa che le stesse sono curate tutte dall'avvocato Vincenzo Schiavone con studio in Casal di principe (CE).

Cordiali saluti.

Quarto, li 10 marzo 2026

L'amministratore p.t.
Assunta D'Aiello

Assunta D'Aiello
NAPOLI

In sintesi, per quanto sopra indicato dall'Amministratore p.t., risulta la seguente **situazione debitoria condominiale**:

- 1) indicazione importo “annuo” spese fisse di gestione/manutenzione (condominiali ordinarie) = [Euro 613,56];
- 2) spese straordinarie già deliberate alla data odierna = [Euro 433,00];
- 3) debito condominiale complessivo a carico del cespite pignorato = [Euro 13.639,95];

RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

- 4) in corso di approvazione lavori per il nuovo impianto ascensore e elettrico (portati all'ordine del giorno nella seduta del 21/12/2025 e 01/03/2026);
- 5) Le procedure coatte di recupero delle somme insolute sono curate dall'avv. Schiavone.

N.B.: In riferimento a tale punto, la scrivente precisa che l'avv. Schiavone, per ragioni di privacy, non ha dato informazioni in merito alla posizione debitoria dell'appartamento di proprietà OMISSIS, anche se informalmente ha riferito che non ricorda di aver avuto mandato per il recupero di somme condominiali relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

- 6) La situazione “gestione acqua condominiale” con un credito vantato dal Consorzio ITL SpA (per il tramite della società Publiservizi Srl), a far data dal 2014, pari ad Euro 206.341,65.

Pertanto, nell'insieme e allo stato attuale (escludendo i paventati debiti relativi ai punti 4) e 6) non indicati e, quindi, non quantificabili), i **debiti condominiali** da versare sono:

- a) per spese straordinarie = **Euro 433,00;**
- b) per debito condominiale complessivo (alla data del 10.03.26) = **Euro 13.639,95.**

Per cui, la **situazione debitoria condominiale totale è pari a** = **[Euro 14.072,95].**

- **punto 5) inerente a vincoli storico-artistici o similari,** in riferimento al quale si replica quanto già espresso in risposta al Quesito n.6, evidenziando che nel P.R.G. (NTA/art.22), scheda V7/Aree soggette a vincoli conformativi e ricognitivi (area di interesse archeologico/lett.m), risulta **[All.5b]:** *«Il P.R.G., su specifica indicazione della competente Soprintendenza, individua l'intero territorio comunale come sito di notevole interesse archeologico. (...) Tutti gli interventi pubblici e privati (...) che comportino scavi e/o movimenti di terra sono soggetti al Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta. Fanno esclusione gli interventi di manutenzione ordinaria solo qualora non interessino edifici o parti di essi che insistano su o inglobino strutture antiche».*

- **B) Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura:**

- 1) **[ISCRIZIONI CONTRO (relative al debitore esecutato)]**

- R.G. 34947/R.P. 5617 del 24.10.2003 [All.4e]

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto del 21/10/2003, Rep./Racc. nn.137970/18148, Notaio dott.ssa Alessandra Del Balzo in Napoli (NA), per una somma totale di Euro 52.500 a garanzia di capitale pari ad Euro 35.000 per la durata di 20 anni, a favore di “BANCA INTESA SPA” con sede in



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

Milano (MI), contro OMISSIS (debitore esecutato) come già più volte identificato, gravante per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (coniugato, in regime di separazione dei beni) sul cespite, oggetto di stima, censito al C.F. del Comune di Mondragone (CE) al Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, cat. A/2, P7/int.52.

- R.G. 36859/R.P. 3705 del 03/10/2023 [All.4f]

Ipoteca Volontaria in Rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto del 21/10/2003, Rep./Racc. nn.137970/18148, Notaio dott.ssa Alessandra Del Balzo in Napoli (NA), per una somma totale di Euro 52.500 a garanzia di capitale pari ad Euro 35.000, a favore di “INTESA SANPAOLO SPA” con sede in Torino (TO), contro OMISSIS (debitore esecutato) come già più volte identificato, gravante per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (coniugato, in regime di separazione dei beni) sul cespite, oggetto di stima, censito al C.F. del Comune di Mondragone (CE) al Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, cat. A/2, P7/int.52.

- R.G. 36324/R.P. 3615 del 27/09/2023 [All.4g]

Ipoteca Legale con Atto Amministrativo del 25/09/2023, Rep. n.7337/7123, a favore di AGENZIA delle ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA (RM), in persona del legale rappresentante p.t., con domicilio ipotecario alla via Roberto Bracco n.20 in Napoli, derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo per un capitale di euro 29.635,76 e per un totale di euro 59.271,52 contro OMISSIS (debitore esecutato), come precedentemente identificato, gravante per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (coniugato, in regime di separazione dei beni) sul cespite, oggetto di stima, censito al C.F. del Comune di Mondragone (CE) al Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, cat. A/2, P7/int.52.

N.B.: a seguire, facendo riferimento alla suddetta ipoteca, risultano due successivi interventi nella procedura in oggetto da parte dell'Agente di Riscossione per la provincia di Napoli, nello specifico **[All.4g₁ -4g₂]**:

- in data 14/01/2026 → 1° intervento per un complessivo credito di Euro 141.076,41, relativo a tributi iscritti a ruolo sempre a nome di OMISSIS (debitore esecutato);

- in data 10/03/2026 → 2° intervento per un complessivo credito di Euro 145.148,64, relativo a tributi iscritti a ruolo sempre a nome di OMISSIS (debitore esecutato).

2) [TRASCRIZIONI CONTRO (relative al debitore esecutato)]

- R.G. 18239/R.P. 14347 del 07/05/2025 [All.4h]

Verbale di Pignoramento Immobili del 08/04/2025, Rep. n.2551, Tribunale di Napoli Nord con sede in Aversa (CE), a favore di “ANDOR SPV S.R.L.” con sede in



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fg. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

Conegliano (TV), contro OMISSIS (debitore esecutato), gravante per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (coniugato, in regime di separazione dei beni) sul cespite, oggetto di stima, censito al C.F. del Comune di Mondragone (CE) al Fg. 25, P.lla 1171, sub 52, cat. A/2, P7/int.52.

3) [DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE]

- **Costo per Certificato Agibilità/Abitabilità**, forfetariamente stimato in **euro 1.000,00.**
- **Costo per Attestato Prestazione Energetica (APE)**, forfetariamente stimato in **euro 400,00.**

4) [DIFFORMITA' CATASTALI]

Costo per Regolarizzazione catastale, risulta necessaria la presentazione di una pratica complessa, articolata attraverso un insieme di operazioni (DOCFA + eventuale PREGEO / tipo mappale + rettifiche), il cui costo (comprensivo di diritti e oneri tecnico-professionali) può ipotizzarsi intorno a **euro 1.700,00.**

QUESITO n.9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

- **L'ipotesi non ricorre.** Infatti, da informazioni acquisite presso l'Ufficio Usi Civici di Napoli, l'Agenzia del Territorio di Caserta e l'Ufficio Tecnico della Città di Mondragone (CE), relativamente alla particella 1282 (come indicata in mappa; in visura C.F. p.lla 1171) del Fg.25, sulla quale è stato edificato il fabbricato contenente i cespiti oggetto del pignoramento, in base al **Decreto n.52 del 05.10.1937 [All.8a]**, **non sussiste la condizione che tale territorio ricada su suolo demaniale**, né che sia gravato da censo, livello o uso civico. Inoltre, tale condizione di libertà da eventuali gravami è stata confermata anche dai dati acquisiti per le vie brevi dai tecnici interni al SUE del Comune di Mondragone, che hanno dichiarato l'assenza di vincoli nell'area contenente i cespiti pignorati, ad eccezione di quello di "interesse archeologico" esteso su tutto il territorio del Comune di Mondragone.

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

- **L'ipotesi non ricorre.** Infatti, da informazioni acquisite presso l'Ufficio Usi Civici di Napoli, l'Agenzia del Territorio di Caserta e l'Ufficio Tecnico della Città di Mondragone (CE), relativamente alla particella 1282 (come indicata in mappa; in visura C.F. p.lla 1171) del Fg.25, sulla quale è stato edificato il fabbricato contenente i cespiti oggetto del pignoramento, in base al **Decreto n.52 del 05.10.1937 [All.8a]**,



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

non sussiste la condizione che tale territorio ricada su suolo demaniale, né che sia gravato da censo, livello o uso civico. Inoltre, tale condizione di libertà da eventuali gravami è stata confermata anche dai dati acquisiti per le vie brevi dai tecnici interni al SUE del Comune di Mondragone, che hanno dichiarato l'assenza di vincoli nell'area contenente i cespiti pignorati, ad eccezione di quello di "interesse archeologico" esteso su tutto il territorio del Comune di Mondragone.

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

Come già espresso in risposta al Quesito n.8 (paragrafo "A", punto 4), si ribadisce che in riferimento **alla situazione debitoria condominiale** del cespite oggetto del pignoramento (vedi Quesito n.11 del G.E. nel Verbale di Giuramento), la scrivente esperta stimatrice con mail ordinaria del 05.03.2026 [All.3b] ha prodotto istanza all'amministratore p.t., Sig. Assunta D'Aiello, della quale si replicano testualmente le risposte rese sempre attraverso mail ordinaria dell'11.03.2026, riportandole anche (a fianco) attraverso immagine [All.3c]:

(...)

la scrivente D'Aiello Assunta, n.q. di l.r. p.t. del condominio in epigrafe, in riferimento all'oggetto ed in particolare alla e-mail del giorno 5/03 u.s., Vi comunica quanto segue:

- 1) l'importo annuo per la gestione ordinaria è pari ad € 613,56;
- 2) gli interventi straordinari maturati alla data odierna sono pari ad € 433,00;
- 3) il debito complessivo a carico del cespite pignorato ammonta ad € 13.639,95;
- 4) sono in corso di approvazione lavori per il nuovo impianto ascensore e per il nuovo impianto elettrico (portati all'ordine del giorno nella seduta del 21/12/2025 e 01/03/2026);
- 5) le procedure coatte di recupero delle somme insolute sono curate dall'avv. Vincenzo Schiavone.

L'amministratore, per doveri d'informazione, comunica che allo stato vige una situazione "gestione acqua condominiale", oggi curata dalla Società ITL S.p.A. (ex Consorzio ITL S.p.A.), gestione mai curata da questa Amministrazione per aver richiesto ed ottenuto dal

 Associazione Liberi Amministratori Condominiali della Regione Campania - matr.001608/NA1

Sindaco p.t. la stipula dei contratti con i singoli condomini, situazione riportata anche nelle varie delibere assembleari e non ultima in quella del 11/08/2019.

La riscossione delle bollette acqua è curata dalla società Publiservizi Srl per conto del Consorzio ITL SpA, che vanta presunti crediti a partire dal 2014 pari ad € 206.341,65, comunque contestati dal condominio e per la qual cosa comunque è stata richiesta la prescrizione biennale ai sensi della vigente legge.

Per tutte le questioni legali, azioni monitorie, decreti ingiuntivi, atti di precetto, cause per opposizione ai D.I. ecc. si precisa che le stesse sono curate tutte dall'avvocato Vincenzo Schiavone con studio in Casal di principe (CE).

Cordiali saluti.

Quarto, li 10 marzo 2026


L'amministratore p.t.
Assunta D'Aiello

In sintesi, per quanto sopra indicato dall'Amministratore p.t., risulta la seguente **situazione debitoria condominiale**:

- 1) importo "annuo" spese fisse di gestione/manutenzione (condominiali ordinarie) = **[Euro 613,56]**;
- 2) spese straordinarie già deliberate alla data odierna = **[Euro 433,00]**;
- 3) debito condominiale complessivo a carico del cespite pignorato = **[Euro 13.639,95]**;
- 4) in corso di approvazione lavori per il nuovo impianto ascensore e elettrico (portati all'ordine del giorno nella seduta del 21/12/2025 e 01/03/2026);

RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

- 5) Le procedure coatte di recupero delle somme insolute sono curate dall'avv. Schiavone.

N.B.: In riferimento a tale punto, la scrivente precisa che l'avv. Schiavone, per ragioni di privacy, non ha dato informazioni in merito alla posizione debitoria dell'appartamento di proprietà OMISSIS, anche se informalmente ha riferito che non ricorda di aver avuto mandato per il recupero di somme condominiali relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

- 6) La situazione “gestione acqua condominiale” con un credito vantato dal Consorzio ITL SpA (per il tramite della società Publiservizi Srl), a far data dal 2014, pari ad Euro 206.341,65.

Pertanto, nell'insieme e allo stato attuale (escludendo i paventati debiti relativi ai punti 4) e 6) non indicati e, quindi, non quantificabili), i **debiti condominiali** da versare sono:

c) per spese straordinarie = **Euro 433,00;**

d) per debito condominiale complessivo (alla data del 10.03.26) = **Euro 13.639,95.**

Per cui, la **situazione debitoria condominiale totale è pari a** = **[Euro 14.072,95]**.

QUESITO n.12: Valutazione dei beni

- **A) Metodi di stima utilizzabili**

Secondo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione Internazionale ed Europei (IVS -EVS), nonché le linee guida redatte da ABI e Tecnoborsa, preliminare essenziale per la valutazione immobiliare è la definizione di “valore di mercato” che corrisponde a: *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Inoltre, ai fini della determinazione del più probabile “valore di mercato”, è possibile utilizzare vari metodi tra cui:

a) **metodo di stima sintetico, detto anche metodo del confronto**, che si basa sulla comparazione di beni di prezzo noto, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al bene da stimare, ipotizzando il principio della permanenza delle condizioni.

b) **metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito**, particolarmente indicato nel caso di **immobili in grado di erogare un reddito**;

c) **metodo dei costi**, infine, che si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del



costo di ricostruzione del fabbricato esistente, qualora quest'ultimo risulti particolarmente deprezzato per vetustà ed obsolescenza.

In riferimento ai metodi sopra evidenziati si definirà, in funzione delle precipue condizioni dei singoli Lotti nn.1-2-3-4, come individuati, a definire l'utilizzo del metodo più congruo.

▪ **B) Metodo di stima utilizzato per il Lotto Unico**

Per la stima riferita al **Lotto Unico in oggetto**, ho comunque ritenuto opportuno applicare il **secondo criterio** cioè di **capitalizzazione del reddito**, infatti, il primo ed il terzo, a parere della scrivente, non sono applicabili in quanto trattasi di immobile per il quale, pur risultando la documentazione grafica nel fascicolo inerente alla C.E. n.149/77, sono state riscontrate delle difformità tra il progetto e la realizzazione dello stabile, motivo per cui non è stata accertata la piena legittimità urbanistica, che rappresenta un elemento essenziale ai fini della stima del valore immobiliare per confronto, né tantomeno si può considerare il metodo dei costi poiché come precisato, il cespite risulta in condizioni buone di gestione e manutenzione.

A tal punto, quindi, si ritiene opportuno procedere con il **calcolo del valore d'uso, applicando il secondo criterio (b), ossia il metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach)**. Tale metodo, inoltre, è applicabile in quanto l'appartamento in oggetto (sub 52), per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, risulterà un immobile **in grado di generare un reddito** per il potenziale acquirente.

- Calcolo del Valore d'uso e Valutazione di Stima

Come sopra precisato, nel caso in oggetto, **Lotto Unico (P.lla 1171/sub 52/P7)** si ritiene opportuno applicare il **metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach)**. Tale metodo consente di analizzare la capacità di generare benefici monetari dell'immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Gli elementi essenziali sono anzitutto il canone netto di mercato (R_n), che corrisponde al reddito producibile (R_l) di un immobile al netto delle deduzioni e dei costi al carico del proprietario, calcolati su base annua, in condizioni di stabilità del mercato. Tali deduzioni comprendono amministrazione, manutenzione, servizi, improduttività, assicurazione, reintegrazione, imposte (S).

$$R_n = R_l - S$$



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

I principali manuali di Estimo danno un valore percentuale unitario frutto della sommatoria di tutte le voci di spesa; si va dal 20,25% del Forte-De' Rossi al 24% del Realfonso e al 34,5% del Michieli (sono tutti testi di Estimo). Trattandosi di un appartamento in discrete condizioni, ma all'interno di un fabbricato condominiale in mediocre/cattivo stato, per il quale sono previste spese di amministrazione, di assicurazione e servizi, ritengo che possa assumersi un valore alquanto basso, pari a **S= 20%**. Un ulteriore elemento è dato dal saggio di capitalizzazione che si determina a partire da un saggio medio di mercato apportando gli opportuni incrementi o decrementi. Tale saggio medio viene fornito da fonti ufficiali, anche denominato saggio di rendimento annuo e, sempre nei testi di estimo, vengono riportati gli elementi che lo incrementano o decrementano, corrispondenti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizionali e produttive. Un investimento immobiliare comporta dell'impegno e delle risorse, che altre forme di investimento non richiedono, si ritiene quindi che il rendimento minimo accettato per un immobile dalla maggioranza degli investitori sia intorno al 5% annuo. Tuttavia, rispetto alla crisi degli ultimi anni, oggi si avvertono dei cenni di risalita, che stanno portando a rivedere le posizioni su forme di

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: CASERTA
Comune: MONDRAGONE
Frazione: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: 05
Microzona catastale: n.o
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1200	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	720	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1150	L	3	4,5	L

investimento tradizionali, depositi bancari, Bot, CCT, un tempo risultate sicure, ma che oggi non sono in grado di fornire rendimenti elevati e sulle quali aleggia sempre il rischio di prelievi forzosi, motivo per cui, nonostante le condizioni evidenziate, il mattone fornisce ancora un rendimento che indicativamente rimane intorno al 4-6%, naturalmente questi rendimenti sono su scala nazionale e si basano su valori determinati nei capoluoghi. Nel caso in esame, l'immobile è ubicato in un piccolo comune costiero del casertano, il quartiere non è ambito per il degrado generale in cui versa, pertanto si può assumere un **tasso di rendimento pari a: r= 4%**

Nello specifico, il canone di locazione in Mondragone, in base ai dati forniti dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2025, per un immobile "residenziale", tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, in "zona centrale/Centro Urbano", varia tra i 2,9 e i 4,3 €/mq per mese [All.7a].



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

Pertanto, viene preso in considerazione, considerata l'ubicazione e le caratteristiche peculiari (come descritte), un valore lievemente più basso della media dei due valori, pari a 3,3 €/mq. Da cui:

- Valore di locazione alloggio (P7): € 3,3/mq (al mese);
- Superficie commerciale dell'alloggio (P7): **64,00 mq**;
- Canone mensile: $[3,3 \times 64,00] = [\text{ca } \text{€}/\text{Mese } 211,20]$;
- Canone annuo: $[3,3 \times 64,00 \times 12] = [\text{ca } \text{€}/\text{Anno } 2.534,40]$;
- Tasso di rendimento pari a: $r = 4\%$.

- Valore di stima:

$$[V = R_n / r = R_I - S / r] = [(\text{€ } 2.534,40 - 20\% \text{ di } \text{€ } 2.534,40) / 0,04] =$$

$$[(\text{€ } 2.534,40 - \text{€ } 506,88) / 0,04] = [\text{€ } 2.027,52 / 0,04] = [\text{€ } 50.688,00].$$

Da cui: **Valore di Stima** → **[V = € 50.000,00*]**.

(*) **valore arrotondato e determinato in base alla redditività dell'immobile.**

Pertanto, il valore sopra determinato, al quale si andranno anche ad apportare i dovuti adeguamenti:

- non rappresenta appieno un valore di mercato ordinario essendo stato determinato con il criterio della redditività;
- riflette esclusivamente l'utilità economica temporanea del bene.

• **Adeguamenti e correzioni di stima: Calcolo Valore Finale**

Gli adeguamenti alla stima solitamente riguardano varie voci tra cui lo stato d'uso e manutenzione, le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, l'evidenziazione di atti di asservimento, pesi, limitazioni d'uso, vincoli. In particolare, per le prime due voci di adeguamento non si ritiene di dover apportare dei correttivi, in quanto se ne è già tenuto conto in sede di determinazione del valore di locazione, per le successive, invece, non è possibile stimare spese di regolarizzazione urbanistica, a eccezione della determinazione dell'APE, mentre sono state individuati i costi per un'articolata pratica catastale. A seguire, l'elenco puntuale:

- **Atti di asservimento urbanistici:** Nulla;
- **Altri pesi o limitazioni d'uso:**
 - **Costo per regolarizzare la situazione debitoria condominiale**, relativamente all'alloggio, forfetariamente stimato in **Euro 14.072,95 (potrebbe anche subire ulteriori incrementi)**;
- **Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:** Nulla;



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

▪ **Regolarizzazione urbanistica:**

- **Costo per Certificato di Agibilità/Abitabilità**, comprensivo delle certificazioni a norma dell'impianto elettrico per l'alloggio, forfetariamente stimato in **euro 1.000,00;**
- **Costo per APE (Attestato di Prestazione Energetica)**, relativamente all'alloggio, forfetariamente stimato in **euro 400,00.**

▪ **Regolarizzazione catastale:**

- **Costo per pratica complessa: DOCFA + eventuale PREGEO/tipo mappale + rettifiche**, relativamente all'alloggio, forfetariamente stimato in **euro 1.700,00;**

▪ **Spese di Gestione e Legali insolute:** Nulla;

▪ **Adeguamento allo stato d'uso/manutenzione e alla vendita forzata:**

Il presente paragrafo viene aggiunto in quanto è necessario, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, tener conto di una serie di fattori legati all'acquisto di un immobile oggetto di espropriazione forzata, che potrebbero renderlo meno appetibile rispetto ad uno trovato sul libero mercato.

Come più volte precisato, il lotto oggetto di stima, allo stato attuale è libero, poiché disabitato da diversi anni, evidenzia una condizione generale di manutenzione e di finitura sufficiente, escludendo la necessità di una pulizia straordinaria dal punto della salubrità e dell'igiene. Quindi, il lotto sarà venduto nello stato di fatto in cui si trova al momento del rilascio e l'acquirente non potrà rivalersi per vizi e mancanza di qualità, anche perché potrebbe trascorrere del tempo tra la stima e l'aggiudicazione e, pertanto, le condizioni dello stesso, come sopra evidenziate, potrebbero variare e/o peggiorare. Pertanto, in riferimento allo stato d'uso/manutenzione e alla vendita forzata di tale cespite, ritengo di dover apportare un correttivo alla stima determinata pari alla misura del 10%, al fine di rendere alquanto comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Da cui: [10% di € 50.000,00] = € **5.000,00.**

Valore Lotto Unico al netto delle decurtazioni:

Superficie Commerciale = 64,00 mq	Valore Immobile (per l'intero)	Decurtazioni (sull'intero)
Valore Immobile (per l'intero)	€ 50.000,00	
Costo per situazione debitoria condominiale (voce molto incidente)		- € 14.072,95
Costo per Certificato Abitabilità/Agibilità		- € 1.000,00
Costo Certificazione Energetica (APE)		- € 400,00
Costo per pratica catastale (Docfa+...)		- € 1.700,00
Adeguamento stato d'uso e manutenzione		- € 5.000,00



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

/vendita forzata		
SOMMANO	€ 50.000,00	- € 22.172,95
VALORE FINALE DEL BENE	[€ 27.827,05]	

Prezzo a base d'asta (al netto delle decurtazioni): [€ 28.000,00]*.

*(Somma arrotondata in migliaia per eccesso).

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

L'ipotesi non ricorre. Infatti, non si tratta di **quota indivisa**, in quanto è stata pignorata l'unità immobiliare (Lotto Unico) per diritti pari ai 1/1 della piena proprietà (coniugato in regime di separazione dei beni) al debitore esecutato.

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

1) Dall'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (Atto n.31/parte II/serie A/sez. L/anno 1998) dell'11/02/2026 [All.6a] rilasciato dal Comune di Napoli (NA), risulta che il debitore esecutato, OMISSIS ha contratto matrimonio con OMISSIS in data 07/09/1998 in NAPOLI (NA).

A margine, alla sezione Annotazioni risulta: «*Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali*».

2) Dai Certificati di Residenza Storico e Stato di Famiglia del 15/01/2026 [All.6b/6c], rilasciati dal Comune di Giugliano in Campania (NA), risulta che il debitore esecutato, OMISSIS, a far data dal 26/09/2013, unitamente al proprio nucleo familiare (coniuge e due figli maggiorenni) è residente alla via Giardini n.34 in Giugliano in Campania (NA), quindi **NON presso il cespite pignorato ed oggetto di stima.**

- Da ultimo, si precisa che relativamente al debitore esecutato non è risultato necessario procedere a Visure Camerali, considerato che dalla disamina degli atti non sono stati riscontrati rapporti con società.

CONCLUSIONI

Il valore finale di stima dell'immobile in diritto pari ad 1/1 della piena proprietà, al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti, è pari ad: **[Euro 28.000,00].**

Alla presente relazione sono allegati:



RGE 111/2025 – LOTTO UNICO (Fig. 25, P.lla 1171, sub 52, P7)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

- Copia della relazione (completa) in formato word e pdf;
- Copia della relazione (senza riferimenti) in formato word e pdf;
- Rilievo fotografico in formato word e pdf;
- Tavola di rilievo in formato pdf;
- Allegati (tutti) in formato pdf.

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata a mezzo PEC: all'Avv. Giovanni Belluomo (procuratore del creditore procedente), all'Avv. Maurizio Leopoldo (Custode Giudiziario); nonché al debitore esecutato per mail ordinaria (come indicato nel verbale d'accesso). Il tutto come da ricevute allegate.

San Nicola la Strada, 08/04/2026

L'Esperta Stimatrice
Arch. Erminia Pepe

