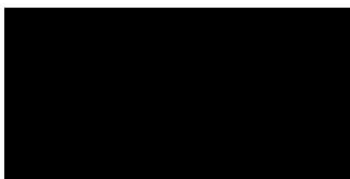


TRIBUNALE ORDINARIO DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: DOTT. EMILIANO VASSALLO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 251/2024



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

IL C. T. U.
dott. ing. Anna Flavia Leone

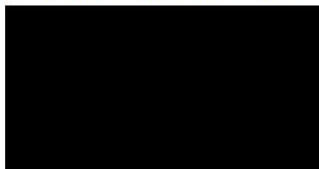


TRIBUNALE ORDINARIO DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT. EMILIANO VASSALLO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 251/2024



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

1 - PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Anna Flavia Leone, nata a Pordenone il 01.02.1988, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Caserta al n° 4539 ed Albo CTU e Periti del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al n° 883, con studio in Calvi Risorta alla via Enrico Rossi, 45, nominata C.T.U. dal G.E. Emiliano Vassallo con provvedimento del 28.03.2025, ha accettato l'incarico in data 28.03.2025 di **esperto stimatore** nella procedura di esecuzione immobiliare n° 251/2024 che vede le parti:



Nella detta qualità la scrivente ha proceduto preventivamente al **controllo** della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., depositando il modulo compilato di "**Controllo Documentazione**" in data **11.06.2025**.

Successivamente in ottemperanza all' incarico ricevuto ha proceduto alla redazione della presente perizia in ossequio i quesiti proposti.



RISPOSTE AI QUESITI

Presa visione del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal Giudice dell' Esecuzione, come riportati nella **sezione A** del verbale di giuramento, la scrivente relaziona di seguito in merito ai quesiti proposti.

QUESITO N°1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'immobile oggetto del pignoramento in danno del sig. Guida Francesco nato a Mondragone (CE) il 02.03.1981, residente in Mondragone alla Via Castel Volturno - [REDACTED] proprietario per 1/2 -, è il seguente:

A. Immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Castel Volturno - Parco Hermosa scala B, con i seguenti dati:

Foglio 27, partlcella 5511, sub 28, cad. A/2 classe 2, vani 4, scala B, int. 3 piano terra, rendita € 371,85, sup. 85,00 mq. Escluse aree scoperte di 73,00 mq

Il diritto reale del debitore sui sopra descritto sul bene è quello di **proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con la consorte** [REDACTED]

[REDACTED] come da atto Pubblico per Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere, Rep. n.116642, Raccolta n. 74348, trascritto a Caserta/SMCV in data 02/09/2015 ai n. 26227/20305.

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

B. Immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Castel Volturno snc - Parco Hermosa scala B con i seguenti dati: Foglio 27, partlcella 5511, sub 28, cat. A/2 classe 2, vani 4, scala B, int. 3 piano terra, rendita € 371,85, sup. 85,00 mq. Escluse aree scoperte di 73,00 mq



Trattasi di un appartamento collocato al piano terra del Condominio Parco Hermosa.

La consistenza catastale, costituita da un soggiorno/cucina, due camere da letto ed un bagno, non corrisponde allo stato di fatto. Si rileva, infatti, che in aggiunta ai vani riportati nelle planimetrie catastali agli atti, risultano eseguite opere edili che hanno interessato la superficie scoperta pertinenziale con la realizzazione di una struttura di copertura in legno, perimetrata con pareti in parte vetrate. L'area coperta risulta suddivisa funzionalmente per la realizzazione di una zona salotto; piccola zona cucina un bagno di servizio ed un box lavanderia sono stati invece ricavati sotto le sporgenze dei balconi del piano primo.

Il fabbricato nella sua consistenza planovolumetrica attuale pertanto non è conforme ai progetti tecnici autorizzati dal Comune, come meglio si preciserà nel seguito di questa relazione.

APE:

L'immobile **NON è dotato** di attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

QUESITO N°3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

La scrivente ha acquisito l' **estratto catastale storico per l' immobile :**

foglio 27 particella 5511 sub 28 - cat. A/2 classe 2, vani 4, scala B, int. 3 piano terra, rendita € 371,85, sup. 85,00 mq. Escluse aree scoperte di 73,00 mq.

Sono presenti planimetrie catastali, ma con una consistenza non corrispondente allo stato di fatto.

In risposta al presente quesito la scrivente ha infatti rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie di progetto autorizzato. Di tanto si dà atto nei grafici qui di seguito allegati (vedi Allegato 1).

QUESITO N°4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Il lotto viene indicato come **lotto unico** così costituito:

Immobile sito in Mondragone alla via Castelvolturmo - parco condominio



Hermosa - iscritto al NCEU foglio 27 particella 5511 sub 28.

Trattasi di un alloggio disposto al piano terra con ampia pertinenza esclusiva scoperta al medesimo livello di piano, con ingresso da atrio e scala condominiale ed anche direttamente dalla strada pubblica sulla pertinenza esclusiva. da ingressi esclusivi pedonale e carraio

L' alloggio si compone di : soggiorno/cucina, due camere ed un bagno.

Si rileva inoltre una superficie coperta di circa 32,50 mq, cui corrisponde un ***volume di circa mc 85,00 destinata a tevernetta, bagno di servizio, piccola zona cottura e disimpegno dal soggiorno.***

Dalle ricerche effettuate presso Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone tale planovolumetria, con le predette destinazioni, risulta **non conforme** nè al progetto autorizzato nè alle planimetrie catastali, in quanto non presente alcun provvedimento autorizzativo delle opere edili eseguite nè da parte del Comune nè da parte del condominio nè variazioni catastali di aggiornamento.

Lo stato dei luoghi e la consistenza del manufatto pertanto **NON sono conformi** ai progetti autorizzati

A parere dell'esperto stimatore può ottenersi una Sanatoria delle opere eseguite senza titolo autorizzativo ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni con procedura di accertamento di conformità.

PREZZO BASE

Come descritto al successivo quesito 12 il prezzo a base d'asta può essere fissato in **€ 95.000,00 (novantacinquemila Euro)**

QUESITO N°5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Titolo di acquisto della proprietà in capo al debitore esecutato:

E' stato acquisito in via integrale l'atto di compravendita presso Notaio Raffaele Orsi rep. n° 116642 del 31.08.2015 *allegato lettera B.*

Da quanto rilevato dall' atto non si è ritenuto necessario acquisire atti precedenti.

Non si rilevano altri passaggi di proprietà.



Estremi del titolo di acquisto:

- Compravendita - Atto Notaio Raffaele Orsi in S. Maria C. V. del 31.08.2015 rep. n. 116642 Reg. S. Maria C. V. il 02.09.2015 al n. 4571.

QUESITO N°6: verificare la regolarità dei beni o dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico

Conformità urbanistica

In merito alla conformità degli immobili pignorati sotto il profilo urbanistico, le ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mondragone hanno condotto ai risultati che di seguito si espongono.

L' intervento edilizio è stato autorizzato con:

- permesso di costruire n. 33/2004 del 18.06.2004;
- permesso di costruire in variante n. 2/2008 del 22.02.2008.

E' stato rilasciato **certificato di agibilità dell' edificio, di cui è parte l' alloggio, n. 65 del 05.10.2010.**

La sottoscritta ha fatto richiesta presso il comune della copia del certificato di agibilità senza però averne esito - si allegano le ricevute delle pec inviate.

Allo stato della perizia il fabbricato **non è conforme** ai progetti approvati.

Dagli atti visionati presso l'Ufficio Tecnico comunale sono state rilevate difformità con lo stato di fatto.

Tali difformità sono descritte graficamente nell' allegato 1 - ***superficie di mq 32,50 volume di circa mc 85,00 destinata a tavernetta, bagno di servizio, piccola zona cottura e disimpegno dal soggiorno.***

NON si rilevano istanze di sanatoria delle opere eseguite in assenza delle necessarie autorizzazioni nè si rilevano - da quanto riportato nella nota dell'amministratore del condominio - autorizzazioni condominiali all'esecuzione di opere edili sull'immobile di proprietà dei suddetti coniugi.

In considerazione di quanto rilevato, da una consultazione delle Norme di attuazione dell'attuale programmazione urbanistica comunale, si è giunti alla conclusione che **è possibile l'invocazione di una sanatoria**, proponendo una **istanza di accertamento di conformità ai sensi della L.R. n. 19/2000 e s. m. e i. con procedura di SCIA edilizia.**



Costi per la sanatoria

I costi previsti per l'ottenimento della sanatoria (*superficie di mq 32,50 volume di circa mc 85,00 destinata a tavernetta, bagno di servizio, piccola zona cottura e disimpegno dal soggiorno*) - senza opere - vengono così quantificati:

- | | |
|--|------------|
| 1. Contributo di costruzione (onere di costruzione di urbanizzazione) ex art. 16 DPR 380/01: | € 2.500,00 |
| 2. Spese per tributi e diritti = | € 500,00 |
| 3. Spese tecniche: | |
| - Compenso relativo alla produzione della documentazione per istanza di SCIA : | € 2.000,00 |
| - Verifica strutturale: | € 2.000,00 |
| - Denuncia di accatastamento | € 2.000,00 |
| sommano | € 6.000,00 |
| Iva e Contributo Cassa: | € 1.612,00 |
| Oneri imprevisi ed arr. | € 388,00 |
| Totale | € 8.000,00 |

TOTALI oneri per la Sanatoria: 1 + 2 + 3 = € 11.000,00

QUESITO N°7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato con il suo nucleo familiare.

QUESITO N°8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sul bene di cui trattasi si verifica che:

- a) NON vi è pendenza di altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;
- b) RISULTA trascrizione;
- c) NON pendono procedimenti giudiziari civili;
- d) NON vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- e) NON vi sono vincoli storico - artistici;
- f) NON si rilevano atti impositivi di servitù.



ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE SEZIONE A

a) **RISULTA** iscrizione ipotecaria - Atto Giudiziario del 18/09/2024 n. Rep. 7219,
Verbale di pignoramento immobile a favore di [REDACTED]

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI SEZIONE B

a) NON sono presenti oneri o vincoli di tal genere.

QUESITO N°9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati **NON ricadono** su suolo demaniale.

QUESITO N°10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

I beni pignorati **NON risultano** essere gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N°11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e sue eventuali procedimenti in corso

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore del condominio Parco Hermosa, sc. b, dr. [REDACTED], risulta quanto segue:

- sono saldate le quote ordinarie da gennaio a giugno 2025 per un totale di € 223,67;
- non sussistono autorizzazioni condominiali alla esecuzione di opere edili sull'immobile di proprietà dei suddetti coniugi;
- non sussistono spese deliberate per lavori di manutenzione straordinaria o altro relative all'immobile.

QUESITO N°12: procedere alla valutazione dei beni

Posto che si possa ottenere la sanatoria, come precisato nel precedente quesito numero 6, la stima del **valore più probabile di mercato** del bene pignorato oggetto della presente consulenza è stata eseguita secondo quanto previsto e nel rispetto dei procedimenti di stima di cui agli ***Standard di Valutazione Internazione e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa***.



I dati di ingresso per la valutazione dell'immobile sono i seguenti:

- Abitazione di tipo civile in edificio condominiale, posto al piano terra, composto da tre vani, accessori e pertinenze scoperte; finiture ed impianti di tipo economico.
- Superficie complessiva : S.u.a. + 0,6 x Sn.r. = 69,00 + 0,6 x 165,30 = 168,18 mq
- Età dell' immobile : anni 15
- Dotato di pertinenza scoperta esclusiva, pavimentata e recintata, con accesso pedonale e carraio fruibile direttamente dalla via pubblica.
- Ubicazione in centro urbano servito da urbanizzazioni primarie e secondarie.
- Vicinanza a scuola di primo grado.

Il metodo di ricerca dei valori terrà conto di questi dati nella applicazione dei tre criteri di stima:

VALORE N° 1 - SECONDO PARAMETRI OMI AGENZIA DELL'ENTRATE

VALORE N° 2 - VALUTAZIONE SINTETICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

VALORE N°3- METODO PER CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH)

VALORE N° 1 - SECONDO PARAMETRI OMI AGENZIA DELL'ENTRATE

I parametri OMI - Agenzia delle Entrate fanno riferimento a fabbricati ultimati ed agibili.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MONDRAGONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

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	830	1200	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	700	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	790	1100	L	2,8	3,8	L



Sulla base di quanto rilevato si ha:

$$\text{Valore massimo} = \text{mq } 168,18 \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 117.726,00$$

$$\text{Valore minimo} = \text{mq } 168,18 \times 480,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 80.726,00$$

$$\text{Valore medio} = \text{€ } 99.226,00$$

Il valore completo del bene si dovrà definire tenendo conto dei costi della sanatoria come sopra determinati e perciò:

$$(1) \text{ Valore medio OMI} = \text{€ } 99.226,00 - \text{€ } 11.000,00 = \text{€ } 88.226,00$$

$$\mathbf{V_{m1} = \text{€ } 88.000,00}$$

VALORE N° 2 - VALUTAZIONE SINTETICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

La determinazione del costo di costruzione (C.T.N.), è stata condotta una ricerca sempre sulla base dei costi dell' Edilizia Residenziale pubblica e sociale della regione Campania (*Dgr 09 n. 473 del 26.06.2023*) si è potuto stabilire il costo base di costruzione finita, comprensivo di tutti gli oneri di un fabbricato condominiale su più livelli in centro urbano con struttura in c.a., di costruzione finita (Costo base di realizzazione tecnica e maggiorazioni per particolari condizioni tecniche) .

Il costo base di riproduzione del bene come rilevato allo stato di fatto può porsi pari a:

$$C_r = \text{mc } 1.000,00 \times 1.12 \text{ €/mq} = 1.120,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{e quindi per il caso in esame : } C_r = 168,18 \times 1.120,00 = \text{€ } 188.361,00$$

Per ottenere il valore più probabile di mercato andranno operati dei correttivi di questo dato, che tengano conto delle caratteristiche oggettive e soggettive del bene in esame. A tale riguardo sono stati utilizzati i dati forniti dalle *tabelle Orefice* - validi per la valutazione di incrementi e decrementi del saggio medio di capitalizzazione - confrontati con quelli della *tabella Forte*, correlati direttamente al costo di riproduzione sopra determinato.



Nel caso specifico si ritiene di poter applicare i seguenti coefficienti correttivi (tabella Orefice):

- Et� dell'edificio	:	- 5%
- Sussistenza di alea per legittimazione urbanistica:		- 30 %
- Tipologia edilizia ed ubicazione al p.t.		- 5%
TOTALE DECREMENTI:		- 40%

Pertanto si definisce un valore di mercato del bene determinato sulla base del costo di riproduzione pari a:

$$V_{mc} = \text{€ } 188.361 \times (1-40\%) - \text{€ } 11.000,00 = \text{€ } 102.016,96$$

$$V_{m2} = \text{€ } 102.000,00$$

VALORE N  3 - METODO PER CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH)

Sono stati consultati operatori del settore immobiliare. Per il comune in esame si rilevano molti dati essendo il mercato immobiliare dell'area in esame abbastanza vivace, pur nella media definita dalle condizioni generali; si   potuto verificare dalla *Immobiliare.it* un andamento di mercato dei fabbricati in centro urbano che presentano elementi di coerenza con il valore scaturito dal Costo di realizzazione dell'edificio.

Si ha infatti una oscillazione di offerte di vendita di fabbricati di analoghe caratteristiche in una fascia di valori tra gli 850,00 €/mq e 600,00 €/mq

Con tale criterio il valore di mercato pi  probabile di mercato pu  essere definito pari a:

$$V_{m3} = \text{mq } 168,18 \times \text{€}/\text{mq } 725,00 - \text{€ } 11.000,00 = \text{€ } 110.930,00$$

$$V_{m3} = \text{€ } 111.000,00$$

In conclusione, ai fini della nostra stima si ritiene opportuno poter estrapolare come **valore pi  probabile di mercato** quello medio tra i tre valori sopra calcolati:



$V_m = \text{Valore più probabile di mercato} = (V_1 + V_2 + V_3) / 3$

$$V_m = (€88.000,00 + €102.000,00 + €111.000,00) / 3 = \underline{€100.000,00}$$

VALORE DELLA STIMA: € 100.000,00

Per la determinazione del **prezzo a base d'asta** si terrà conto di una riduzione del 10% del valore così stimato.

PREZZO A BASE D'ASTA = 90.000,00 €

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

La quota indivisa di proprietà dell' esecutato è pari alla metà del prezzo stimato e pertanto pari a : **Q = € 45.000,00**

QUOTA INDIVISA A BASE D'ASTA = 45.000,00 €

QUESITO N°14: Acquisire la certificazione di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

La residenza anagrafica del debitore esecutato è :

Via Castel Volturmo snc in comune di Mondragone dal 07.04.2010

Sono stati acquisiti i certificati di residenza storica, stato civile e di matrimonio ai servizi demografici di competenza che si allegano.



TRIBUNALE ORDINARIO DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: DOTT. EMILIANO VASSALLO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 251/2024



ALLEGATI

- Rilievo fotografico dell'immobile
- Grafici di confronto per definizione difformità oggetto di possibile sanatoria
- Atto di acquisto - Donazione per Notaio Orsi
- Visura Catastale Storica
- Visura ipotecaria
- Mappa Catastale
- Atto di matrimonio
- Certificato di residenza storico
- Ricevute pec Comune Mondragone



VISTA AEREA DELLA POSIZIONE DELL'IMMOBILE



RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 - Ingresso piano terra dal cancelletto privato e dall'ingresso condominiale



Foto 2 - Ingresso area pertinenziale





Foto 3 - Ingresso carraio



Foto 4 - Ingresso da scala condominiale





Foto 5 - Vista sulle opere abusive



Foto 6 - Angolo pertinenziale modificato





Foto 7 - Box all'ingresso pertinenziale



Foto 8 - Ingresso - Open Space





Foto 9 - Camera 1

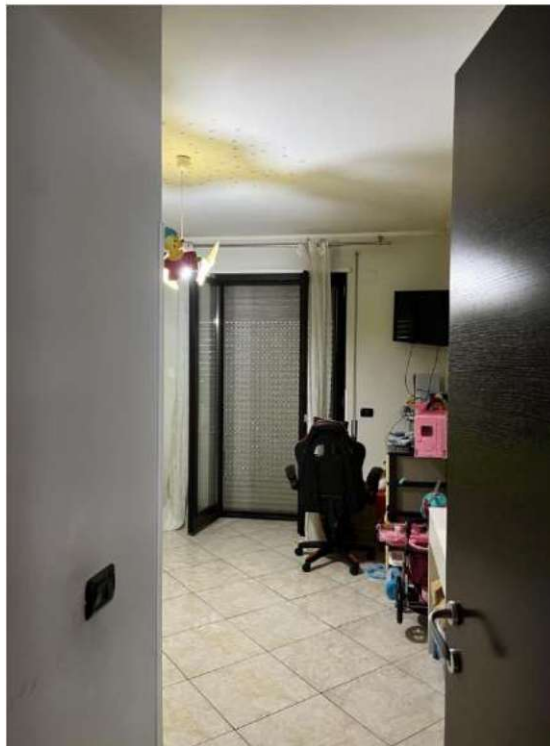


Foto 10 - Camera 2





Foto 11 - Camera 2



Foto 12 - Bagno



Interni opera abusiva



Foto 13



Foto 14





Foto 15



Foto 16





Foto 17

