

TRIBUNALE DI S. MARIA C. V.
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.

contro

XXXXXX XXXXXXXX + 1

N. 05/26 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni
(Riunito alla Proc. Esec. RGE n. 50/2026)

Giudice dell'Esecuzione
dott. Emiliano Vassallo



RELAZIONE DI STIMA

Bene ubicato in MONDRAGONE (CE)

LOTTO UNICO

PROSSIMA UDIENZA 17.09.2026



arch. **XXXXXXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXXXX

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. xxxx
C. F. XXXXXXXXXXXXXXXX P. IVA XXXXXXXXXXXXXXXX

INDICE

1. Premessa;
2. Espletamento delle operazioni;
3. In risposta al verbale di incarico peritale;
 - a) QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
 - b) QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
 - c) QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
 - d) QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
 - e) QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
 - f) QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
 - g) QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
 - h) QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
 - i) QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
 - j) QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
 - ℓ) QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
 - l) QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni;
 - m) QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
 - n) 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;
4. Elenco degli allegati;
5. Conclusioni.

PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott. Emiliano Vassallo** della sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Santa Maria C. V.**, con giusto Decreto conferiva al sottoscritto **arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.º 05/2026 RGE, riunita alla proc. 50/2026 RGE, promosso da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. contro XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX**.

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopone ad esecuzione il seguente immobile:

“(...) il diritto di piena proprietà in comunione legale e pertanto per l'intero in quote indivise (...) sull'unità immobiliare e relative accessioni, pertinenze miglioramenti di cui alla seguente descrizione così come risultante all'epoca del contratto di mutuo: nel centro Residenziale “Nuova Florida” in Mondragone (CE) al Viale Regina Margherita, precisamente:

Del "Fab. B": appartamento al Piano secondo, identificato con il numero interno 8 , di vani 3.5 catastali, confinante con ripiano scala, con appartamento int. 7, con appartamento int. 9, salvo altri. Al NCEU del Comune di Mondragone (CE): **Foglio 25, particella 5560, sub. 19, Cat. A/4, Cl.3, Cons. 3,4 vani, RC.E. 177,14."**

In risposta al verbale d'incarico peritale, il sottoscritto ha ottemperato agli adempimenti così come descritti; dall'esame della documentazione depositata si rileva quanto segue:

- Vi è **certificazione notarile sostitutiva**, depositata in data 23.01.2026, dalla quale si rileva un quadro sinottico completo delle provenienze; si specifica inoltre che i dati catastali sia attuali che storici sono correttamente indicati.

Eseguite tutte le verifiche del caso, il sottoscritto ha provveduto in via del tutto preliminare con il deposito del modulo di verifica della completezza della documentazione entro i termini previsti.

Il giorno 23.04.2026, alle ore 15:30 iniziavano le operazioni in Mondragone presso l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione. Sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e i debitori eseguiti. In tale occasione è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico della porzione immobiliare utile per meglio descriverla nel corpo della presente relazione.

IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difficoltà formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difficoltà riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio. In ogni caso, l'esperto deve precisare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche in virtù delle quali è stata definita la formazione del lotto unico e dei plurimi lotti.

Il bene oggetto di pignoramento è individuato come segue:

Abitazione in Mondragone (CE), via Razzino n. 12, Condominio "Parco Nuova Florida", Lotto B, piano secondo, interno 8, per la **piena proprietà** (1000/1000), così distinto in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 25, p.la 5560, sub. 19**, Cat. A/4, cons. 3,5 vani, Rend. € 177,14.

Immobile intestato a:

- **XXXXXX XXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; Proprietà 1/2 in comunione dei beni
- **XXXXXX XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; Proprietà 1/2 in comunione dei beni

1.a) In riscontro ai dati catastali così come sopra riportati si provvede con l'accertamento degli stessi con quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e quella relativa all'atto di acquisto.

Dati contenuti nell'atto di pignoramento

*"(...) il diritto di piena proprietà in comunione legale (...) appartamento al Piano secondo, identificato con il numero interno 8, di vani 3.5 catastali, confinante con ripiano scala, con appartamento int. 7, con appartamento int. 9, salvo altri. Al NCEU del Comune di Mondragone (CE): **Foglio 25, particella 5560, sub. 19**, Cat. A/4, Cl.3, Cons. 3,4 vani, R.C.E. 177,14."*

Dati contenuti nella nota di trascrizione del 16.01.2026 nn. 1707/1344 (Proc esec. RGE 05/2026)

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro XXXXXX XXXXXXXX +I n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

Comune di Mondragone (CE) - fabbricati

foglio 25, particella 5560, sub. 19;

Sezione C - Soggetti

A favore: Miltonia Mortgage Finance S.r.l. con sede in Milano (MI); per la quota di 1/1

Contro: XXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; Proprietà 1/1 in comunione dei beni

XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; Proprietà 1/1 in comunione dei beni

Dati contenuti nella nota di trascrizione del 12.03.2026 nn. 9632/7466 (Proc esec. RGE 50/2026)

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Mondragone (CE) - fabbricati

foglio 25, particella 5560, sub. 19;

Sezione C - Soggetti

A favore: Miltonia Mortgage Finance S.r.l. con sede in Milano (MI); per la quota di 1/1

Contro: XXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; Proprietà 1/1 in comunione dei beni

XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; Proprietà 1/1 in comunione dei beni

NOTA

Si evidenzia che in entrambe le note di trascrizione il **diritto pignorato** in favore del creditore precedente risulta **correttamente** indicato per una **quota paria a 1/1 di proprietà**, mentre per ciascuno dei debitori esegutati il diritto pignorato risulta **erroneamente** indicato per una quota pari a **1/1 di proprietà in regime di comunione legale** in luogo della corretta quota di **½ di proprietà** in regime di comunione legale.

Dati contenuti nei titoli di acquisto

La porzione immobiliare oggetto di vendita, distinta in catasto fabbricati al **foglio 25, p.lla 5560, sub. 19**, è pervenuta ai debitori esegutati con **atto di compravendita** del 18.03.2008 per notaio XXXXX XXXXXXXX, rep. N. XXXXX e racc. n. XXXXX, trascritto il XXXXX ai nn. XXXXX/XXXXX.

Per tutto quanto rilevato, il sottoscritto ritiene che il **diritto reale pignorato equivalente all'intero e pari ad una quota di 1/1, corrisponde a quello in titolarità ai debitori esegutati**, inoltre i **dati catastali** relativi all'unità immobiliare oggetto di vendita specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nel titolo traslativo **sono rispondenti alle certificazioni catastali storiche ed ipocatastali estratte.**

1.b) Esatta individuazione della porzione immobiliare

Dalla visura catastale fabbricati di cui alla p.lla 5560, si rileva che la stessa corrisponde al mappale terreni p.lla 5560; per l'esatta individuazione dell'immobile, si riporta sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con foto aerea dal quale si rileva che il fabbricato distinto con mappale 5560 ricade esattamente su porzione di terreno distinta con mappale 5560.



Immagine n. 1 – Sovrapposizione aerofoto con catastale

1.b) Formazione del lotto di vendita

In risposta al presente quesito il sottoscritto provvede a determinare l'unico lotto vendita come segue:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO (quota 1000/1000), in Mondragone (CE), via Razzino n. 12, Condominio “Parco Nuova Florida”, Lotto B, piano secondo, interno 8, composta da locale soggiorno/pranzo con zona cottura, disimpegno, locale WC e due camere della superficie utile interna pari a **63.17mq.**

Unità immobiliare distinte in Catasto Fabbricati:

- Foglio 25, p.lla 5560, sub. 19, Cat. A/4, cons. 3,5 vani, Rend. € 177,14.

Coerenze:

- a nord: cortile comune;
- ad est: unità immobiliare sub. 18;
- a sud: corpo scala comune;
- a ovest: cortile comune.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

2.a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO (quota 1000/1000), in Mondragone (CE), via Razzino n. 12, Condominio "Parco Nuova Florida", Lotto B, piano secondo, interno 8, composta da locale soggiorno/pranzo con zona cottura, disimpegno, locale WC e due camere della superficie utile interna pari a **63.17mq**.

Unità immobiliare distinte in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 25, p.lla 5560, sub. 19**, Cat. A/4, cons. 3,5 vani, Rend. € 177,14.

Coerenze:

a nord: cortile comune;

ad est: unità immobiliare sub. 18;

a sud: corpo scala comune;

a ovest: cortile comune.

2.b) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

La porzione immobiliare oggetto di vendita è parte di un unico fabbricato di tipo residenziale isolato, denominato "Parco Nuova Florida", che si eleva per nove piani fuori terra realizzato con struttura portante intelaiata in c.a., con copertura piana; l'accesso al corpo scala del detto fabbricato è raggiungibile dalla via Razzino ove è situato il portone d'ingresso che immette nell'androne comune. Dal detto androne comune si dipartono le rampe di scale utili per il raggiungimento delle diverse unità abitative; per il raggiungimento dei diversi livelli è possibile utilizzare inoltre i locali ascensore. Al secondo piano è situata l'unità abitativa oggetto di vendita composta da un ampio locale soggiorno/pranzo con adiacente zona cottura, un locale disimpegno e due camere.

Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro XXXXX XXXXXXXX +I n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

L'unità immobiliare descritta gode di aperture esterne che consentono la captazione di aria e luce diretta; dispone inoltre di un ampio balcone che perimetra entrambi i lati esterni. Il detto balcone presenta chiusure tali da realizzare un locale veranda in corrispondenza del locale soggiorno/pranzo ed un piccolo locale ripostiglio in corrispondenza di una camera; le dette chiusure risultano realizzate con struttura in alluminio e vetro.

L'unità abitativa nell'insieme si presenta in buono stato di manutenzione eccetto per le ampie tracce di muffa da condensa ed infiltrazioni provenienti dall'unità abitativa di piano superiore che hanno comportato il deterioramento parziale dell'intonaco e tinteggiatura del solaio.

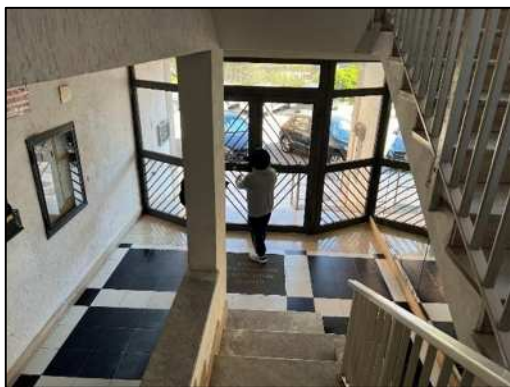
Seguono alcuni riflessi fotografici relativi alla porzione immobiliare descritta.



Fotografia 1 – Prospetto nord



Fotografia 2 – Ingresso fabbricato



Fotografia 3 – Androne comune



Fotografia 4 – Ingresso



Fotografia 5 – Soggiorno pranzo



Fotografia 6 – Soggiorno pranzo

Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro XXXXXX XXXXXXXX +I n. 05/26 + 50/26 R.G.E.



Fotografia 7 – Zona cottura



Fotografia 8 – Disimpegno



Fotografia 9 – Locale WC



Fotografia 10 – Camera



Fotografia 11 – Camera



Fotografia 12 – Particolare solaio disimpegno



Fotografia 13 – Veranda



Fotografia 14 – Balcone

Esecuzione Immobiliare promossa da MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. contro XXXXX XXXXXXXX +I n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: laterocemento in opera;

Strutture: telaio in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: infissi in legno con vetro semplice, persiane avvolgibili in plastica, doppio infisso esterno in alluminio, in buono stato;

Infissi interni: Porte in legno, in buono stato;

Pavimentazione: pavimentazione in gres, in buono stato;

Rivestimenti interni: rivestimenti ceramici di colori diversi, in buono stato;

Tramezzature interne: laterizi forati con rasatura a gesso, intonacate e tinteggiate in buono stato;

Caratteristiche Impianti

Antenna TV: presente, funzionante;

Citofonico: presente, funzionante;

Elettrico: presente, sottotraccia, funzionante;

Gas: gas cittadino presente in zona, non attivo per l'abitazione;

Idrico: sottotraccia; predisposto per l'alimentazione di servizio igienico, cucina, funzionante;

Termico: non presente. Utilizzo di climatizzatori elettrici e boiler per ACS.

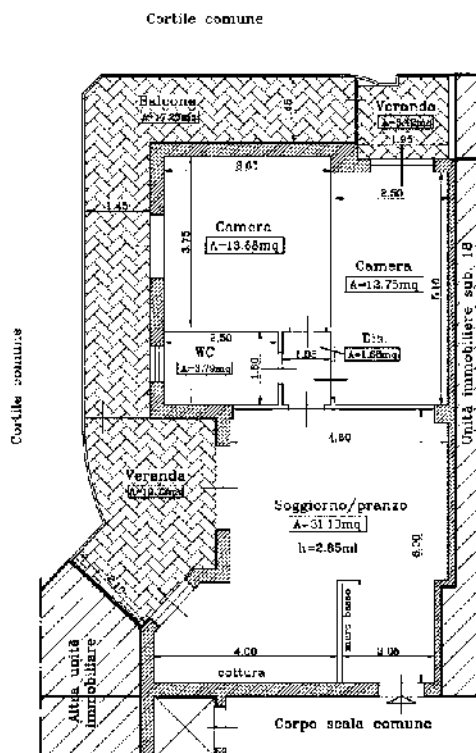


Immagine n. 2 – Pianta

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato ultimato nell'anno 1977; le strutture portanti alla data del sopralluogo non fanno rilevare cedimenti, così come gli orizzontamenti si presentano solidi e privi di avvallamenti.

Caratteristiche zona: *centrale, con traffico veicolare moderato, parcheggi sufficienti.*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree a carattere residenziale.*

Principali collegamenti pubblici: *Linee autobus su via Domitiana.*

Principali servizi offerti dalla zona: *(raggio 800mt) scuole, banche, uffici comunali, farmacie, numerosi negozi di prima necessità, ufficio postale, spiagge.*

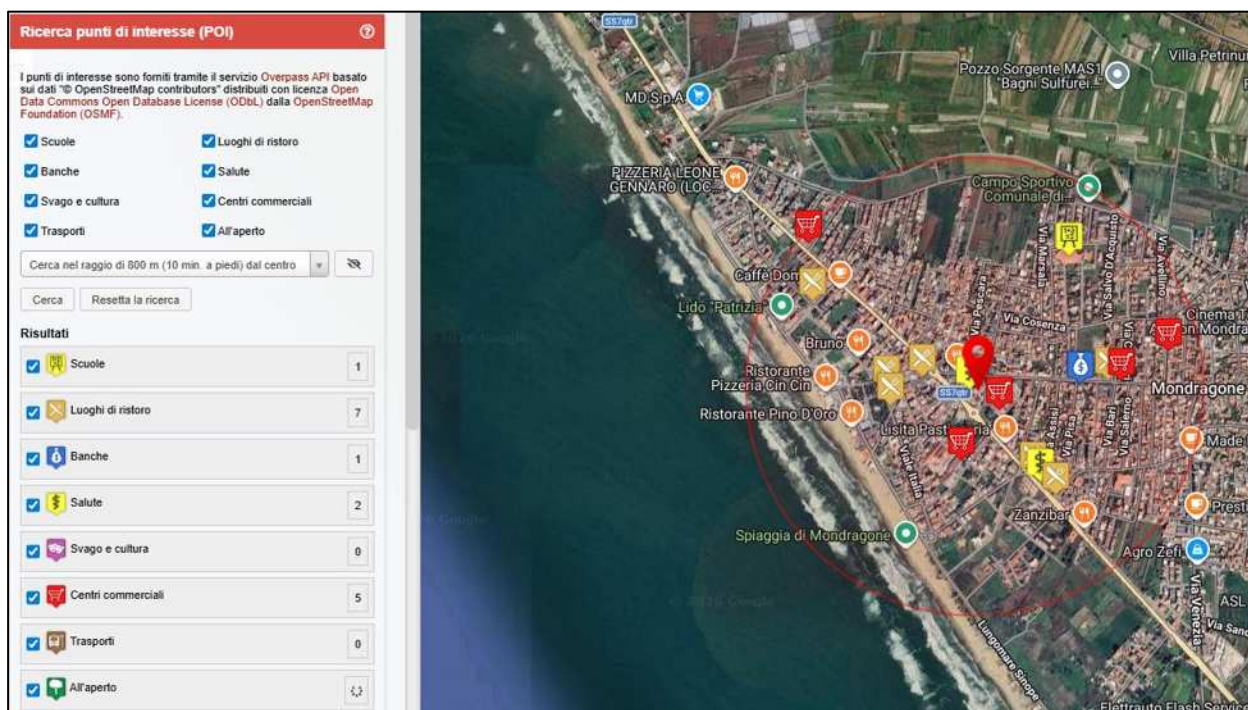


Immagine n. 3 – Mappa dei punti di interesse (POI)

2.c) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

“Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.” Def. 2.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.

Il sottoscritto ritiene di poter adottare il sistema di misurazione delle superfici così come previsto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (Def. 4.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.), per il quale la superficie commerciale viene determinata come segue:

- a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo

proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

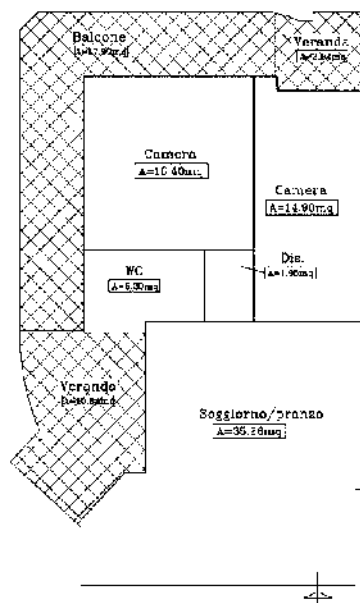


Immagine n. 4 – Schema planimetrico delle aree

Di seguito è riportata opportuna tabella contenente i valori delle aree lorde al mq riferite ai singoli ambienti, dai quali si determina la superficie commerciale dell'unità immobiliare, nonché le caratteristiche espositive e lo stato di conservazione, da cui si ricava la superficie commerciale.

Circa la porzione B si terrà conto della superficie di sedime dell'attuale consistenza ricadente nella sagoma dell'ex locale di sgombero riportata nella scheda catastale.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
Piano secondo (b=2.85m)					
Soggiorno/pranzo	35.26mq	1.00	35.70mq	Ovest	Buone
WC	5.20mq	1.00	5.20mq	Ovest	Discrete
Disimpegno	1.95mq	1.00	1.95mq		Discrete
Camera	16.40mq	1.00	16.40mq	Ovest	Discrete
Camera	14.90mq	1.00	14.90mq	Nord	Buone
Veranda	11.49mq	0.60	6.89mq	Ovest	Buone
Balcone	17.90mq	0.30	5.37mq		Buone
Veranda	3.94mq	0.60	2.36mq	Nord	Buone
Superficie Commerciale		88.33mq			

Le parti comuni sono regolate attraverso regolamento di condominio con allegate tabelle millesimali depositato agli atti del notaio xxxxxxxxxxxx, giusto verbale del 07.04.1979, trascritto il xxxxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxx; per l'unità immobiliare in oggetto, come da tabella trasmessa dall'amministratore pro tempore, si rileva che i millesimi totali di proprietà sono pari a 13,38/1000.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

3.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre adeguata documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Caserta e cioè:

- Estratto di mappa;
- Planimetria u.i.u;
- Visura storica per immobile (catasto fabbricati);
- Visure storiche per immobile (catasto terreni).

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è distinta in Catasto come segue:

- **Foglio 25, p.lla 5560, sub. 19**, Cat. A/4, cons. 3,5 vani, Rend. € 177,14.

Immobile intestato a:

- **XXXXXX XXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; Proprietà 1/2 in comunione dei beni
- **XXXXXX XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; Proprietà 1/2 in comunione dei beni

3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati - Foglio 25 p.lla 5560, sub. 19

Dal 09.11.2015

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
25	5560	19	A/4	3,5 vani	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro XXXXXX XXXXXXXX +I n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

--	--	--

Dal 25.09.2006

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
25	5560	19	A/4	3,5 vani	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/11/1994 Pratica n. CE0242481 in atti dal 25/09/2006 SUCCESSIONE (n. 72172.1/2006)

Dal 04.08.2004

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
25	5560	19	A/4	3,5 vani	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/08/2004 Pratica n. CE0214097 in atti dal 04/08/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 47270.1/2004)

Dal 01.01.1992

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
25	12	19	A/4	3,5 vani	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
25	12	19	A/4	3,5 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987

3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati - Foglio 25 p.lla 5560 (ex p.lla 12), sub. 19

Dal 18.03.2008 ad oggi:

- **XXXXXX XXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX - *Proprietà 1/2 in comunione dei beni*
- **XXXXXX XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX - *Proprietà 1/2 in comunione dei beni*

dal xxxxxxx:

- **XXXXXX XXXX** nata a XXXXX (xx) il XXXXX - *Proprietà 1/8*
- **XXXXXX XXXX** nato a XXXXX (xx) il XXXXX - *Proprietà 1/8*
- **XXXXXX XXXX** nato a XXXXX (xx) il XXXXX - *Proprietà 1/8*
- **XXXXXX XXXX** nato a XXXXX (xx) il XXXXX - *Proprietà 1/8*
- **XXXXXX XXXX** nato a XXXXX (xx) il XXXXX - *Proprietà 1/8*
- **XXXXXX XXXX** nato a XXXXX (xx) il XXXXX - *Proprietà 1/8*

- **XXXXX XXXX** nata a XXXXX (xx) il xxxxx - *Proprietà 1/8*
- **XXXXX XXXX** nata a XXXXX (xx) il xxxxx - *Proprietà 1/8*

dal 04.08.2004:

- **XXXXXX** - *Proprietà 1000/1000*

dal 08.11.1994:

- **XXXXXX XXXX** nata a XXXXX (xx) il xxxxx - *Proprietà 1/9*
- **XXXXXX XXXX** nato a XXXXX (xx) il xxxxx - *Proprietà 1/9*
- **XXXXXX XXXX** nato a XXXXX (xx) il xxxxx - *Proprietà 1/9*
- **XXXXXX XXXX** nato a XXXXX (xx) il xxxxx - *Proprietà 1/9*
- **XXXXXX XXXX** nato a XXXXX (xx) il xxxxx - *Proprietà 1/9*
- **XXXXXX XXXX** nato a XXXXX (xx) il xxxxx - *Proprietà 1/9*
- **XXXXXX XXXX** nata a XXXXX (xx) il xxxxx - *Proprietà 1/9*
- **XXXXXX XXXX** nata a XXXXX (xx) il xxxxx - *Proprietà 1/9*
- **XXXXXX XXX** nata a XXXXX (xx) il xxxxx - *Proprietà 1/9*

3.d) DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI

Restituito graficamente il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione ed effettuato il giusto confronto con la planimetria catastale estratta, **non si rilevano difformità planimetriche catastali**, eccetto:

- Realizzazione di veranda su porzione di balcone adiacente il locale soggiorno/pranzo;
- Realizzazione di veranda su porzione di balcone adiacente la camera al lato nord;

Segue immagine con individuazione delle difformità catastali rilevate.

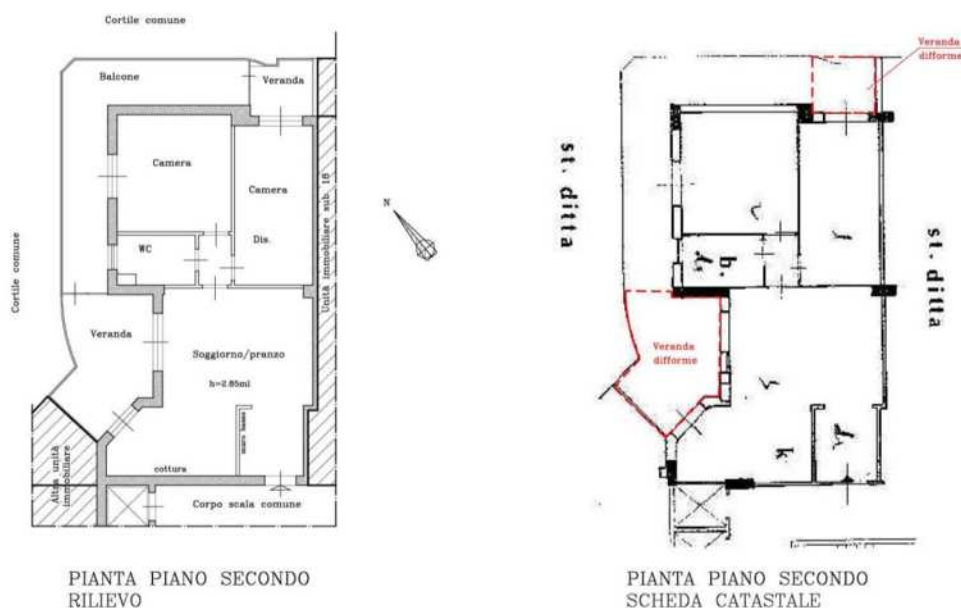


Immagine n. 5 – Difformità planimetriche catastali piano terra

Per l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale occorrerebbe presentare pratica DocFa presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio ed a firma di tecnico abilitato, previa eventuale regolarizzazione urbanistica delle verande, avente un costo stimato totale pari ad € 500,00.

3.e) ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI

- 1) dati catastali contenuti nell'atto di **pignoramento** e nell'atto di acquisto: coerenti;
- 2) dati contenuti nella **scheda catastale**: coerenti;
- 3) dati catastali nell'atto di **pignoramento** e nella **nota di trascrizione** con dati catastali attuali: coerenti.

Gli identificativi catastali relativi all'unità immobiliare oggetto di vendita così come specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nel titolo traslativo sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____** al foglio _____, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

In risposta al presente quesito, il sottoscritto rimanda al [paragrafo delle conclusioni](#), in cui è riportata la predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del lotto così come determinato.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Si riportano gli estremi degli atti di rogito utili a tracciare la cronistoria anteventennale:

TITOLARI dal 18.03.2008: **Xxxxxx xxxxxxxx**, nata a **Xxxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, e **Xxxxxx xxxxxxxx**, nato a **Xxxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Pubb. Uff.: notaio Xxxxxx xxxxxxxx	Data:	18.03.2008	Rep. n°:	xxxxxx/xxxxxx
Registrato UU.RR. di xxxxxxxxxx	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di S. Maria C. V.	Data:	xxxxxx	N° par/gen	xxxxxx/xxxxxx

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **Xxxxxx xxxxx** nata a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, **Xxxxxx xxxxx** nato a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, **Xxxxxx xxxxx** nato a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, **Xxxxxx xxxxx** nato a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, **Xxxxxx xxxxx** nato a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, **Xxxxxx xxxxx** nato a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, **Xxxxxx xxxxx** nato a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, **Xxxxxx xxxxx** nato a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, **Xxxxxx xxxxx** nato a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, **Xxxxxx xxxxx** nato a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, **Xxxxxx xxxxx** nato a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx**, ciascuno per la quota di 1/8 di piena proprietà della seguente porzione immobiliare:

- catasto fabbricati al **foglio 25, p.lla 5560, sub. 19.**

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

Pubb. Off.:	Data:		Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di xxxx	Data:	xxxxxx	Vol./serie:	xxxxxxx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di S. Maria C. V.	<i>Data:</i>	xxxxxx	<i>N° par/gen</i>	xxxxxx/xxxxxx

- catasto fabbricati al **foglio 25, p.lla 5560, sub. 19.**

Si allegano note di trascrizione.

Pubb. Uff.:	Data:		Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di xxxx	Data:	xxx	Vol./serie:	xxxx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di S. Maria C. V.	<i>Data:</i>	xxxxxx	<i>N° par/gen</i>	xxxxxx/xxxxxx

- catasto fabbricati al **foglio 25, p.lla 5560, sub. 19.**

Esecuzione Immobiliare promossa da MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. contro XXXXX XXXXXXXX +1 n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

Si allegano note di trascrizione.

TITOLARI dal 22.05.1980 al 08.11.1994: xxxxxxxx nato a xxxx (xx) il xxxxxxxxxx e **Xxxxxx xxx** nata a Xxxxx (xx) il xxxx, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Pubb. Uff.: <i>notaio xxxxxx</i>	Data:	xxxxxx	Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di S. Maria C. V.	Data:	xxxxxx	N° par/gen	xxxxxx/xxxxxx

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro la soc. **Xxxxxx** con sede in xxxxxxxx, della seguente porzione immobiliare:

- catasto fabbricati al foglio 25, p.lla 12, sub. 19.

Si allega nota di trascrizione.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DLA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

in primo luogo, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. doppia conformità) e gli eventuali costi della stessa per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; verificherà, poi, la possibilità ai sensi del nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 1 del D.L. 69/2024 c. d. Decreto Salva casa), di sanatoria delle difformità parziali e variazioni essenziali (doppia conformità "semplificata").

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- *il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);*
- *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*
- *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*
- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
 - *artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
 - *art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*
 - *art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*
- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*
- *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondragone, richiedendo la presa visione delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di stima, richiesta acquisita con prot. n. 27543/2026 del 26.05.2026.

6.a.) Provvedimenti urbanistici autorizzativi

La porzione immobiliare oggetto di vendita è parte di un fabbricato realizzato in forza ai seguenti provvedimenti urbanistici:

- **Licenza Edilizia n. xxx del xxxxx**, per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni ed attività commerciali denominato lotto "B", rilasciata a Xxxxx nella sua qualità di consigliere delegato della Xxxxx xxxxxxxx xxxxx giusta richiesta del xxxxxx, prorogata il xxxx con provvedimento prot. n. xxxx;
- **Licenza Edilizia in variante n. xxxx del xxxxx**, rilasciata alla Società Xxxx con sede in xxxxx, giusta richiesta del xxxx.

Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro **XXXXX XXXXXXXX + I** n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

Dalla documentazione in atti si rileva la seguente documentazione:

- Titolo relativo a Licenza Edilizia n. xxxx del xxxx;
- Titolo relativo a Licenza Edilizia in variante n. xxxx del xxxx;
- Relazione integrativa su accertamenti tecnici nella lottizzazione Xxxx del xxxx;
- Relazione integrativa su accertamenti tecnici nella lottizzazione Xxxx del xxxx;
- Diffida per l'eliminazione di opere difformi, Ordinanza n. xxxx del xxxx;
- Ordinanza di demolizione n. xxxx;
- Perizia giurata opere abusive del xxxx;
- Relazione a struttura ultimata del xxxx;
- Certificato di collaudo del xxxx;

dalla documentazione in atti non si rileva:

- Grafici relativi a piante prospetti e sezioni del fabbricato allegati alle citate Licenze Edilizie;
- Comunicazione di fine lavori;
- Certificato di agibilità.

Si allega lettera di riscontro inviata dall'AREA VI URBANISTICA, EDILIZIA del Comune di Mondragone prot. n. 28220 del 29.05.2026.

6.b.) Inquadramento urbanistico

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita, ai sensi del vigente **PRGC**, adottato dal Comune di Mondragone con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 26.11.2003 ed approvato con Decreto dell'assessore all'urbanistica della Giunta della Regione Campania n. 597 del 18.11.2005 e pubblicato sul BURC n. 65 bis del 12.12.2005, ricade il **Zona B6 "Zone edificate sature"**.



Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro **XXXXXX XXXXXXXX +I** n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

6.b.) Difformità urbanistiche

L'intero corpo di fabbrica è stato oggetto di accertamento e verifica eseguito dai tecnici del Comune di Mondragone; le difformità rilevate sono riportate nell'allegato grafico, distinto come "Allegato I – Fabbricato B", alla "Relazione integrativa su accertamenti tecnici nella lottizzazione Xxxx".

Nel suddetto grafico i tecnici comunali riportano quanto segue:

- Superficie complessiva dei piani residenziali rilevata: $mq\ 519.78 \times 9 = mq\ 4.678$;
- Volume residenziale complessivo rilevato: $mq\ 4.678 \times 3.20 = mc\ 14.969$;
- Volume di un solo piano: $mq\ 519.78 \times 3.20 = mc\ 1.663$;
- Superficie complessiva dei piani residenziali in progetto: $mq\ 501.30 \times 9 = mq\ 4.511$;
- Volume residenziale complessivo in progetto: $mq\ 4.511 \times 3.20 = mc\ 14.435$;
- Differenza tra superficie rilevata e superficie di progetto: $mq\ 4.678 - 4.511 = mq\ 167$;
- Differenza volume residenziale: $mc\ 14.969 - 14.435 = mc\ 534$;
- L'altezza dei solai, compreso il pavimento risulta di cm 32.5-33, anziché di cm 20;
- Complessivamente la riduzione delle altezze libere dei piani ammonta a ml 1.12 circa.

Si allega copia del detto grafico.

Da tale accertamento è scaturito l'atto di **diffida** per la demolizione di opere difformi n. xxxx del xxxx e successiva **ordinanza di demolizione** n. xxxx.

In virtù delle difformità riscontrate, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione è stato oggetto inoltre di istanza di **condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 prot. n. xxxx del xxxx**, ed ha riguardato esclusivamente le unità immobiliari distinte con il numero di interno nn. 3, 4, 5, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 51, 52 e 53, ciascuna recante un distinto numero progressivo, distribuite su tutti i livelli e su n. 3 verticali del fabbricato B; **le difformità rilevate al piano secondo del detto corpo di fabbrica hanno riguardato esclusivamente le unità immobiliari distinte con numeri di interno 9, 10 e 11**, così come anche riportato ed indicato nella **perizia giurata** del xxxx.

Si evidenzia pertanto che l'unità immobiliare oggetto di vendita, distinta con numero di interno 8, non è stata interessata da alcuna richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85.

A maggior evasione si riporta grafico allegato all'istanza di condono edilizio relativo alle unità immobiliari di piano secondo distinte con gli interni 9, 10 e 11 con evidenziazione delle difformità.

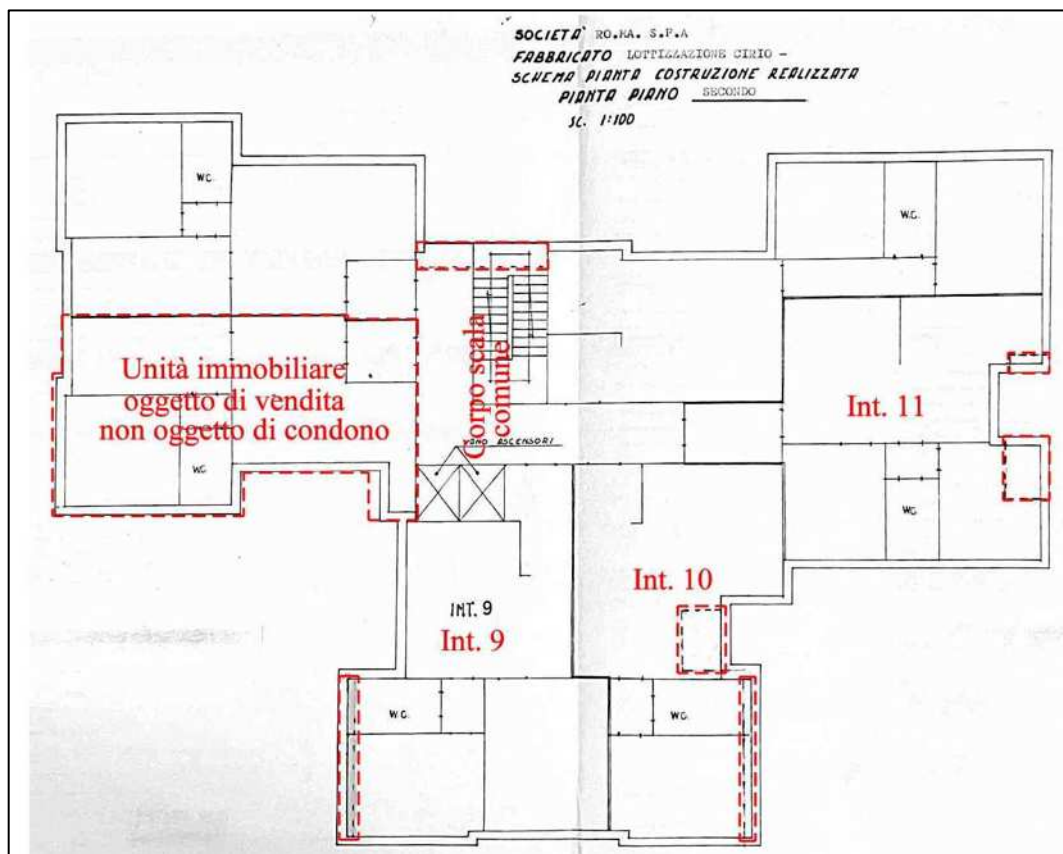


Immagine n. 7 – Grafico allegato alle istanze di condono L. 47/85

Con particolare riferimento all'unità immobiliare oggetto di vendita, considerata l'irreperibilità dei grafici dei grafici di cui alla Licenza Edilizia n.xxxx successiva Licenza Edilizia di variante n. xxxx, utili al fine di determinare eventuali difformità **non risulta possibile eseguire i debiti confronti** tra quanto assentito e quanto personalmente rilevato; per la sola porzione immobiliare oggetto di vendita le difformità di sagoma e di volume possono essere desunte esclusivamente dal grafico allegato alla "Relazione integrativa su accertamenti tecnici nella lottizzazione Xxxx" distinto con "Allegato I – Fabbricato B" redatto dai tecnici incaricati dal Comune di Mondragone, quest'ultimo sicuramente di supporto ma non esaustivo in quanto carente della rappresentazione delle parti comuni, nel quale si confronta quanto regolarmente assentito e quanto realizzato. In seguito se ne riporta riproduzione secondo le misurazioni così come indicate con individuazione dell'unità immobiliare oggetto di vendita.

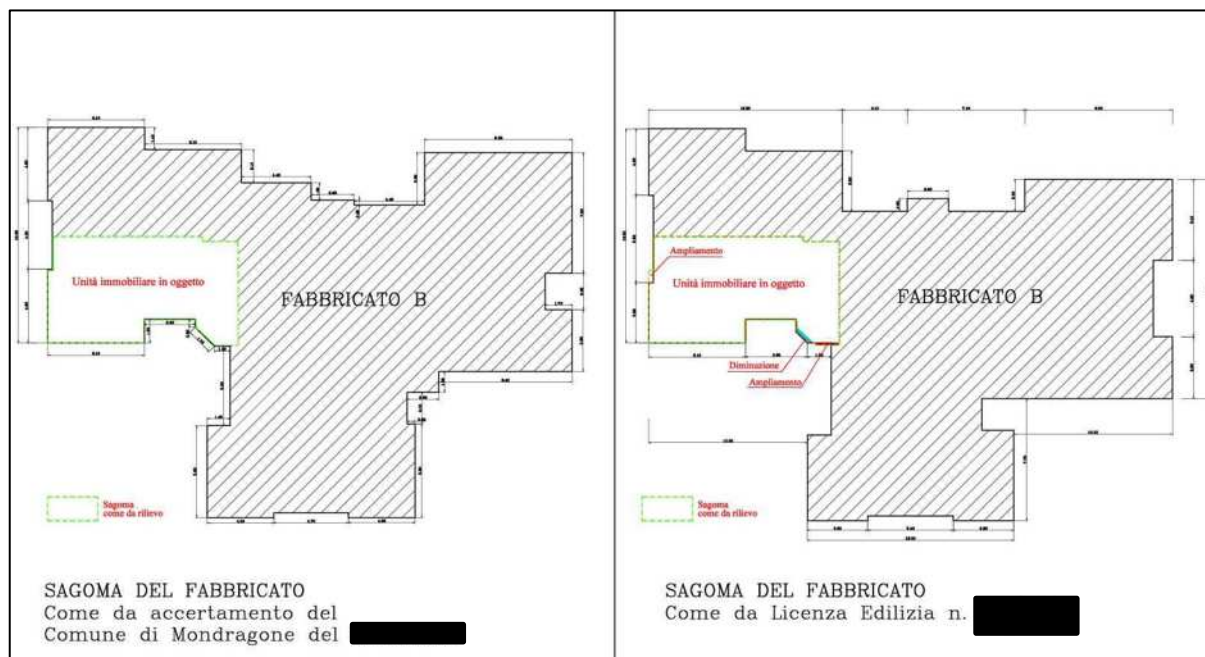


Immagine n. 8 – Riproduzione “Allegato I – Fabbricato B”

Da tale operazione, si rileva che le difformità riguardanti l'unità immobiliare oggetto di vendita sono consistite in lievi spostamenti o traslazioni della tompagnatura esterna, in diminuzione ed in ampliamento, che non ne hanno alterato in modo significativo la superficie ed il volume e rientranti ampiamente nelle percentuali di tolleranza previste per legge (Decreto Salva-Casa - D.L. 69/2024, convertito con modificazioni dalla Legge 105/2024), nel caso pari al 5%; segue immagine esplicativa.



Immagine n. 9 – Riproduzione “Allegato I – Fabbricato B” (sagoma Licenza Edilizia)

Si ribadisce che dai grafici disponibili, in numero non esauriente, non risulta quindi possibile desumere ulteriori ed eventuali difformità quali le tramezzature interne oltre che per i balconi; le ulteriori difformità possono essere determinate esaminando la scheda catastale, attraverso la quale è stato possibile rilevare le seguenti **difformità non sanabili**:

- Realizzazione di **veranda su porzione di balcone** adiacente il locale soggiorno/pranzo;
- Realizzazione di **veranda su porzione di balcone** adiacente la camera al lato nord;

per le quali in fase di stima saranno stimati i costi necessari ed utili per l'eliminazione degli abusi.

6.d.) Attestato di Prestazione Energetica

Ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., circa l'unità immobiliare a destinazione abitativa (sub. 3) **non si rileva alcun Attestato di Certificazione Energetico (ACE) o Attestato di Prestazione Energetica (APE)**; il costo per l'eventuale redazione del documento è pari a **€ 250,00**.

Si allega l'estratta documentazione urbanistica così come specificata nell'elenco degli allegati.

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

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

*Nel caso di **contratto d'affitto di azienda o ramo d'azienda** avente ad oggetto l'immobile pignorato, l'esperto acquisirà il relativo contratto.*

L'unità immobiliare oggetto di vendita alla data del sopralluogo risulta **occupata dai debitori esecutati**.

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

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.*

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; nel caso di immobile oggetto di **provvedimento amministrativo di dichiarazione d'interesse culturale (art.13 D.lgs. 40/2004)**, l'esperto verifichi anche la trascrizione del provvedimento nei registri immobiliari ai fini della sussistenza della prelazione dello Stato e degli altri enti pubblici a base territoriale; in tale ipotesi dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 D. lgs 42/2004 ovvero nel caso di vendita forzata, dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del P.D., decorre il termine di sessanta giorni per eventualmente esercitare la prelazione (a cura del Ministero della Cultura o degli enti pubblici territoriali detentori del vincolo), notificando – entro il detto termine – il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto dell'aggiudicazione;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1. Domande giudiziali;
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; a tale ultimo proposito l'esperto acquisisca il provvedimento con cui viene disposta l'assegnazione ex 337-sexies c.c.;
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;
6. Vincoli di cui alle convenzioni PEEP ed alle convenzioni Bucalossi con indicazione del corrispettivo (ex art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108) in capo all'aggiudicatario per affrancare il bene ed immetterlo successivamente sul mercato nel suo pieno valore;

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- A.1. Domande Giudiziali: **Nessuna.**
- A.2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno.**
- A.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **Nessuna.**
- A.4. Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Nessuno.**
- A.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuna.**

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

B.1. Iscrizioni Ipotecarie:

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

N. part/gen 15872/2454 in data xxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di S. Maria C. V.

A favore di: Barclays Bank PLC con sede in Milano (MI);

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro **XXXXXX XXXXXXXX+I** n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

- *Catasto Fabbricati, Comune di Mondragone (CE) - foglio 25, p.lla 5560, sub.19*

B.2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento

N. part/gen 1344/1707 in data 16.01.2026 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *S. Maria C. V.*

A favore di: *Miltonia Mortgage Finance S.R.L. con sede in Milano (MI);*

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Mondragone (CE) - foglio 25, p.lla 5560, sub.19*

Pignoramento

N. part/gen 7466/9632 in data 12.03.2026 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *S. Maria C. V.*

A favore di: *Miltonia Mortgage Finance S.R.L. con sede in Milano (MI);*

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Mondragone (CE) - foglio 25, p.lla 5560, sub.19*

B.3. Difformità urbanistico-edilizie: difformità relative a realizzazione di verande esterne, non sanabili per le quali si stima il costo per l'eventuale smontaggio e trasporto a rifiuti pari ad **€ 1.600,00**.

B.4. Difformità catastali: stima eventuali costi per la regolarizzazione catastale, con pratica DocFa, previa eventuale regolarizzazione urbanistica ed a firma di tecnico abilitato, pari ad **€ 500,00**.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Mondragone e da accertamenti eseguiti **non risulta di natura demaniale**.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). **Nel caso in cui il terreno sia gravato da uso civico riconosciuto in favore di soggetti privati**, uso civico non ancora liquidato, l'esperto segnalerà la circostanza, ricordando che per detto uso (lo si ripete: uso civico a favore di privati) non vi è più il regime giuridico di inalienabilità secondo quanto dichiarato dalla Corte Costituzionale (cfr. Sentenza n. 119 del 2023 della Corte Costituzionale). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Dalla visura storica all'impianto catasto terreni si rileva che il suolo su cui ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita, distinto con mappale 5560, di are 9.60, deriva dalla

maggior consistenza della ex p.lla 12 di ha 3.51.95 in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Xxxx. Dalla visura catastale all'impianto **non emergono elementi circa l'esistenza di censi, livelli od usi civici.**

Si allega visura catastale all'impianto.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

In risposta al presente quesito, il sottoscritto in data 26.05.2026 ed in data 09.07.2026 ha inoltrato opportuna richiesta all'amministratore pro tempore del condominio "Nuova Florida" utile per l'ottenimento di tutte le informazioni utili.

Dalla documentazione trasmessa in data 13.07.2026, si rileva:

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: €/anno 414,48;
- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 12,46;
- Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni: € 1.000,74;
- Altre spese: *Nessuna*;
- Cause in corso: *Nessuna*.

Si allega la documentazione trasmessa dall'amm.re pro tempore.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

1. **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato** (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
2. **precisare i dati forniti da ciascun operatore** (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
3. **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura** (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

*nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*

Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro XXXXX XXXXXXXX +I n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

*nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

11.a) Scelta del criterio di stima

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1-3.1), è definito come segue:

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

a) Al fine di poter adottare il metodo di stima più idoneo relativamente all'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto ha eseguito le opportune indagini al fine di rilevare dati sufficienti per l'eventuale applicazione del metodo del confronto di mercato (*market comparison approach* - MCA) il quale “si basa sulla rilevazione dei **dati reali di mercato** e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.” (Def. 2.1.1 - C.V.I. Tecnoborsa.), prendendo quindi come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) oltre la rilevazione dei dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Pertanto, rilevati i giusti dati concreti relativi a recenti compravendite per immobili simili su cui basare la valutazione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ha inteso seguire il procedimento di stima del **confronto di mercato** (*Market Comparison Approach* - MCA), secondo il quale in base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le fasi operative per il suddetto metodo di stima sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);

- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustementes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

b) Ad ulteriore verifica, si adotta il procedimento di **stima per capitalizzazione del reddito** (*Income Capitalization Approach*), che “mira alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell’immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.” e “comprende i metodi e le tecniche per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la **possibilità di convertire questi benefici nel valore di mercato.**” (Deff. 1.1 e 1.2 – Capitolo 9 - C.V.I. Tecnoborsa.), basato sui dati forniti dall’Agenzia delle Entrate attraverso l’OMI.

In pratica, il detto criterio di stima (*Income Capitalization Approach*) può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il **saggio di capitalizzazione** e trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie di redditi dell’immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

L’Income Capitalization Approach si può articolare nei seguenti metodi:

- **Capitalizzazione diretta** (*Direct Capitalization*), attraverso il quale si converte in modo diretto il reddito nel valore di stima dividendolo per il saggio di capitalizzazione;
- **Capitalizzazione finanziaria** (*Yield Capitalization*), attraverso il quale si convertono i redditi futuri nel valore presente con una formula di sconto finanziario;
- **Analisi del flusso di cassa** (*Discounted cash flow analysis*), in base al quale si considera il flusso di cassa di un completo investimento immobiliare, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa e del valore di recupero finale.

Ciascuno dei quali si articola in tre fasi:

- ricerca del reddito (netto o lordo) da capitalizzare;
- ricerca del saggio di capitalizzazione;
- utilizzo di un algoritmo capace di accumulare i redditi al momento attuale.

11.b) Definizioni (*linee guida ABI e C.V.I. Tecnoborsa*)

Canone di mercato

Il canone di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)

E’ il saggio di sconto applicato nelle operazioni finanziarie prefigurate nel procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Saggio di capitalizzazione (ABI)

Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa spontaneamente dal mercato.

11.c) Stima del lotto

- **Analisi del mercato**

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita ecc.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero; ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Analisi del ciclo immobiliare in Mondragone (Zona palazzi Xxxx)

Il mercato immobiliare a Mondragone, con specifico riferimento alla zona dei Palazzi Xxxx (situati tra Via San Razzino e Viale Margherita), si attesta su valori nettamente inferiori rispetto alla media comunale, configurandosi come un'area caratterizzata da prezzi estremamente accessibili. Mentre il prezzo medio per l'intero comune di Mondragone si aggira intorno agli 862 €/mq (aggiornato a metà 2026), nell'area dei Palazzi Xxxx le quotazioni scendono in una forbice compresa tra 400 €/mq e 550 €/mq.

Quotazioni Medie e Tipologie d'immobile:

I Palazzi Xxxx includono grandi complessi condominiali dotati di ascensore e caratterizzati, nei piani alti, da una forte luminosità e vedute panoramiche verso il mare.

Bilocali e Trilocali economici (60 - 80 mq):

I prezzi richiesti per l'acquisto oscillano mediamente tra i 33.000 € e i 39.000 €.

Attici o appartamenti panoramici di grandi dimensioni (oltre 100 mq):

Le cifre salgono fino a circa 85.000 € per gli immobili di più ampie metrature e con esposizione diretta sulla costa.

Locazioni:

Il valore degli affitti in questa specifica micro-zona è fortemente compresso, posizionandosi intorno ai 350 € mensili per un quadrilocale, rispetto a una media comunale più alta (circa 6,15 €/mq al mese).

Analisi e Dinamiche del Mercato Locale:

Parametro Immobiliare	Media Comune Mondragone	Area Palazzi Xxxx
Prezzo medio al mq	ca. 862 €/mq	400/550 €/mq
Prezzo d'acquisto (taglio medio)	ca. 110.000 €	33.000/45.000 €

Esecuzione Immobiliare promossa da MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. contro XXXXX XXXXXXXX +I n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

Rendimento da locazione

Medio-alto

Alto in percentuale

(domanda d'affitto +20% su base annua)

sul capitale investito

Opportunità d'investimento:

I prezzi d'acquisto molto ridotti attirano investitori focalizzati sul mercato delle locazioni a lungo termine o stagionali, garantendo una redditività percentuale annua (Yield) elevata rispetto al capitale iniziale investito.

Fattori di svalutazione:

Il forte divario di prezzo rispetto al resto della città (che ha registrato un trend in crescita del +3,73% nell'ultimo anno) è legato a criticità storiche del complesso, alla manutenzione delle parti comuni e al contesto socio-urbanistico circostante, che limitano la rivalutazione del capitale nel tempo.

Il mercato si muove tra espansione, recessione, recupero e contrazione, con il 2026 previsto in crescita per l'Italia.

Fasi del Ciclo Immobiliare Generale (Italia):

- Espansione: Aumento dei prezzi, nuove costruzioni, alta domanda.
- Picco: Massimi storici di prezzo, rallentamento delle vendite.
- Contrazione/Recessione: Calo dei prezzi, meno vendite, meno nuove costruzioni.
- Recupero: Stabilizzazione dei prezzi, inizio di una nuova crescita.



Immagine n. 7 – Posizione livello di prezzo attuale in Mondragone

Si può ritenere pertanto che il ciclo immobiliare a Mondragone sta attraversando una fase di decisa ripresa e crescita dei prezzi, in linea con il trend di forte rimbalzo che caratterizza il mercato residenziale italiano a metà 2026. Dopo la stagnazione causata dal rialzo dei tassi d'interesse del biennio precedente, il mercato locale mostra segnali di consolidamento sia nelle compravendite che nelle locazioni

• **Rilevazione dei dati immobiliari**

Per la determinazione del giudizio di stima con procedimento del confronto di mercato (*market comparison approach* - *MCA*), il campione di dati immobiliari sarà costituito da tre immobili simili o ricadenti nella medesima zona/fascia, appartenenti tutti allo stesso segmento di mercato; attraverso

Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro XXXXX XXXXXXXX+I n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

opportune indagini condotte anche attraverso la consultazione di portali specializzati quali “*Idealista.it*” e “*Immobiliare.it*”, si è potuto accertare che nella fascia/zona ove ricade l’unità immobiliare oggetto di vendita, ed in particolare per il complesso residenziale di cui è parte, si rilevano annunci di compravendita sufficienti di immobili comparabili.

Per la determinazione del giudizio di stima con procedimento per capitalizzazione del reddito (*Income Capitalization Approach*), i dati saranno ricavati attraverso i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall’Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell’**Osservatorio del Mercato Immobiliare** per il Comune di Mondragone; si specifica che i dati forniti dall’Agenzia delle Entrate attraverso l’OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall’ufficio nel campo dei processi estimali, resa pubblica con l’obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

- **Scelta delle caratteristiche immobiliari**

La metodologia estimativa pone come unico fondamento logico della valutazione la comparazione tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo noto con caratteristiche simili compositive prese a confronto. I termini di paragone considerati nella stima immobiliare sono rappresentati dalle caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili e la costruzione del campione estimativo di confronto è legata alle multiple caratteristiche dell’immobile oggetto di stima; se per uno o più caratteri gli immobili di confronto e l’immobile oggetto di stima presentano stesse modalità, i caratteri corrispondenti si elidono, in quanto non comportano variazioni di prezzo (*coeteris paribus*)

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata ai comportamenti tenuti da compratori e venditori nel particolare segmento perché tende a:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dagli operatori di mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato;
- c) rendere plausibile la stima nello svolgimento, interpretazione e dimostrazione dei risultati.

Le caratteristiche intrinseche sono relative agli elementi distintivi specifici dell’immobile, le caratteristiche estrinseche al contesto territoriale e ambientale ove l’immobile è situato.

In modo più analitico le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

- caratteristiche locazionali, ubicazione nel contesto urbano rispetto a infrastrutture e servizi;
- caratteristiche posizionali, collocazione dell’immobile nel contesto edilizio;
- caratteristiche tipologiche, riferiti alla condizione fisica;
- caratteristiche economiche, relative a condizioni di uso e limitazioni;
- caratteristiche istituzionali, relative al quadro fiscale impositivo.

- **Dati immobili comparabili**

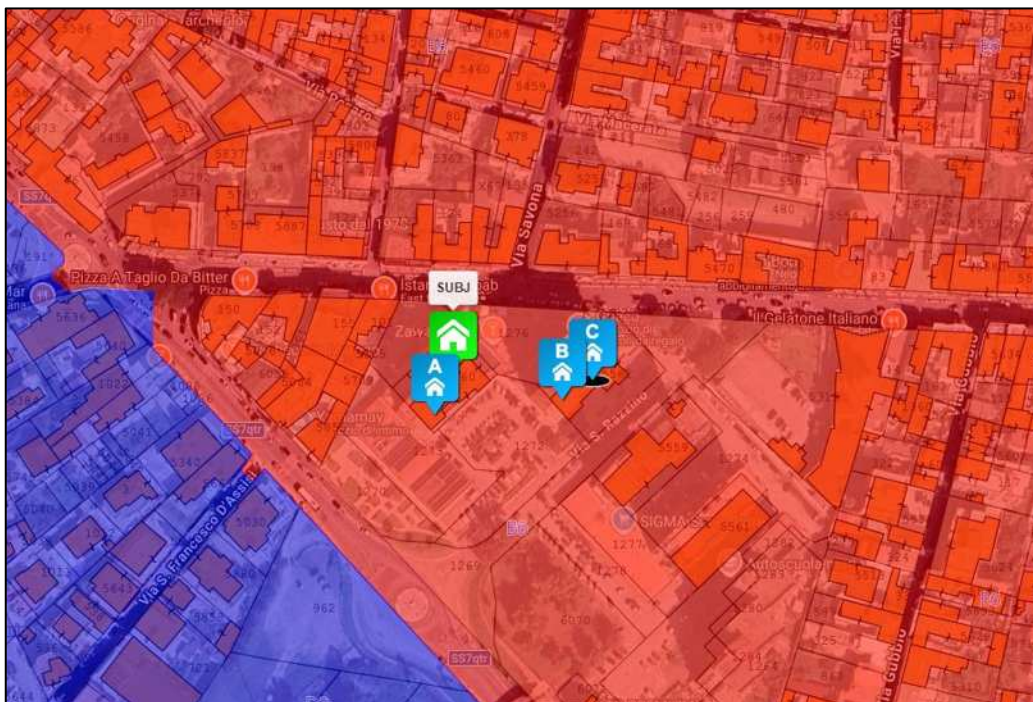


Immagine n. 8 – Mappatura degli immobili comparabili

COMPARABILI		destinazione	Sup. comm.	Manutenz.	Prezzo (€)
Immobile A	Via Razzino	Civile abitazione	109mq	Buono	€ 60.000,00
Immobile B	Via Razzino	Civile abitazione	110mq	Discreto	€ 50.000,00
Immobile C	Via Razzino	Civile abitazione	85mq	Discreto	€ 40.000,00

- **Valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)**

Sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, ove per il **Comune di Mondragone**, ha rilevato i seguenti dati:

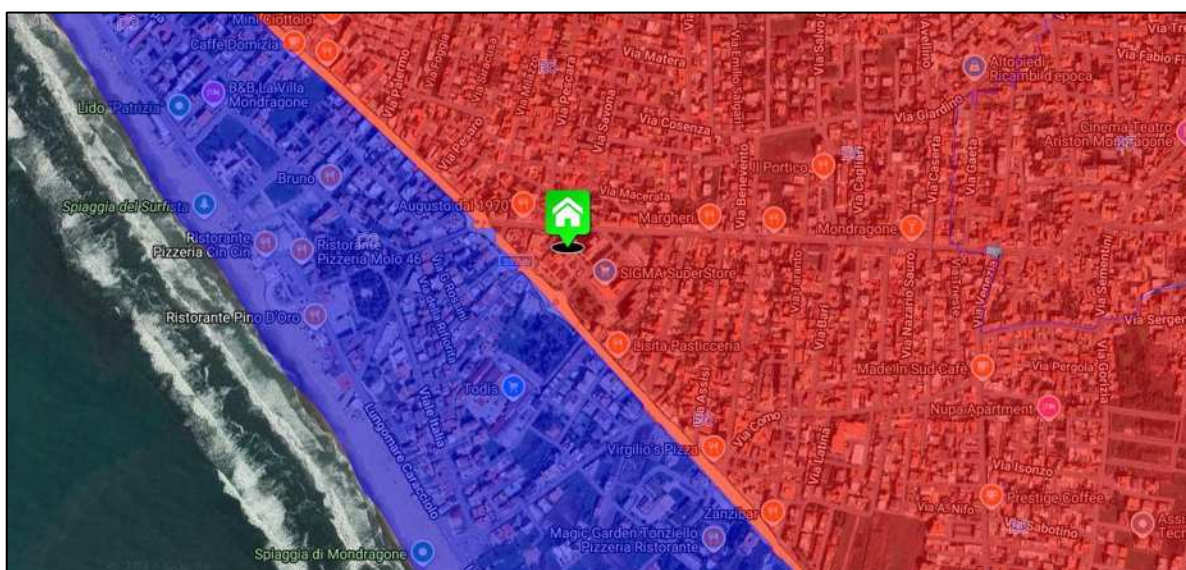


Immagine n. 9 – Fasce GEOPOI (zona B6)

Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro XXXXX XXXXXXXX +1 n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

Anno 2025 – Semestre 2

Fascia/zona: *Centrale/CENTRO URBANO*;

Codice Zona: B6;

Tipologia prevalente: *Abitazioni di tipo economico*;

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valore locazione (€ / mq mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	520,00	720,00	L	2,30	3,40	L
		Valore medio 620,00			Valore medio 2,85		

STIMA DEL LOTTO UNICO

- **Procedimento per confronto di mercato** (*Market Comparison Approach - MCA*)

- **Compilazione della tabella dei dati**

Rilevati quindi tutti i dati, esaminate le caratteristiche dei beni oggetto di comparazione si redige opportuna tabella riassuntiva.

TABELLA DEI DATI					
prezzo / caratteristiche		compravendite			subject
		Unità A	Unità B	Unità C	S
prezzo totale PRZ (euro)		60 000,00	50 000,00	40 000,00	
dati DAT (mesi)		1	1	1	0
superficie commerciale SUP (m ²)		109,00	110,00	85,00	88,77
condominio CON (m2)		0,00	0,00	0,00	0,00
superficie esterna EST (m2)		1,00	1,00	1,00	1,00
servizi SER (n)		1	1	1	1
impianti IMP (0-1)		1	1	1	1
stato manutenzione est. STMe (n)		2	1	1	1
quota millesimale		0,000	0,000	0,000	0,000

Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,020
costo intervento manut est. (euro)	10 000,00
rapporto complementare c	0,20

- **Stima dei prezzi marginali**

Per ogni caratteristica dei beni comparabili si stima il prezzo marginale che inciderà sulla variazione del prezzo totale, pertanto:

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	440,37
Prezzo medio comparabile B	363,64
Prezzo medio comparabile C	376,47
Prezzo marginale	363,64

Calcolo del prezzo marginale	€
Prezzo medio comparabile A	12 000,00
Prezzo medio comparabile B	10 000,00
Prezzo medio comparabile C	8 000,00
Prezzo marginale	8 000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	- 100,00	- 83,33	- 66,67
p(SUP) (euro/m ²)	363,64	363,64	363,64
p(CON) (m ²)	8 000,00	8 000,00	8 000,00
p(EST) (m ²)	8 000,00	8 000,00	8 000,00
p(SER) (euro)	1 600,00	1 600,00	1 600,00
p(IMP) (0-1)	2 500,00	2 500,00	2 500,00
p(STMe) (euro)	10 000,00	10 000,00	10 000,00

- **Redazione della tabella di valutazione**

La tabella di valutazione che segue, contenente i prezzi corretti che derivano dalla operazione di aggiustamento, consente di ricavare il valore atteso del *Subject* (immobile oggetto di stima), pertanto:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	60 000,00	50 000,00	40 000,00
DAT (euro)	100,00	83,33	66,67
SUP (euro)	- 7 356,44	- 7 720,08	1 370,92
CON (m ²)	-	-	-
EST (m ²)	-	-	-
SER (euro)	-	-	-
IMP (0-1)	-	-	-
STMe (euro)	- 10 000,00	-	-
PREZZI CORRETTI	42 743,56	42 363,25	41 437,59

Variazione %	3,15%	Vsubject (euro)	€ 42 181,47
---------------------	--------------	------------------------	--------------------

- **Procedimento per capitalizzazione del reddito** (*Income Capitalization Approach*)

Si procede quindi con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 2,85**, si stima il valore del reddito annuale lordo (*R_l*), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

$$Rl_{mensile} = \text{€/mq mese } 2,85 \times \text{mq } 88,77 = \text{€ } 252,99$$

$$Rl_{annuale} = \text{€ } 252,99 \times 12 = \text{€ } 3.035,93$$

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto (*R_n*) prodotto, pertanto:

- Manutenzione (2-6%) 6% (*necessita opere manutenzione*)
- Servizi (2-5%) 2% (*immobile privato*)
- Inesigibilità (1-3%) 1% (*immobile sfitto per brevi periodi*)

- Assicurazioni (0,5%) 0,5% (quota media)
- Ammortamento (1-2,5%) 1% (meno della media)
- Amministrazione (1-3%) 2% (immobile privato)
- Imposte (11,25%) 11,25% (quota media)

TOTALE **22,75%**

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{\text{annuale}} = € 3.035,93 - (€ 3.035,93 \times 0.2275) = \mathbf{€ 2.345,25}$$

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un “Centro di limitata dimensione” sono:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	Minimo (%)	Massimo (%)	Medio (%)
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 6%, procedendo quindi con la sua “regolarizzazione” attraverso l’applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell’immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinseche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0.00	-0.18	Posizione centrale, servizi presenti
Attrezzature collettive	± 0.28	0.00	-0.20	Buona presenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	+0.15	0.00	Suscettibile di peggioramenti
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	0.00	-0.40	Scarso inquinamento, traffico sostenuto su Domiziana
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0.00	-0.10	Parcheggio su strada
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramicità	± 0.36	+0.36	0.00	Panoramicità assente
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.10	Strada / buona luminosità
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	-0.04	Piano secondo
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	0.00	-0.03	Balconi

Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro XXXXX XXXXXXXX +I n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	0.00	-0.04	<i>Qualità discreta</i>
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	+0.10	0.00	<i>Servizi tecnologici scadenti</i>
Età dell'edificio	± 0.10	+0.05	0.00	<i>40 anni circa</i>
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Recessione economica – difficoltà prestiti</i>
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	-0.04	<i>Possibilità di ristrutturazione interna</i>
TOTALE		+0,72 %	-1,13 %	-0,41 %

Partendo quindi da un saggio pari al 6,00% con un'aggiunta complessiva di -0,41%, il **saggio di capitalizzazione** (*i*) per la stima analitica sarà pari al 5,59%.

$$V = \frac{R_n}{i} = \frac{€ 2.345,25}{0.0559} = € 41.954,38$$

- **Determinazione prezzo base d'asta**

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, per la quota di 1000/1000, ottenuto mediando i valori ricavati con i procedimenti di stima di cui in precedenza:

$$V_{1000/1000} = (€ 41.954,38 + € 42.181,47) / 2 = € 42.067,92$$

al valore medio ottenuto saranno quindi eseguiti gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

Adeguamenti e correzioni

Regolarizzazione urbanistica e catastale	
<i>Stima costi regolarizzazione urbanistica</i>	€ 0,00
<i>Stima costi pratiche catastali DocFa in caso di sanatoria delle verande</i>	€ 500,00
Uso e manutenzione:	
<i>Stima costi rimozione verande e trasporto a rifiuto</i>	€ 1.600,00
Stato di possesso:	
<i>nessuna</i>	€ 0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:	
<i>nessuna</i>	€ 0,00
Spese condominiali insolute:	
<i>Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni, oltre spese straordinarie deliberate ma non scadute</i>	€ 1.013,20
Spese redazione APE:	
<i>Attestato di prestazione energetica</i>	€ 250,00
TOTALE SPESE	€ 3.363,20

Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare (*falling market*);
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;

- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico (*physical deterioration*) derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- Delle eventuali ed ulteriori spese condominiali insolute antecedenti l'ultimo biennio;
- Dal mancato pieno riscontro della conformità urbanistica.

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%, pertanto:

Valore di mercato determinato (quota 1000/1000)	€ 42.067,92
Valore in caso di correzioni e adeguamenti:	€ 38.704,72
Valore complessivo (quota 1000/1000)	€ 38.704,72
Valore complessivo del lotto ridotto del 15%:	€ 32.899,01
VALORE DELLA QUOTA 1000/1000 (in C.T.)	€ 32.900,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 32.900,00

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il lotto oggetto di vendita è costituito da una quota pari a 1000/1000.

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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data di deposito del modulo di controllo e dell'elaborato peritale definitivo, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto stimatore deve comunque rappresentare al GE le eventuali modifiche della residenza risultante dagli atti ed in ogni caso deve verificare che la presunzione semplice derivante dal certificato di residenza sia corroborata dallo stato di fatto dell'abitazione.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

14.a) ESTRATTO DI MATRIMONIO

Esecuzione Immobiliare promossa da **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** contro XXXXX XXXXXXXX +I n. 05/26 + 50/26 R.G.E.

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni, risulta quanto segue:

Xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e **Xxxxxx xxxxxxxx**, nata a Xxxxxxxx (xx) il xxxxxxx sono coniugati con matrimonio celebrato in data xxxxxxxx in xxxxxxx (xx) (atto dell'anno xx, n. xx, P. I, S. A); dal suddetto estratto **non si rileva alcuna annotazione a margine**.

14.b) RESIDENZA ANAGRAFICA

Dal **certificato di residenza storico** rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di xxxxxxxx (xx) emerge che:

- **Xxxxxx xxxxxxxx**, nato a xx (xx) il xxxx, risulta residente in xxxxxxxx (xx), via xxxx n. xx dal xxxxxxxxxxxxxxxx;
- **Xxxxxx xxxxxxxx**, nata a Xxxxxxxx (xx) il xxxxxx, risulta residente in xxxxxxxx (xx), via xxxxx n. xx dal xxxxxx.

Si allega l'estratta documentazione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. RILIEVO FOTOGRAFICO (n. 14 fotografie)

2. GRAFICI (n. 4)

- a. Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale (n. 1);
- b. Pianta e schema delle aree (n. 1);
- c. Difformità planimetriche catastali (n.1);
- d. Difformità urbanistiche (n. 3);

3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- a. Estratto di mappa;
- b. Scheda planimetrica di u.i.u.;
- c. Visura storica per immobile catasto fabbricati;

4. ISPEZIONI IPOTECARIE

- a. Elenco sintetico delle formalità;
- b. Nota di iscrizione del xxxxxx reg. gen./part. 2454/15872; (ipoteca volontaria)
- c. Nota di trascrizione del 16.01.2026 reg. gen./part. 1344/1707; (pignoramento)
- d. Nota di trascrizione del 12.03.2026 reg. gen./part. 7466/9632; (pignoramento)

PROVENIENZE

- e. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (compravendita)
- f. Copia titolo trascritto il xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (compravendita)
- g. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (successione)
- h. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (accettazione eredità)
- i. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (successione)

j. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (accettazione eredità)

k. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (compravendita)

5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

a. Richiesta presa visione ed estrazione copie prot. n. 27543/2026 del 26.05.2026;

b. Lettera di riscontro prot. n. 28220 del 29.05.2026;

c. Licenza Edilizia n. xxxxx del xxxxxx;

d. Licenza Edilizia n. xxxxx del xxxxxx;

e. Relazione a struttura ultimata del xxxxx;

f. Collaudo statico del xxxxxx;

g. Grafici dimostrativi accertamenti tecnici eseguiti dal Comune di Mondragone;

h. Ordinanza atto di diffida eliminazione opere difformi n. xxxxx del xxxxx;

i. Ordinanza di demolizione n. xx del xxx;

j. Perizia giurata del xxxxx;

k. Pratiche Legge 47/85 prot. xxxxx del xxxxx (intt. N. 9, 10 e 11);

l. Attestato urbanistico del xxx;

m. Lettera di riscontro prot. n. xxx del xxxxxx;

n. Stralcio PRG e norme di Attuazione;

6. DOCUMENTAZIONE USI CIVICI

a. Visura catasto terreni;

b. Visura catasto terreni all'impianto;

7. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

a. Nota di trascrizione del 11.04.1979 reg. gen./part. 8152/7232; (regolamento di condominio)

b. Richiesta informazioni condominiali del 26.05.2026;

c. Risposta amministratore pro tempore del 13.07.2026;

d. Regolamento di condominio;

e. Prospetto tabelle millesimali;

f. Situazione versamenti esercizio ordinario;

g. Comunicazioni rate straordinarie delibera del 29.06.2025;

8. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE - STATO CIVILE

a. Certificato residenza storico Xxxxxx xxxxxxxx;

b. Certificato residenza storico Xxxxxx xxxxxxxx;

c. Certificato di matrimonio;

d. Estratto riassunto atti di matrimonio;

9. FONTI PER LA STIMA

a. Tabella Geopoi.

b. Mappa comparabili;

c. Comparabili.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, riporta il prezzo base d'asta del lotto di vendita così come determinato, secondo lo schema di cui al quesito n. 4 contenuto nel verbale d'incarico peritale:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Mondragone (CE) alla via via Razzino n. 12, Condominio "Parco Nuova Florida", Lotto B, piano secondo, interno 8; è composto da locale soggiorno/pranzo con zona cottura, disimpegno, locale WC e due camere, confina con corpo scala comune a sud, con cortile comune a nord, con cortile comune ad ovest, con unità immobiliare sub. 18 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Mondragone al foglio 25, p.lla 5560, sub 19**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a realizzazione di veranda su porzione di balcone adiacente il locale soggiorno/pranzo e realizzazione di veranda su porzione di balcone adiacente la camera al lato nord; vi è Licenza Edilizia n. xxxxdel xxxxx prorogata il xxxx con provvedimento prot. n. xxxx, Licenza Edilizia in variante n. xxxx del xxxxx, (dalla documentazione in atti si rileva relazione a struttura ultimata del xxxx e certificato di collaudo del xxxx); non si rilevano grafici relativi a piante prospetti e sezioni del fabbricato, comunicazione di fine lavori e certificato di agibilità; per l'intero fabbricato si rileva accertamento e verifica eseguito dai tecnici del Comune di Mondragone con difformità di cui al "Allegato I – Fabbricato B" della "Relazione integrativa su accertamenti tecnici nella lottizzazione Xxxx" e perizia giurata opere abusive del xxxx; per la sola unità immobiliare lo stato dei luoghi è difforme in ordine a realizzazione di verande su balcone ed inoltre, sulla scorta della parziale documentazione in atti e per la sola unità immobiliare in oggetto, per quanto è stato possibile verificare, variazioni di sagoma e volume in diminuzione od ampliamento rientranti nelle percentuali di tolleranza (Decreto Salva-Casa - D.L. 69/2024, convertito con Legge 105/2024); per l'intero fabbricato risulta diffida per l'eliminazione di opere difformi, Ordinanza n. xxxx del xxxx e Ordinanza di demolizione n. xxxx;

PREZZO BASE euro 32.900,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto
arch. Luigi Del Vecchio