


TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO n. 79/2018 R.G.E.
ASTE GIUDIZIARIE.it

 Giudice Esecuzione: dott.ssa **VECCHIONE Giuseppina** (ex PUPO Maria Rosaria)

CAPITAL MORTGAGE s.r.l.
ASTE GIUDIZIARIE.it
contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA - INTEGRAZIONI
**LOTTO 01 – APPARTAMENTO e
BOX AUTO**

 Via Palermo, n.33 - Parco Azzurro,
MONDRAGONE (CE)

ASTE GIUDIZIARIE.it

 Santa Maria Capua Vetere, 25.10.2022

 l'Esperto Stimatore
(ing. **Francesco DIRISO**)

ASTE GIUDIZIARIE.it


INDICE
Relazione Tecnica di Stima – integrazioni



1. PREMESSA

LA PRESENTE RELAZIONE INTEGRA L'ELABORATO DI STIMA GIA' DEPOSITATO E PRECISAMENTE NELLA PARTE RELATIVA ALL'ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E SUCCESSIVO RISCONTRO DELLA COFORMITA' DEI BENI PIGNORATI SUI LUOGHI DI CAUSA.

1.1. ESPOSIZIONE CRONOSTORICA DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.79/2018 RGE

La società MORTAGE Capital s.r.l. unipersonale, (Codice Fiscale 00390840239 - P.IVA 26599402) con sede in Piazzetta Monte, - 37121 Verona con ricorso presso il Giudice di Pace di Napoli, in data 12/10/2012, con decreto n. 8768/12 ottiene l'ingiunzione nei confronti del Signor [REDACTED] la somma complessiva di € 123.612,97 oltre interessi maturati e maturandi, spese e accessori successive ed occorrente, sino al soddisfo effettivo. In seguito, la società di cui innanzi, procedeva con Atto di Precetto notificato in data 22/11/2014 dell'art.140 cpc alla somma di € 6.178,43, oltre il costo di registrazione del Decreto Ingiuntivo.

Successivamente, la parte creditrice procedeva a notificare, in data 02/05/2018 ai sensi dell'art.140 cpc ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per beni in Mondragone (CE) alla via Palermo, 33 Parco Azzurro. Il pignoramento azionato attiene al seguente compendio immobiliare: *immobile riportato nel catasto urbano del suddetto Comune al foglio 19, particella 5370, sub. 58 (ex particella 1054, sub. 58), piano 1, cat. A/2, classe 2, vani 4, r.c. € 371,85; B) immobile riportato nel catasto urbano del suddetto Comune al foglio 19, particella 5370, sub. 7 (ex particella 1054, sub. 7), piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 18, r.c. € 46,48.*

Il bene è pervenuto con Atto di Compravendita del 29/03/2006, rep. N. [REDACTED] per Notar MATANO Mario con sede in Santa Maria Capua Vetere, trascritto il 30/03/2006 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai NN. [REDACTED]

In data 20/06/2019, il Giudice per l'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto stimatore. Il giudice concede termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del 16/12/2021 per il deposito della relazione ovvero entro il 16/11/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

INTEGRAZIONE AL QUESITO N.6 CONTENUTO NEL MANDATO

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,

omissis...

RIGUARDO ALLA VERIFICA DI REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, lo scrivente CTU, RIFERISCE, NELL'UNICO E SUPREMO INTERESSE DELLA GIUSTIZIA E PREVIA APPROFONDITA, LUNGA E LABORIOSA INDAGINE E RICERCA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MONDRAGONE, AREA III URBANISTICA EDILIZIA PATRIMONIO E DEMANIO, CHE ALLO STATO ATTUALE, RISULTANO MANCANTI, PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE, I GRAFICI DI PROGETTO RELATIVI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.75 DEL 09/05/1974.

DIFATTI, LA COMUNICAZIONE DEL 27/09/2022 RESA DALL'ARCH. Salvatore CATANZANO, RESPONSABILE DELL'AREA III - UFFICIO DI URBANISTICA, EDILIZIA, LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E DEMANIO, IGIENE URBANA ED AMBIENTE, CIMITERO E MANUTENZIONE DEL COMUNE DI MONDRAGONE (allegato n.3), CONFERMA LA MANCANZA DEI GRAFICI RELATIVI ALLA SUDETTA CONCESSIONE EDILIZIA N.75/74.

SI PRECISA ALTRESI' CHE LA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MONDRAGONE (CE) E' STATA INOLTRATA CON DUE RICHIESTE, RISPETTIVAMENTE [Protocollo N.: 22812 del 22-03-2022](#) (cfr. Allegato n.1) E SOLLECITO DEL [21/04/2022 - PROT N.30041](#) (cfr. Allegato n.2).

L'ESITO DI DETTO ACCESSO AGLI ATTI È STATO ACQUISITO SOLTANTO IN DATA 27 SETTEMBRE 2022, 12:52:42, TRAMITE PROTOCOLLO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA PROTOCOLLO@PEC.COMUNE.MONDRAGONE.CE.IT (cfr. Allegato n.3).

INFATTI, LA COMUNICAZIONE TRASMESSA DAL RESPONSABILE DELL'AREA III - Arch. CATANZANO Salvatore SANCISCE L'ESITO NEGATIVO DELLA RICERCA EFFETTUATA DALL'UFFICIO STESSO.

PERTANTO, IN MANCANZA DI NECESSARIA DOCUMENTAZIONE, CHE AL MOMENTO NON È POSSIBILE REPERIRE PRESSO L'UFFICIO COMUNALE



PREPOSTO, SCATURISCE L'IMPOSSIBILITA' A PROSEGUIRE CORRETTAMENTE ALCUNA OPERAZIONE ATTA A RISPONDERE AL QUESITO DISPOSTO DAL GIUDICE, POICHE' MANCA IL DOVUTO RISCONTRO SUL POSTO TRA IL BENE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE E QUELLO AFFERENTE ALLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MANCANTE PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE.

IN DEFINITIVA SI RIBADISCE CHE, NELL'UNICO INTERESSE SUPREMO DELLA GIUSTIZIA, LE OPERAZIONI PERITALI NON POSSONO ESSERE COMPLETATE.

Santa Maria Capua Vetere, 25 ottobre 2022

L'Esperto stimatore
Ing. Francesco di Riso

ALLEGATI:

1. Richiesta di accesso agli atti del **22-03-2022** – Protocollo N.: **22812**;
2. Seconda richiesta di accesso agli atti del **21-04-2022** - Protocollo N.: **30041**;
3. Comunicazione del 27-09-2022 - N. 66581.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





COMUNE DI MONDRAGONE

UFFICIO PROTOCOLLO INFORMATICO



Tel: 0823774206 Fax: 08231602005 PEC: protocollo.comune.mondragone.ce.it

Protocollo N.: **22812** del **22-03-2022**

Ora: **08:55:54**

Oggetto: PROCEDIMENTO CIVILE TRIBUNALE DI S. MARIA CV RG. EJ N.79/2018 - ACCESSO ATTI.



Corrispondenti:

DI RISO

FRANCESCO

Uffici Destinatari:

AREA III - URBANISTICA, EDILIZIA, SUAP, LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E
DEMANIO, IGIENE URBANA E AMBIENTE, CIMITERO, MANUTENZIONI

Il Responsabile





COMUNE DI MONDRAGONE

UFFICIO PROTOCOLLO INFORMATICO



Tel: 0823774206 Fax: 08231602005 PEC: protocollo.comune.mondragone.ce.it

Protocollo N.: **30041 del 21-04-2022**

Ora: **16:06:57**

Oggetto: ACCESSO ATTO INCARICO CTU TRIBUNALE S.MARIA CV

Corrispondenti:

DI RISO



FRANCESCO

Uffici Destinatari:

AREA III - URBANISTICA, EDILIZIA, SUAP, LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E
DEMANIO, IGIENE URBANA E AMBIENTE, CIMITERO, MANUTENZIONI

Il Responsabile



CITTA' DI MONDRAGONE

Medaglia D'Oro al Merito Civile
(Provincia di Caserta)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AREA III - URBANISTICA, EDILIZIA, LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E DEMANIO, IGIENE URBANA E AMBIENTE,
CIMITERO, MANUTENZIONI

Ufficio Urbanistica - Edilizia

Viale Margherita, 93
81034 - Mondragone (CC)
Tel. - 0823 774234
Fax 0823 1602005

Ing. Francesco DI RISO
P.e.c: francesco.diriso@ordingce.it

IL RESPONSABILE AREA III

VISTA la richiesta presentata in data 22.03.2022 prot. n.22812 dall'ing. Francesco Di Riso in qualità di esperto stimatore – R.G.E. n. 79/2018/ Trib. S.M.C.V., tendente ad accedere agli del Comune al fine di acquisire documentazione e grafici relativi alla Licenza edilizia n.75 del 09.05.1974 e relativa pratica edilizia n. 219/1973 intestata alla [REDACTED];

VISTA la richiesta presentata in data 21.04.2022 prot.n.30041 al fine di acquisire la Variante Concessione della pratica di cui sopra, n.13 del 21.01.1984 - pratica edilizia n. 272/83 ad oggetto: "Progetto di variante in corso d'opera al fabbricato in via Palermo"

VISTO l'art.70 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.Lgs.n.267 del 18/08/2000;

VISTO gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che della pratica n. 272 /1983, relativa alla C.E. n.13/84, intestata al sig. [REDACTED], volturata alla società [REDACTED] in data 28.03.1985, ed afferente alla variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in via Palermo, risultano mancanti i grafici di progetto.

Si rilascia a richiesta di parte, in carta libera, per gli usi consentiti.



IL RESPONSABILE AREA III
Arch. Salvatore CATANZANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

