

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.C.E.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

App
prec

a)

F

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Casagiove, l

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





INDICE

RELAZIONE DI STIMA	3
ALLEGATO n.1 COMUNICAZIONI – VERBALI	63
ALLEGATO n.2 RILIEVI PLANIMETRICI e SCHEDE DI RAFFRONTO	68
ALLEGATO n.3 RILIEVO FOTOGRAFICO	73
ALLEGATO n.4 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	81
ALLEGATO n.5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE	86
ALLEGATO n.6 ATTO DI PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE VENTENNIO-VISURE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	129
ALLEGATO n.7 DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO	369
ALLEGATO n.8 CERTIFICAZIONE USI CIVICI	415
ALLEGATO n.9 DOCUMENTI CONDOMINIO	417
ALLEGATO n.10 ATTESTAZIONE INVIO COPIE	512
ALLEGATO n.11 DETERMINAZIONE DELL'ONORARIO	615



2. Svolgimento delle operazioni relative all'incarico

In data 23/10/2024 il sottoscritto Esperto Stimatore, effettuate le preliminari operazioni per la corretta individuazione dell'immobile staggito, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Daniela Cicirello, previo avviso rituale effettuato, si è recato presso il bene oggetto di pignoramento rinvenendo in loco la moglie del debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] in possesso delle chiavi dell'appartamento, ha consentito l'accesso al bene pignorato consentendo l'espletamento delle operazioni peritali. In tale data sono state eseguite tutte le necessarie operazioni peritali prescritte nel verbale di giuramento ed in particolare sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici strettamente necessari ai fini della presente procedura espropriativa. Si allega il verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario (*allegato n°1*).

Successivamente al sopralluogo, sono state espletate le opportune indagini presso i competenti uffici e precisamente presso: l'Ufficio dell'Agenzia Entrate del Territorio di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio di Conservatoria dei Registri immobiliari di Caserta, per chiedere la certificazione e la copia dell'eventuale documentazione, l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone (Ce), col fine di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Napoli (Na), e presso l'Unità Operativa Dirigenziale Foreste Ufficio Usi Civici (ex settore bilancio e credito agrario) della Regione Campania ove sono state acquisite le informazioni e la documentazione necessaria ai fini dell'espletamento del presente incarico. Ancora, presso agenzie immobiliari ed esperti del settore sono state assunte informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare nell'ambito del Comune di Mondragone (Ce), in riferimento al valore venale dei beni con caratteristiche simili a quelli in esame. A conclusioni di tutto ciò e sulla base degli elementi raccolti, valutati e di quanto in premessa, lo scrivente ha intrapreso la disamina dei quesiti ed ha redatto la seguente perizia rispondendo ad essi posti nel giuramento di rito.

3. Tempestività della presentazione della documentazione certificazione notarile sostituiva

All'interno della documentazione contenuta nel fascicolo telematico, lo scrivente ha verificato la presenza dell'istanza di vendita, depositata in data 18/06/2024, e della documentazione ipocatastale, depositata in data 19/06/2024, nel rispetto dei termini di 60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita con riguardo agli immobili pignorati.

4. Controllo preliminare: completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Preliminarmente lo scrivente ha preso visione, per via telematica, della documentazione contenuta nel fascicolo relativo alla procedura espropriativa in questione col fine di poter procedere alla verifica della documentazione, depositata ai sensi ex art. 567 c.p.c, attraverso la redazione di n°1

“Modulo per il controllo della documentazione”, relativo ai cespiti pignorati, e depositati nei termini stabiliti, presso la Cancelleria del Tribunale, in data 23/10/2024.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e dalle successive ricerche eseguite presso la Conservatoria di S. Maria C.V., si è rilevato che a nome del debitore esecutato oltre alla **trascrizione del pignoramento**, contro, del 12 giugno 2024 ai nn. 23161 R.G. 18827, R.P., promossa da [REDACTED] con sede legale in Napoli alla via [REDACTED] contro [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] **che ha dato origine alla presente procedura RGE 135/2024**, esistono anche altre iscrizioni gravanti sui beni oggetto del presente pignoramento e precisamente:

A) Iscrizione del 09/08/2019 ai nn. R.G. 28608, R.P.3465, IPOTECA GIDIZIALE-DECRETO INGIUNTIVO, a favore di [REDACTED] con sede in Venezia - [REDACTED] per la quota 1/1, e contro il debitore esecutato [REDACTED] per la quota 1/1 sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente:

a) immobile censito al N.C.E.U. del comune Mondragone (Ce), al F. 20, p.lla 5550, sub. 48, cat. A/2, vani 6,5, Scala B, Inter. 8, P.3° (allegato n°6).

Si evidenzia che: La notifica di avviso ex art 599 è avvenuta in data 05/09/2024 tramite pec, la cui ricevuta è stata depositata nel fascicolo telematico in data 05/09/2024 (allegato n°6).

B) Iscrizione del 05/10/2007 ai nn. R.G. 56499, R.P. 17745 IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, del 02/10/2007 rep. n°91916/17027-Notai [REDACTED] Gennaro, **a favore di [REDACTED] con sede in Siena - C.F./P.IVA [REDACTED] per capitale di € 2.500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 5.000.000,00, durata 30 anni, e a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di piena proprietà sul bene riportato nel N.C.T. del comune di Mondragone in F.20, P.lla 5479**, terreno di natura edificatoria di estensione di 1820 mq, su cui successivamente è stato realizzato il complesso edilizio, composto da due corpi di fabbrica, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rappresentata da:

a) immobile censito al N.C.E.U. del comune Mondragone (Ce), al F. 20, p.lla 5550, sub.48, cat. A/2, vani 6,5, Piano 3°, int.8, scala B;

Si evidenzia che: a margine della suddetta iscrizione sussistono diversi **annotamenti a iscrizione-frazionamenti in quota di mutuo**. A seguito della concessione della banca Monte dei Paschi di Siena, su richiesta della parte mutuataria, il mutuo fu diviso in n° 17 quote, ricadente

sui beni costituenti il complesso edilizio, fra i quali fa parte il cespite oggetto di pignoramento, riportato nel N.C.E.U. in F 20, P.Illa 5550, sub. 48 e precisamente:

Iscrizione del 13/06/2011 ai nn. R.G. 21672, R.P. 3652 ANNOTAMENTI A ISCRIZIONE-FRAZIONAMENTI IN QUOTA DEL MUTUO del 05/11/2010 rep. n°94927/18795 -Notaio [REDACTED] Gennaro, a favore di [REDACTED] con sede in Siena - C.F./P.IVA: [REDACTED] sede in Villa Literno (Ce)-C.F.: [REDACTED] **per i diritti di piena proprietà**, fra gli altri, sul bene oggetto della presente procedura esecutiva riportato in N.C.E.U. in F 20, P.Illa 5550, sub. 48, al quale corrisponde il frazionamento in quota parte di un ipoteca pari ai € 286.944,20 (capitale di € 141.569,25)OMISSIS”.

Si evidenzia che: Nell'atto di compravendita del 03/02/2011, Notaio dott. Gennaro [REDACTED] (Rep. N° 95132/18949), trascritto in data 14/02/2011 ai nn° R.G. 4883 /R.P. 3540 mediante il quale il debitore esecutato [REDACTED] - **acquista** a titolo di **compravendita**, da [REDACTED] la piena proprietà 1/ 1 sul bene oggetto della presente procedura esecutiva (N.C.E.U. in **F. 20, p.Illa 5550, sub.48**), **si evince** che il cespite pignorato viene acquistato attraverso i seguenti mezzi di pagamento: *”Euro 140.578,05 (centoquarantamilacinquecentosettantaotto/05 euri) vengono pagati dalla parte acquirente mediante accollo della quota di capitale di mutuo dell’originale importo di euro 141.569,25 (centoquarantunomilacinquecentosessantanove/25 euri), concesso alla parte venditrice dal [REDACTED] distinto come lotto n°12....OMISSIS” e “Euro 28.500,00 (ventoottomilacinquecento/00 euri) vengono pagati a mezzo di contributo regionale di cui al decreto n°277 del 19/05/2010.*

In particolare in detto atto è riportato *”OMISSIS....la Regione Campania ha concesso alla [REDACTED] un contributo in conto capitale per la realizzazione di n°38 (trentaotto) alloggi di edilizia agevolata, compresi nel complesso edilizio innanzi descritto, come da Decreto n°277 emesso dalla Giunta Regionale in data 19/05/2010...OMISSI”*

Per **“edilizia agevolata”** si intende quella diretta alla costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione, realizzata da privati con mutui a tasso agevolato o con contributi in conto capitale, a parziale copertura del costo di costruzione.

A differenza dell’edilizia sovvenzionata, l’edilizia agevolata prevede solitamente divieti temporanei di vendita, la cui inosservanza produce unicamente la decadenza dai vantaggi di natura finanziaria garantiti dagli interventi creditizi della Pubblica Amministrazione, e non la nullità dell’atto di vendita.

La LEGGE 28 gennaio 1994, n. 85 *“Modifiche e integrazioni alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, recante norme per l’edilizia residenziale pubblica”* all’art.3:

- del co.1 dispone *“A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti*

dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. **Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati**";

- del co.2 dispone "In tutti i casi di subentro il contributo è mantenuto a condizione che il subentrante sia in possesso dei requisiti soggetti vigenti al momento del subentro stesso".

Nel caso specifico dalla data del beneficio sono trascorsi 14 anni.

Inoltre, si è accertato, presso il comune di Mondragone, analizzando i titoli abilitativi, che il complesso edilizio, di cui fa parte il cespite pignorato, è stato realizzato in regime di edilizia privata e quindi non rientrante nella categoria di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

C) Si evidenzia che: i titoli esecutivi relativi alla procedura con R.G.E. 135/2024 sono costituiti da:

- 1. Contratto di mutuo edilizio** del 02 ottobre 2007, **munito di formula esecutiva il 20 ottobre 2022**, giusta atto per notaio [REDACTED] (rep. 91916; racc. 17027) con il quale la banca [REDACTED] ha concesso l'importo di € 2.500.000,00 per la durata di anni trenta alla [REDACTED] da corrispondere in più erogazioni e, a garanzia, è stata iscritta ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere il 05 ottobre 2007 ai nn. 56499/17745 per l'importo di € 5.000.000,00 e riguardante il terreno di natura edificatoria riportato nel N.C.T. del comune di Mondragone in F.20, P.Ila 5479 (allegato n°6);
- 2. Atto di erogazione e quietanza finale di mutuo fondiario** per la durata di anni trenta e l'importo di € 2.395.000,00 del 26 gennaio 2009, giusta atto per notaio [REDACTED] (rep. 93366; racc. 17817), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere il 03 settembre 2009 ai nn. 39041/5413, **munito di formula esecutiva il 20 dicembre 2022**, con il quale le parti convengono che il mutuo è concesso per il minor importo di € 2.395.000,00 e la banca eroga l'importo di € 495.000,00 e la mutuataria rilascia quietanza per l'intero importo (allegato n°6);
- 3. Atto di divisione bilaterale** del 05 novembre 2010, giusta atto per notaio [REDACTED] (rep. 94927; racc. 18795), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere il 06 dicembre 2010 ai nn. 3500, **munito di formula esecutiva il 20 ottobre 2022**, con il quale la parte mutuataria ha chiesto la divisione dell'importo in n° 17 quote e la Banca ha acconsentito (allegato n°6);

5. Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

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 piano 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 **"differmità 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 differmità 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.lla 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; 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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

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

Identificazione del diritto reale oggetto di pignoramento

a) Piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Mondragone (Ce) alla via G. Falcone, ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune come segue: **F. 20, p.lla 5550, sub.48**, cat. A/2, classe 4, vani 6.5, rendita catastale € 839,24, Piano 3°, int. 8, scala B;

Il diritto reale di piena proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato in forza dell'atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere, in suo favore, ai nn. R.G. 4883 e R.P. 3540 del 14/02/2011.

Verifica correttezza dei dati catastali

Di seguito si riporta un confronto tra i dati identificativi catastali dell'immobile riportati nelle visure attuali, nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di compravendita (*alleg. n°5,6*).

a) Appartamento in N.C.E.U. F.20, P.lla 5550 sub. 48

<i>Immobile pignorato -F.20, P.lla 5550, sub. 48</i>				
	Dati catastali attuali	Dati catastali riportati nell'atto di pignoramento	Dati catastali riportati nella nota di trascrizione	Dati catastali dell'atto di acquisto (*1)
Ubicazione (via)	G. Falcone	G. Falcone	G. Falcone	G. Falcone
Località	Mondragone	Mondragone	Mondragone	Mondragone
Partita	---	---	---	---
Foglio n°	20	20	20	20
Particella n°	5550	5550	5550	5550
Sub n°	48	48	48	48
Zona Censuaria	---	---	---	---
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Classe	4	4	---	4
Consistenza	6,5 vani	6,5 vani	6,5 vani	6,5 vani
Rendita €	839,24	839,24	---	839,24
Piano	Terzo	Terzo	Terzo	Terzo

(*1) Atto di compravendita trascritto nn. R.G. 4883 e R.P. 3540 del 14/02/2011.

Dalla lettura della tabella sopra illustrata si evince che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, nonché nella relativa trascrizione sono conformi ai dati attuali e a quelli riportati nell'atto di compravendita, con il quale il debitore esecutato è entrato in possesso dei beni e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere, in suo favore, ai nn. R.G. 4883 e R.P. 3540 del 14/02/2011.

Sovrapposizione tra foto satellitari e mappa catastale Vegis

Per l'individuazione del compendio pignorato sul territorio, lo scrivente, oltre che avvalersi della documentazione catastale e dei dati contenuti negli atti di provenienza, ha provveduto ad effettuare anche una sovrapposizione delle mappe vegis con le foto satellitari reperite sul web come da immagine allegata (allegato n°2).

Il bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Mondragone (Ce) alla via G. Falcone, consiste in un appartamento ubicato al piano terzo della scala B dell'edificio condominio Belvedere, all'interno del quale sono ubicate diverse unità abitative, negozi e locali garage.

L'appartamento, con accesso dalla porta posta di fronte sul pianerottolo salendo le scale, si compone di un soggiorno-cucina, di tre camere da letto, di due bagni, di un corridoio e di due balconi di cui uno si affaccia a Nord ed uno si affaccia a Sud, il tutto per una superficie complessiva utile interna pari ad 89,95 mq, oltre i balconi, quest'ultimi di superficie complessiva pari a 28,90 mq.



Fig.1 - Sovrapposizione della mappa catastale (in blu il bene pignorato) con foto satellitare

Il complesso edilizio Condominio ██████████ che si compone di due corpi di fabbrica, all'interno del quale è ubicato il cespite pignorato, sorge nel centro abitato del Comune di Mondragone, il che rende agevole lo spostamento a piedi senza l'uso dell'auto per svolgere commissioni di qualunque genere e per raggiungere in tempi brevi attività commerciali e gli uffici (uffici comunali, poste, scuole etc.).

Il comune di Mondragone (Ce) è raggiungibile da Napoli tramite la strada statale 7 quater "Domitiana", da Caserta percorrendo l'autostrada A1 con uscita a Capua (Ce) e poi proseguendo per la strada provinciale SP29 e da diverse arterie stradali secondarie.

Considerato che il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano terzo dell'edificio della scala B, facente parte del complesso edilizio Condominio ██████████ che sorge nel Comune di Mondragone alla via G. Falcone snc, ai fini della presente procedura esecutiva, il cespite pignorato andrà a formare un unico lotto di vendita.

Quindi in considerazione delle caratteristiche funzionali e morfologiche del bene pignorato, ai fini della presente procedura esecutiva si andrà a costituire un **LOTTO UNICO** formato dall'appartamento posto al piano terzo dell'edificio della scala B, facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio ██████████" il quale sorge nel comune di Mondragone (Ce) alla via G. Falcone snc.

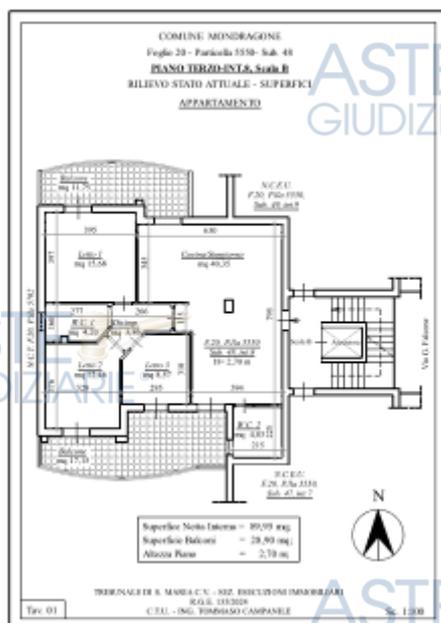


Fig. 2 - Appartamento posto al piano 3° dell'edificio della scala B del Complesso edilizio ██████████, sito nel comune di Mondragone (Ce) in via G. Falcone snc

LOTTO UNICO:

a) **Piena ed intera proprietà di un appartamento**, posto al piano terzo dell'edificio della scala B, facente parte del complesso edilizio denominato [REDACTED], il quale sorge nel comune di Mondragone (Ce), alla via G. Falcone snc, e all'interno del quale sono ubicate diverse unità abitative, negozi e locali garage.

L'appartamento risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Mondragone (Ce), in **F. 20, p.lla 5550, sub.48**, cat. A/2, classe 4, vani 6.5, rendita catastale € 839,24, Piano 3°, int. 8, scala B.

Confini della porzione di fabbricato

I confini dei bene pignorati in questione, risultano i seguenti:

a) **Appartamento in N.C.E.U. F.20, P.lla 5550 sub. 48**

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord-Est	Scala B e sub. 49, P.lla 5550 in F.20
Sud-Est	Scala B e sub. 47, P.lla 5550 in F.20
Ovest	P.lla 5702 del F.20 in NCT

Conclusioni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano terzo dell'edificio della scala B, facente parte del complesso edilizio denominato [REDACTED], il quale sorge nel comune di Mondragone (Ce), alla via G. Falcone snc, e all'interno del quale sono ubicate diverse unità abitative, negozi e locali garage.

Quindi in considerazione delle caratteristiche funzionali e morfologiche del bene pignorato, ai fini della presente procedura esecutiva si andrà a costituire un **LOTTO UNICO** formato dall'appartamento posto al piano terzo dell'edificio della scala B, denominato "Condominio [REDACTED]" quale sorge nel comune di Mondragone (Ce), alla via G. Falcone snc, e all'interno del quale sono ubicate diverse unità abitative, negozi e locali garage.

LOTTO UNICO:

a) **Piena ed intera proprietà di un appartamento**, posto al terzo dell'edificio della scala B, facente parte del complesso edilizio, *Condominio* [REDACTED], il quale sorge nel comune di Mondragone (Ce), alla via G. Falcone snc, e all'interno del quale sono ubicate diverse unità abitative, negozi e locali garage.

L'appartamento risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Mondragone (Ce), in F. 20, p.lla 5550, sub.48, cat. A/2, classe 4, vani 6.5, rendita catastale € 839,24, Piano 3°, int. 8, scala B.

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 allegata 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 – 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.

Premessa

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano terzo dell'edificio della scala B, facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio [REDACTED]" il quale sorge nel comune di Mondragone (Ce), alla via G. Falcone snc, e all'interno del quale sono ubicate diverse unità abitative, negozi e locali garage.

Quindi in considerazione delle caratteristiche funzionali e morfologiche del bene pignorato, ai fini della presente procedura esecutiva si andrà a costituire un **LOTTO UNICO** formato dall'appartamento posto al piano terzo dell'edificio della scala B, denominato "Condominio [REDACTED]" il quale sorge nel comune di Mondragone (Ce), alla via G. Falcone snc, e all'interno del quale sono ubicate diverse unità abitative, negozi e locali garage.

Descrizione ed inquadramento territoriale e caratteri generali

L'atto di pignoramento ha per oggetto la piena ed intera proprietà di un appartamento, sito nel Comune di Mondragone (Ce) alla via G. Falcone, il tutto facente parte del complesso edilizio, composto da due corpi di fabbrica, denominato "Condominio [REDACTED]" ubicato nel comune di

Mondragone (Ce) in via G. Falcone snc, all'interno del quale sono ubicate diverse unità abitative, negozi e locali garage.

Il complesso edilizio "Condominio ██████████" è ubicato nel centro abitato del Comune di Mondragone, il che rende agevole lo spostamento a piedi senza l'uso dell'auto per svolgere commissioni di qualunque genere e per raggiungere in tempi brevi attività commerciali e gli uffici (uffici comunali, poste, scuole etc.).

Il comune di Mondragone (Ce) è raggiungibile da Napoli tramite la strada statale 7 quater "Domitiana", da Caserta percorrendo l'autostrada A1 con uscita a Capua (Ce) e poi proseguendo per la strada provinciale SP29 e da diverse arterie stradali secondarie.

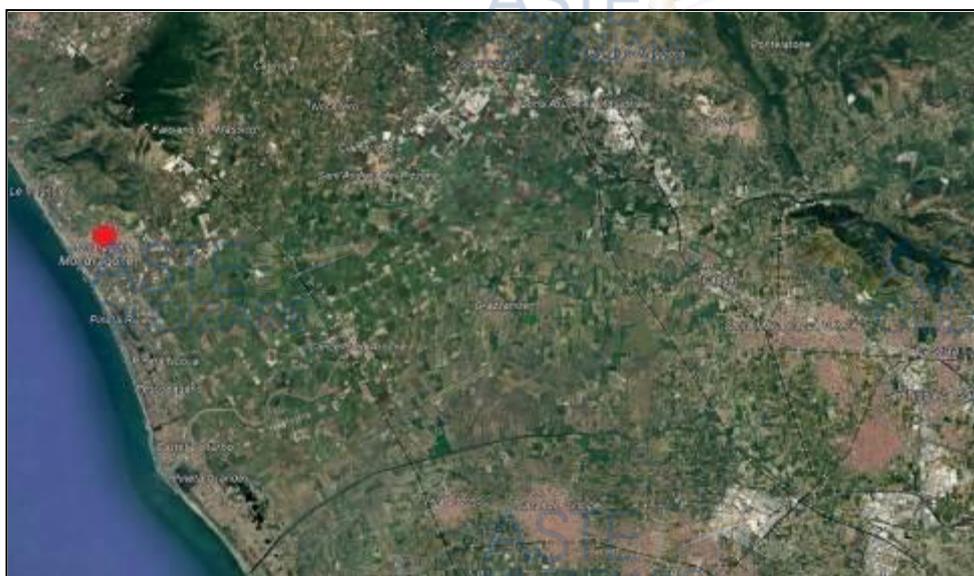


Fig. 5 - Foto di inquadramento territoriale della posizione dell'area del bene pignorato (pallino rosso) rispetto ai centri limitrofi

Accessi al bene pignorato

Al bene pignorato, posto al terzo piano del condominio Belvedere, si accede direttamente dalla scala B, dotata di ascensore, il cui ingresso è posto su via G. Falcone. L'immobile in questione non è dotato di garage e posto auto pertinenziale.

Composizione del compendio pignorato nello stato attuale

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano terzo dell'edificio della scala B, facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio ██████████", il quale sorge nel comune di Mondragone (Ce), alla via G. Falcone snc, e all'interno del quale sono ubicate diverse unità abitative, negozi e locali garage.

Di seguito si riportano le caratteristiche intrinseche dei beni oggetti di pignoramento.

1) Appartamento in N.C.E.U. F.20, P.lla 5550 sub. 48

Composizione dell'Appartamento

L'appartamento, con accesso dalla porta posta di fronte sul pianerottolo salendo le scale, si compone di un soggiorno-cucina, di tre camere da letto, di due bagni, di un corridoio e di due balconi di cui uno si affaccia a Nord ed uno si affaccia a Sud, il tutto per una superficie complessiva utile interna pari ad 89,95 mq, oltre i balconi, quest'ultimi di superficie complessiva pari a 28,90 mq.

Tutti gli ambienti, tranne il corridoio, comunicano direttamente con l'esterno mediante delle finestre o porte finestre; in particolare dalla soggiorno-cucina e dalla camera da letto n°1 si accede al balcone posto a Nord mentre dal soggiorno-cucina e dalla camera da letto n°2 e 3 si accede al balcone posto a Sud. L'altezza interna dell'appartamento è pari H=2,70 m (alleg. n°2,3,7).

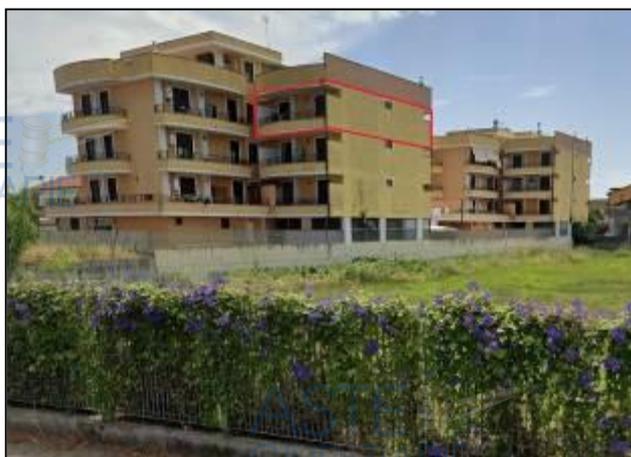
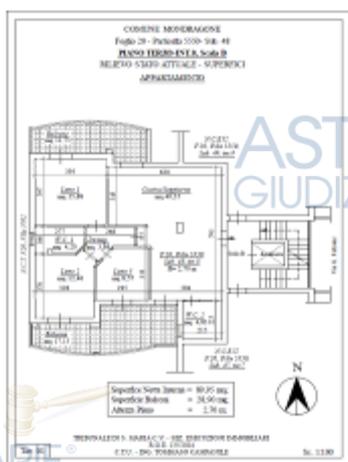


Fig. 6.1 - Planimetria dell'appartamento e vista dell'appartamento (contornato in rosso) nel condominio Belvedere da via Giardino

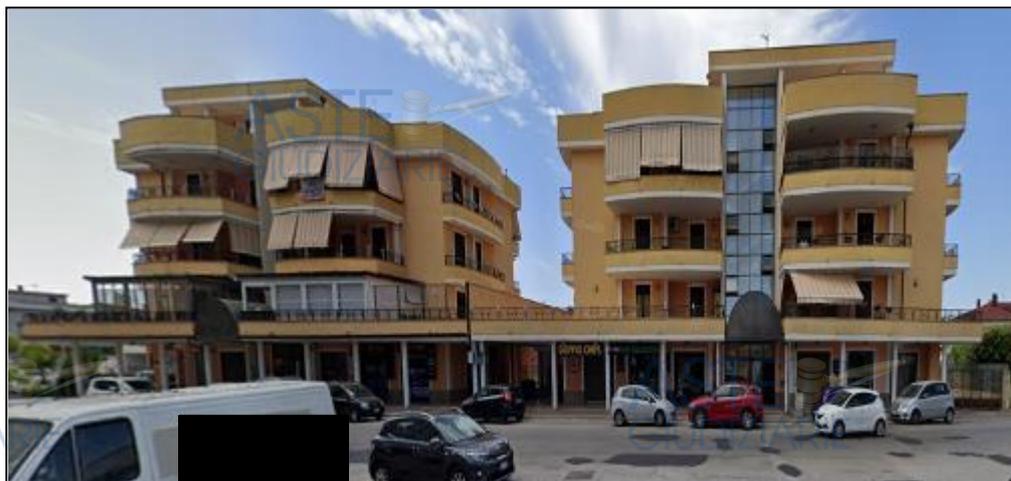


Fig. 6.2 - Viste Esterne, Condominio Belvedere



Fig. 6.3 – Viste Esterne, Condominio Belvedere, ingresso scala B

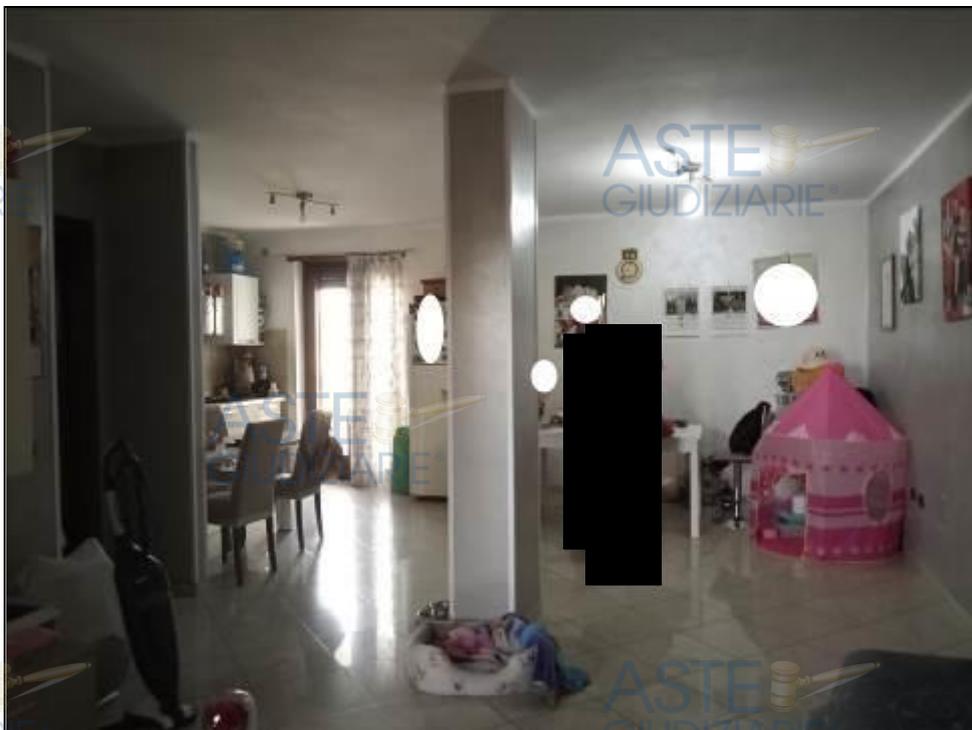


Fig. 6.4- Soggiorno-Cucina



Fig. 6.5- Soggiorno-Cucina



Fig. 6.6 - Letto n°1



Fig. 6.7 - Letto 2

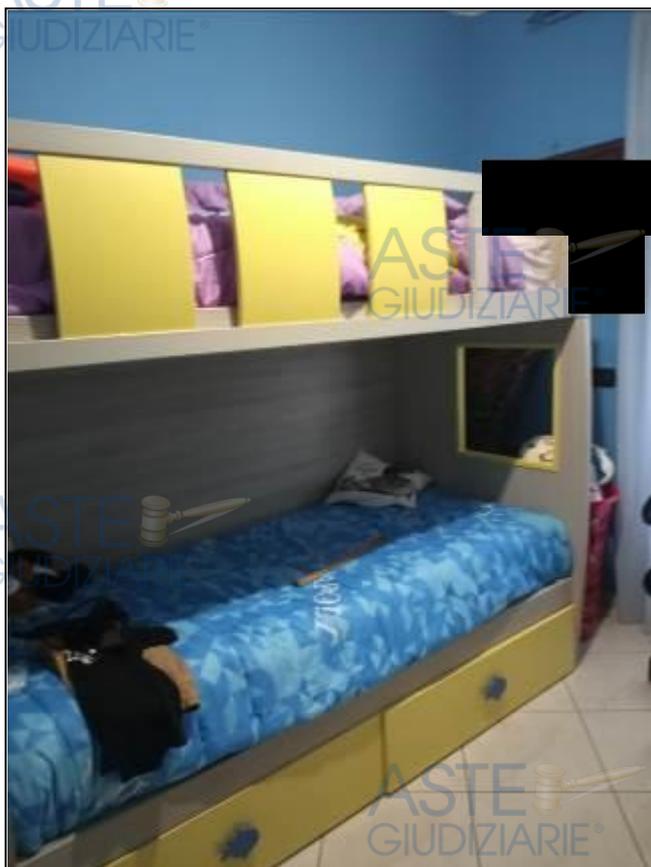


Fig. 6.8 - Letto 3



Fig. 6.9 - WC1



Fig. 6.10 - WC2



Fig. 6.11, 6.12, Corridoio



Fig. 6.13, Balcone Nord



Fig. 6.14, Balcone Sud

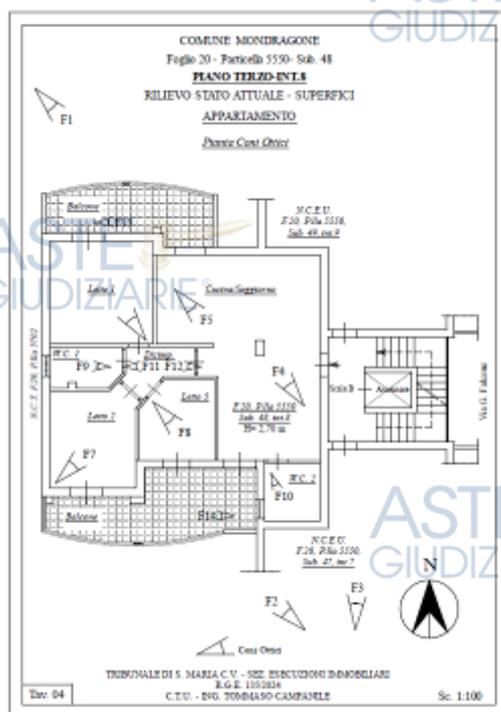


Fig. 6.15, Pianta Coni Ottici

Esposizione dell'Appartamento

L'appartamento risulta orientato secondo i suoi assi principali nella direzione NORD-SUD, EST-OVEST. In particolare la cucina-soggiorno, la camera da letto n°1, si affacciano a Nord, il soggiorno-cucina, la camera da letto n°2 e 3 e il W.C.2 a Sud, mentre il W.C.1 prospetta ad Ovest. In definitiva tutti gli ambienti, tranne il corridoio, sono areati ed illuminati, tramite finestre e porte, direttamente dall'esterno.

Rifiniture interne e condizioni di manutenzione dell'Appartamento

La pavimentazione degli ambienti è omogenea ed è costituita da un pavimento in piastrelle ceramiche. I servizi igienici presentano sanitari in gres porcellanato, con pareti rivestite con piastrelle per un'altezza di circa 2,40 m, come anche le pareti della cucina, nella zona dell'angolo cottura, sono rivestite con piastrelle. Tutti i rimanenti ambienti sono intonacati e tinteggiati, come anche le pareti esterne dell'edificio. Gli infissi esterni, in pvc, presentano un vetro camera, il portoncino d'ingresso all'appartamento risulta del tipo blindato.

L'altezza interna dei locali dell'appartamento è di circa 2,70 m misurata tra l'estradosso del pavimento e l'intradosso del soffitto. In linea generale i locali dell'appartamento sono dotati di buone rifiniture e lo stato di manutenzione è generalmente buono (allegato n°3).

Impianti dell'Appartamento

L'impiantistica, per quello che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, citofonico, igienico sanitario, l'impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio collegati ad una caldaia che garantisce anche la produzione di acqua calda. Dall'esame del certificato di agibilità n°28 del 28/05/2009 rilasciato dal Comune di Mondragone, risulta che per l'appartamento in questione esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del D.M. n°46/90, a firma della Ditta [REDACTED] con sede in Cancellò Arnone (Ce) alla via Roma [REDACTED] ed iscritta col n° 45060 all'albo delle imprese artigiane di Caserta, (allegato n°7).

Dotazioni condominiali

Dall'atto di compravendita trascritto in Conservatoria dei Registri di S. Maria C.V. ai nn. R.G. 4883 e R.P. 3540 del 14/02/2011 risulta che:

- al paragrafo *"Diritti proporzionali: Sono compresi nella presente vendita i diritti proporzionali alle parti comuni dell'intero complesso edilizio, composto da due corpi di fabbrica, come per legge e come Regolamento di Condominio ed annesse Tabelle Millesimali, che trovi sotto la lettera "A" a precedente mio rogito in data 8 novembre 2010, rep. n°94934/18798, registrato in Aversa il 26 novembre 2010 al n° 3347 e trascritto in S. Maria C.V. il 1° dicembre 2010.....OMISSIS"*;
- al paragrafo *"Stato di trasferimento: "La vendita segue nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, diritti proporzionali alle parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso e/o accettato così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere giusta i titoli in premessa citatiOMISSIS"*.

Millesimi di parti comuni

Il cespite pignorato ricade in un fabbricato soggetto ad amministrazione condominiale. Da informazioni acquisite presso l'amministratore, avv. [REDACTED] del "Condomini [REDACTED] scala A e B", risulta che il condominio è dotato di un **regolamento condominiale**, il quale risulta essere **trascritto** nei pubblici registri immobiliari **in data 01/12/2010 ai nn° R.G. 45125/ R.P. 30859**. Pertanto gli oneri condominiali sono a carico dei singoli condomini suddivise in quote millesimali. I millesimi di proprietà, Tabella A, sono pari a 26,59/1000.

I millesimi della scala B, riportati nella Tabella B sono pari a:

- Mill. B1=82,07/1000. *Nel calcolo della Tab. B1 sono proporzionati i millesimi di proprietà generale escludendo le unità immobiliare che non utilizzano la scala;*
- Mill. B2 =91,02/1000. *Nel calcolo della Tab. B2 si è tenuto in conto dell'altezza di ciascun piano dal suolo e proporzionalmente altezza totale dell'edificio;*

Pertanto la tabella B sarà pertanto data dalla media della Tab. B1 e Tab. B2: $B = (\text{Mill.}B1 + \text{Mill.}B2) / 2 = 86,45 / 1000$. Il numero di P.IVA del [REDACTED] risulta

essere: [REDACTED] Per il debitore esecutato al 05/12/2024 risultano (allegato n°6, 9):

-non pagate le rate per le spese ordinarie per un importo pari a: **3477,36** euri;

-non pagate le rate per le spese straordinarie per un importo pari a: **79,89** euri;

Caratteristiche strutturali e stato di manutenzione esterno dell'edificio

La struttura portante del fabbricato di cui fa parte l'appartamento è in calcestruzzo armato con solai latero cementizi e con la copertura piana. Il fabbricato, dotato di ascensore, si presenta per lo stato dell'esterno in normali condizioni di manutenzione, risultando necessario degli interventi di riparazione del copriferro, per quanto è stato possibile osservare.

Attestazione energetica

Per il bene pignorato non si è rinvenuto l'attestato di prestazione energetica. I costi per l'acquisizione dell'A.P.E. si stimano in circa € 500,00.

Superficie netta dei beni pignorati

Di seguito si riporta la superficie netta dei singoli ambienti costituenti i beni oggetto della seguente procedura esecutiva (allegato n.2).

1) Appartamento in N.C.E.U. F.2, P.Illa 5550 sub. 48

Superficie netta interna degli ambienti del bene pignorato			
Piano di riferimento	Ambiente	Superficie (mq)	Altezza utile (m)
P. Terzo	Soggiorno-Cucina	40,35	2,70
P. Terzo	Letto 1	15,68	2,70
P. Terzo	Letto 2	12,46	2,70
P. Terzo	Letto 3	8,57	2,70
P. Terzo	Wc1	4,20	2,70
P. Terzo	Wc2	4,83	2,70
P. Terzo	Corridoio	3,86	2,70
TOTALE		88,95	

Calcolo della superficie commerciale

Premessa

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc.)

Vani principali e accessori diretti

Il computo delle superfici coperte verrà effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm considerando che i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per il computo delle superfici scoperte verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti
- b) 30% dei balconi e terrazze coperti
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% dell'area dei giardini, fino ad una superficie di 25,00 mq, al 2% per la superficie eccedente;
- f) 15% dell'area dei cortili, fino ad una superficie di 25,00 mq, al 2% per la superficie eccedente;
- g) 25% dell'area della piscina, fino ad una superficie di 25,00 mq, al 2% per la superficie eccedente;
- h) 40% Box Auto in autorimessa collettiva e depositi.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. Si allega tabella per il calcolo della superficie commerciale:

TABELLA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Piano	Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Pond. (%)	Superficie Commerciale (mq)
P.3°	SUPERFICI CALPESTABILI E DIVISORI INTERNI APPARTAMENTO AL PIANO 3°	93,05	100,00%	93,05
P.3°	SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIM. APPARTAMENTO AL PIANO 3°	9,30	100,00%	9,30 ($>10\% * 93,05 = 9,3$) si assume 9,3
		4,5	50,00%	2,25
P.3°	SUPERFICI BALCONI APPARTAMENTO AL PIANO 3°	31,86	30,00%	9,55
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)				114,15

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale del compendio pignorato risulta pari a 114,15 mq.

In definitiva la somma delle superfici dell'appartamento pignorato omogeneizzate, mediante opportuni coefficienti di ponderazione per tener conto delle loro destinazioni d'uso, conduce alla determinazione di una superficie complessiva commerciale pari a:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 114,15 mq

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 piano 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 piano 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.

a) Appartamento in N.C.E.U. F.20, P.III 5550 sub. 48, Cat. A/2, P.3°

Identificazione catastale del bene pignorato (allegato 5)

L'appartamento oggetto di pignoramento è identificato catastalmente come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestatario catastale attuale
20	5550	48		A/2	4	6,5 vani	€ 839,24	██████████ per la quota 1000/1000
Catasto Fabbricati – Comune di Mondragone, Via G. Falcone snc, piano 3°, interno 8, scala B.								

Verifica correttezza dei dati

I dati catastali identificativi del bene oggetto di pignoramento sono correttamente indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto in capo al debitore esecutato.

Verifica correttezza dell'intestatario



2) Dal 05/09/2014 al 09/11/2015

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
20	5550	48		A/2	4	6,5 vani	€ 839,24	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/09/2014 prot.llo n° CE0176483 in atti dal 05/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n°55223.1/2014)
Catasto Fabbricati – Comune di Mondragone, Via G. Falcone snc, piano 3°, interno 8, scala B.								

3) Dal 29/01/2010 al 05/09/2014

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
20	5550	48		A/2	4	6,5 vani	€ 839,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/01/2010 Pratica CE0042771 in atti dal 29/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n°2137.1/2010)
Catasto Fabbricati – Comune di Mondragone, Via G. Falcone snc, piano 3°, interno 8, scala B.								

4) Dal 24/03/2009 al 29/01/2010

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
20	5550	48		A/2	3	6,5 vani	€ 721,75	VARIAZIONE DEL 24/03/2009 Pratica n° CE0142682 in atti dal 24/03/2009-FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI-ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n°5022.1/2009)
Catasto Fabbricati – Comune di Mondragone, Via G. Falcone snc, piano 3°, interno 8, scala B.								

5) Unità soppressa dal 24/03/2009

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
20	5550	5		F/3				VARIAZIONE DEL 24/03/2009 Pratica n° CE0142682 in atti dal 24/03/2009-FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO

							DIRITTI-ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n°5022.1/2009)
--	--	--	--	--	--	--	---

La soppressione ha originato e/o variato, fra gli altri, il subalterno dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente riportato nel N.C.E.U. in F.20, P.Illa 5550 sub.48. Infatti l'immobile riportato in NCEU in F.20, P.Illa 5550, sub.48 (già sub.5) è stato costituito sull'ente urbano riportato in F.20, P.Illa 5550.

Variazione intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento

Non si sono state riscontrate variazioni catastali intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Conformità catastali

Dal confronto della scheda planimetrica catastale, reperita presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali, con i rilievi effettuati in sede di sopralluogo è stato possibile stabilire che lo stato attuale dell'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale. (allegato n°5).

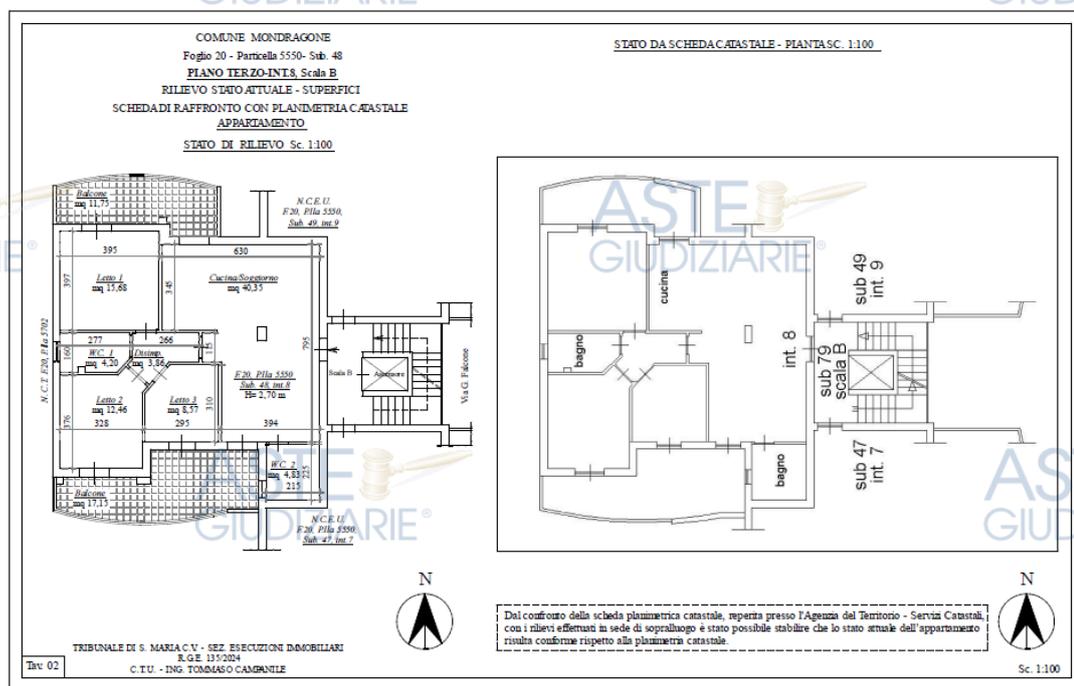


Fig. 7 – Appartamento: Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Storia catastale del terreno

Il compendio pignorato risulta edificato su di un terreno identificato al N.C.T. del comune di Mondragone come segue:

N.C.T. F. 20, P.la 5550**1) Area di enti urbani e promiscui dal 20/12/2007 alla data delle visure eseguite per la presente procedura**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Rendita		Dati derivanti da
					Ha are ca	Dominicale	Agrario	
20	5550		Ente Urbano		18 20			Tipo mappale del 20/12/2007 pratica n° CE0594581 in atti dal 20/01/2007 (n°594581.1/2007)
Catasto Terreni – Comune di Mondragone – Partita 1								

Il passaggio da catasto terreni a catasto fabbricati è avvenuto in data 20/12/2007 a seguito di presentazione di tipo mappale del 20/12/2007 pratica n° CE0594581 dal 20/01/2007 (n°594581.1/2007).

2) Dal 20/12/2007

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Rendita		Dati derivanti da
					Ha are ca	Dominicale	Agrario	
20	5550		Vigneto	1	18 20	47,00 €	16,45 €	Variazione del 20/12/2007 pratica n° CE0594581 in atti dal 20/01/2007 (n°594581.1/2007)
Catasto Terreni – Comune di Mondragone –								

3) Dal 05/03/2007 al 20/12/2007

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Rendita		Dati derivanti da
					Ha are ca	Dominicale	Agrario	
20	5479		Vigneto	1	18 20	47,00 €	16,45 €	Frazionamento del 05/03/2007-Pratica n° CE0081882 in atti dal 05/03/2007 (n°81882.1/2007)
Catasto Terreni – Comune di Mondragone –								

4) Dal 05/03/2007

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Rendita	Dati derivanti da
--------	------------	-----	---------	--------	------------	---------	-------------------

					Ha are ca	Dominicale	Agrario	
20	5477		Vigneto	1	55 01	141,05 €	49,72 €	Variazione del 05/03/2007-Pratica n° CE0081882 in atti dal 05/03/2007 (n°81882.1/2007)
Catasto Terreni – Comune di Mondragone –								

L'immobile riportato in NCEU in F.20, P.Illa 5550, sub.48 (già sub.5) è stato costituito sull'ente urbano riportato in F.20, P.Illa 5550. L'ente urbano riportato in N.C.T. in F.20 P.Illa 5550 (già **P.Illa 5479** di mq 1820) derivano dai terreni riportato in NCT in F.20, P.Illa 44 di mq 1500, P.Illa 207 di mq 733, P.Illa 1086 di 2386 mq (già P.Illa 44) e P.Illa 1087 (già P.Illa 44). In particolare:

-dal frazionamento della P.Illa 5477 in F.20 di mq 5501 si è originata la P.Illa 5478 di mq 1095, **la P.Illa 5479 di mq 1820**, e la P.Illa 5480 di mq 2586;

-la P.Illa **5477 in F.20 di 5501** mq si è originata dalla variazione della P.Illa 44 di mq 1500 (ex P.Illa 44/a), della P.Illa 207 di mq 733 (ex P.Illa 207/a), della P.Illa 1086 di mq 2386 (ex P.Illa 44/b) e della P.Illa 1087 di mq 882 (ex P.Illa 44/c).

-dal frazionamento della **P.Illa 44** (partita 14881) **in F.20 di mq 5332 in partita 10070** si è originata la P.Illa 1086 di mq 882, la P.Illa 1087 di mq 2386, la P.Illa 1088 di mq 564 e la P.Illa 44 di mq 1500.

-dal frazionamento della **P.Illa 207** (partita 14881) **in F.20 di mq 4327 in partita 3957** si è originata la P.Illa 1089 di mq 2399, la P.Illa 1090 di mq 926, la P.Illa 1091 di mq 269 e la P.Illa 207 di mq 733.

Dall'atto di compravendita trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari di Caserta- S. Maria C.V. in data 28/03/1975 ai nn° 7113 R.G./ 6294 R.P., si evince che la P.Illa 207 in partita 3957 era di mq 4327, la P.Illa 63 in partita 7919 era di mq 360 e la P.Illa 44 in partita 10070 era di mq 5332. **La P.Illa 207 di mq 4327 (ex P.Illa 207/b) deriva per successivi frazionamenti dalla P.Illa 63b.** La P.Illa 63/a e P.Illa 63/b **derivano dal frazionamento della P.Illa 63.**

Pertanto eseguito a ritroso la ricerca nel registro cartaceo catastale e nel registro cartaceo delle note degli atti e consultando le relative note di trascrizione e visto il foglio 20 originario all'impianto si può concludere, che le **particelle all'impianto terreno sono la P.Illa 44** di 12586 mq e **63** di 9324 mq **in F.20 del NCT in ditta a** [REDACTED] (allegato n°5).

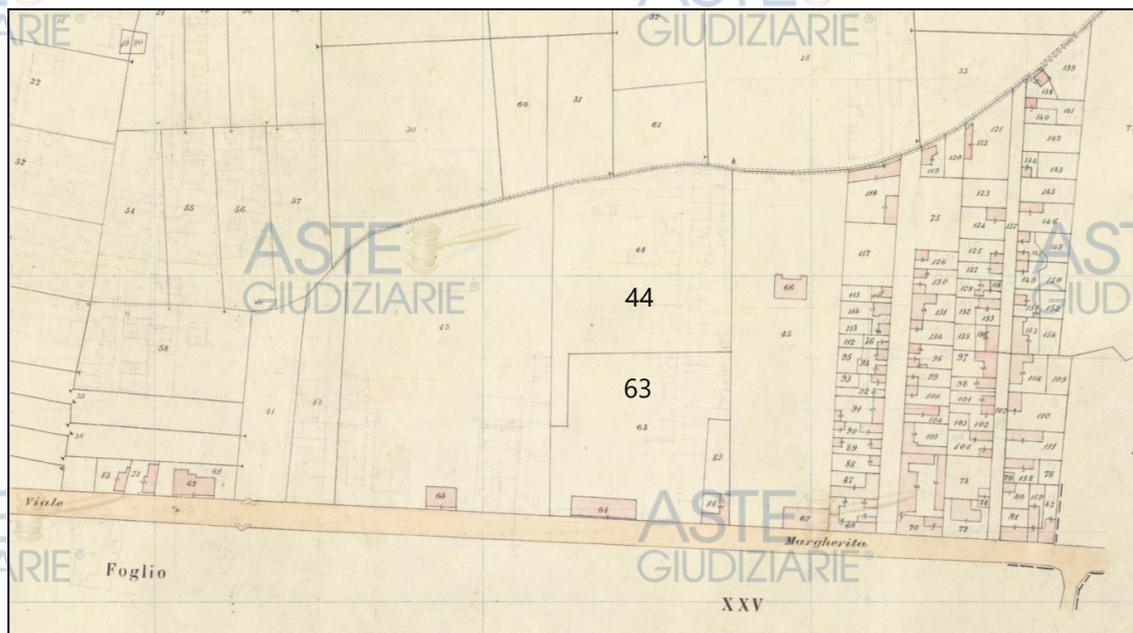


Fig. 9 – P.lle 44 e 63 al Foglio n°20 all’impianto terreno

Variatione intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento

Non si sono state riscontrate variazioni catastali intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

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.

LOTTO UNICO:– **Piena ed intera proprietà di un appartamento**, posto al piano terzo dell’edificio della scala B, facente parte del complesso edilizio “**Condominio _____**”, ubicato nel comune di Mondragone (Ce) in via G. Falcone snc, all’interno del quale sono ubicate diverse unità abitative.

L’**appartamento**, ubicato al piano terzo dell’edificio della scala B e con accesso dalla porta posta di fronte sul pianerottolo salendo le scale, si compone di un soggiorno-cucina, di tre camere da letto, di due bagni, di un corridoio e di due balconi di cui uno si affaccia a Nord ed uno si affaccia a

Sud, il tutto per una superficie complessiva utile interna pari ad 89,95 mq, oltre i balconi, quest'ultimi di superficie complessiva pari a 28,90 mq.

L'appartamento confina a Nord-Est con la scala B e sub. 49, P.Illa 5550 in F.20, a Sud-Est con la Scala B e sub. 47, P.Illa 5550 in F.20 ed a Ovest con la P.Illa 5702 del F.20 in NCT. Il bene pignorato è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone** alla via G. Falcone snc, in **F. 20, p.Illa 5550, sub. 48**, cat. A/2, classe 4, vani 6.5, rendita catastale € 839,24, piano 3°, int.8, scala B, comprensivo di tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze, le servitù attive e passive, nonché i diritti proporzionali alle parti comuni dell'intero complesso edilizio, nulla escluso e/o eccettuato.

Il descritto stato dei luoghi risulta essere corrispondente alla consistenza catastale e conforme urbanisticamente ai documenti progettuali allegati al *Permesso di costruire n°18/2007*. Per il cespite pignorato non risulta essere stata emessa ordinanza dirigenziale di demolizione.

PREZZO BASE euro € 115.500,00 €

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 piano 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.Illa 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.Illa di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.Illa 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 piano 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 piano 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.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Al fine di ricostruire ed indicare, per il cespite pignorato, tutti i trasferimenti intervenuti fra la **trascrizione del pignoramento avvenuto in data 12/06/2024 ai nn. 23161 R.G., 18827 R.P.** e a ritroso il **piano passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta l'esito della quale è di seguito riportato (allegato n°6).

1) **R.G. 4883/R.P. 3540 del 14/02/2011 a favore del debitore esecutato** [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di 1/1 e contro [REDACTED]

[REDACTED] – C.F./P.IVA: [REDACTED] per la quota di 1/1.

Atto di compravendita del 03/02/2011, Notaio dott. [REDACTED] - (Rep. N° 95132/18949), trascritto in data 14/02/2011 ai nn° R.G. 4883 /R.P. 3540 mediante il quale il sig.r [REDACTED] (LT) il 14/01/1980 - C.F.: [REDACTED]

acquista a titolo di compravendita, da [REDACTED] con sede in Villa Literno (CE)-C.F./P.IVA: [REDACTED] la piena proprietà 1/ 1 sul bene oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente:

Bene in Mondragone (Ce) e precisamente: immobile censito al N.C.E.U. del comune Mondragone (Ce), al **F. 20, p.Ila 5550, sub.48**, piano 3, scala B, int.8, cat. A/2, cl.4, vani 6,5.

- 2) **R.G. 28579/R.P. 14486 del 03/05/2007 a favore di [REDACTED] Srl – C.F./P.IVA: [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] C.F./P.IVA: [REDACTED] - per la quota di 1/1.**

Atto di compravendita del 06/04/2007, Notaio dott. [REDACTED] - (Rep. N° 91342/16745), trascritto in data 03/05/2007 ai nn° R.G. 28579 /R.P. 14486 mediante il quale la società [REDACTED] sede in Villa Literno (CE) -C.F. [REDACTED] **acquista a titolo di compravendita, da Immobilpetrino srl con sede in Prato-C.F./P.IVA [REDACTED] la piena proprietà 1/ 1 sul:**

Terreno in Mondragone (Ce) e precisamente: immobile censito al N.C.T. del comune Mondragone (Ce), al **F. 20, p.lla 5479**, sul quale è stato costruito il complesso edilizio, di cui fa parte il bene oggetto della presente procedura esecutiva, censito al N.C.E.U. del comune Mondragone (Ce), al **F. 20, p.lla 5550, sub.48**, piano 3°, scala B, int.8, cat. A/2, cl.4, vani 6,5.

Si evidenzia che dalla variazione della P.lla 5479 in F.20 in N.C.T., si è generato la P.lla 5550 in F.20 all'ente urbano.

- 3) **R.G. 7113/R.P. 6294 del 28/03/1979 a favore di [REDACTED] – C.F./P.IVA: [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] nato a MONDRAGONE il [REDACTED] nata a MONDRAGONE il 24/07/1933, [REDACTED] ANGELINA nata a NAPOLI il 05/01/1939, [REDACTED] PIO nato a MONDRAGONE il 09/05/1943, [REDACTED] nata a NAPOLI il 09/04/1951, - per la quota complessiva di 1/1.**

Atto di compravendita del 03/03/1979, Notaio dott. [REDACTED] trascritto in data 28/03/1979 ai nn° R.G. 7113 /R.P. 6294 mediante il quale la società [REDACTED] con sede in Mondragone (CE) -C.F. [REDACTED] **acquista a titolo di compravendita, da: [REDACTED] Antonio nato a Mondragone il 06/07/1936, [REDACTED] iuseppina nata a Mondragone il 24/07/1933, [REDACTED] nata a Napoli il 05/01/1939, [REDACTED] nato a Mondragone il 09/05/1943, [REDACTED] nata a Napoli il 09/04/1951, la piena proprietà 1/ 1 sui:**

Terreni in Mondragone (Ce) e precisamente: immobili censiti al N.C.T. del comune Mondragone (Ce), al **F. 20, p.lla 44, 207 e 63**, dalle quali per successive variazioni e frazionamento si è originata la P.lla 5479 in F.20, sulla quale è stato costruito il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto della presente procedura esecutiva;

La data di quest'ultimo titolo d'acquisto supera il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento che ha dato il via alla presente procedura esecutiva.

Ricostruzione catastale, degli intestati e delle variazioni nel ventennio

Dalle visure storiche effettuate dallo scrivente per il compendio pignorato, si riportano i passaggi di proprietà e le variazioni che hanno subito i beni oggetto di pignoramento nel corso del ventennio:

a) Appartamento nel N.C.E.U. in F. 20, P.Illa 5550, Sub.48, Cat. A/2, P.3° (allegato n°5)

Situazione degli intestati

1) Dal 03/02/2011 alla data delle visure eseguite per la presente procedura: il bene risulta correttamente intestato.

a) [redacted] nato a Formia (LT) il 14/01/1980 – [redacted] – proprietà 1/1 con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestatario catastale attuale
20	5550	48		A/2	4	6,5 vani	€ 839,24	[redacted] per la quota 1000/1000

Catasto Fabbricati – Comune di San Tammaro, Via Strada Statale 7 Appia snc, piano S1.

Dati derivanti da istrumento del 03/02/2011 in atti dal 14/02/2011 Rep. N°95132 Rogante: [redacted] Sede: Aversa.

2) Situazione degli intestati dal 24/03/2009 alla data del 03/02/2011:

a) [redacted] con sede in Villa Literno [redacted] proprietà per 1/ 1, dell'immobile in N.C.E.U. F.20, P.Illa 5550, sub.48. Dalla soppressione del sub. 5 della P.Illa 5550 in F.20 hanno avuto origine la formazione di diversi subalterni, tra i quali il sub.48 della P.Illa 5550 del F.20, oggetto della presente procedura esecutiva;

3) Situazione degli intestati dal 11/02/2008 alla data del 24/03/2009:

a) [redacted] con sede in Villa Literno [redacted] proprietà per 1/ 1, dell'immobile del N.C.E.U. F.20, P.Illa 5550, sub.5;

4) Situazione degli intestati dal 20/12/2007 alla data del 11/02/2008:

a) [redacted] S.R.L. con sede in Villa Literno [redacted] proprietà per 1/ 1, dell'immobile in N.C.E.U. F.20, P.Illa 5550-Ente Urbano. Quest'ultima particella deriva dalla soppressione della P.Illa 5479 in F.20 del N.C.T.;

5) Situazione degli intestati dal 06/04/2007 alla data del 20/12/2007:

a) [redacted] S.R.L. con sede in Villa Literno [redacted] proprietà per 1/ 1, dell'immobile in N.C.T. F.20, P.Illa 5479. Quest'ultima particella deriva dalla soppressione della P.Illa 5477 in F.20 del N.C.T.;

6) Situazione degli intestati dal 05/03/2007 alla data del 06/04/2007:

a) [redacted] con sede in Mondragone [redacted] proprietà per 1/ 1, dell'immobile in N.C.T. F.20, P.Illa 5477. Quest'ultima particella deriva per successivi frazionamenti e variazione dalle P.Ille 44-207-63 in F.20 nel N.C.T. del comune di Mondragone;

7) Situazione degli intestati dal 03/03/1979 alla data del 05/03/2007:

a) [redacted] con sede in Mondragone [redacted] proprietà per 1/1, dell'immobile in N.C.T. F.20, P.Illa 44-63-207:

8) Situazione degli intestati dal 19/11/1978 al 03/03/1979:

- a) [redacted] iagio Pio -C.F.: [redacted] proprietà 200/1000;
 - b) [redacted] iuseppina-C.F.: [redacted] proprietà 200/1000;
 - c) [redacted] ngelina-C.F.: [redacted] proprietà 200/1000;
 - d) [redacted] proprietà 200/1000;
 - e) [redacted] proprietà 200/1000;
- inerente i terreni riportati nel N.C.T. In F.20, P.Ille 44-63-207.

9) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 19/11/1978:

- a) [redacted] proprietà 2/15;
 - b) [redacted] proprietà 2/15;
 - c) [redacted] proprietà 2/15;
 - d) [redacted] proprietà 2/15;
 - e) [redacted] proprietà 2/15;
 - f) [redacted] proprietà 5/15;
- inerente i terreni riportati nel N.C.T. In F.20, P.Ille 44-63-207.

Storia catastale del bene pignorato (allegato 5)

La storia catastale del bene oggetto di pignoramento è di seguito riportata.

N.C.E.U. F.20, P.Illa 5550 sub. 48

1) Dal 09/11/2015 alla data delle visure eseguite per la presente procedura

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
20	5550	48		A/2	4	6,5 vani	€ 839,24	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati superficie
Catasto Fabbricati – Comune di Mondragone, Via G. Falcone snc, piano 3°, interno 8, scala B.								

2) Dal 05/09/2014 al 09/11/2015

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
20	5550	48		A/2	4	6,5 vani	€ 839,24	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/09/2014 prot.llo n° CE0176483 in atti dal 05/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA

								(n°55223.1/2014)
Catasto Fabbricati – Comune di Mondragone, Via G. Falcone snc, piano 3°, interno 8, scala B.								

3) Dal 29/01/2010 al 05/09/2014

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
20	5550	48		A/2	4	6,5 vani	€ 839,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/01/2010 Pratica CE0042771 in atti dal 29/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n°2137.1/2010)
Catasto Fabbricati – Comune di Mondragone, Via G. Falcone snc, piano 3°, interno 8, scala B.								

4) Dal 24/03/2009 al 29/01/2010

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
20	5550	48		A/2	3	6,5 vani	€ 721,75	VARIAZIONE DEL 24/03/2009 Pratica n° CE0142682 in atti dal 24/03/2009-FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI-ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n°5022.1/2009)
Catasto Fabbricati – Comune di Mondragone, Via G. Falcone snc, piano 3°, interno 8, scala B.								

5) Unità soppressa dal 24/03/2009

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
20	5550	5		F/3				VARIAZIONE DEL 24/03/2009 Pratica n° CE0142682 in atti dal 24/03/2009-FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI-ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n°5022.1/2009)

La soppressione ha originato e/o variato, fra gli altri, il subalterno dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente riportato nel N.C.E.U. In F.20, P.Illa 5550 sub.48.

Variazione intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento

Non si sono state riscontrate variazioni catastali intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Storia catastale del terreno

Il compendio pignorato risulta edificato su di un terreno identificato al N.C.T. del comune di Mondragone come segue:

N.C.T. F. 20, P.lla 5550

1) Area di enti urbani e promiscui dal 20/12/2007 alla data delle visure eseguite per la presente procedura

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Rendita		Dati derivanti da
					Ha	are ca	Dominicale	Agrario	
20	5550		Ente Urbano		18	20			Tipo mappale del 20/12/2007 pratica n° CE0594581 in atti dal 20/01/2007 (n°594581.1/2007)
Catasto Terreni – Comune di Mondragone – Partita 1									

Il passaggio da catasto terreni a catasto fabbricati è avvenuto in data 20/12/2007 a seguito di presentazione di tipo mappale del 20/12/2007 pratica n° CE0594581 dal 20/01/2007 (n°594581.1/2007).

2) Dal 20/12/2007

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Rendita		Dati derivanti da
					Ha	are ca	Dominicale	Agrario	
20	5550		Vigneto	1	18	20	47,00 €	16,45 €	Variazione del 20/12/2007 pratica n° CE0594581 in atti dal 20/01/2007 (n°594581.1/2007)
Catasto Terreni – Comune di Mondragone –									

3) Dal 05/03/2007 al 20/12/2007

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Rendita		Dati derivanti da
					Ha	are ca	Dominicale	Agrario	

20	5479		Vigneto	1	18 20	47,00 €	16,45 €	Frazionamento del 05/03/2007-Pratica n° CE0081882 in atti dal 05/03/2007 (n°81882.1/2007)
Catasto Terreni – Comune di Mondragone –								

4) Dal 05/03/2007

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Rendita		Dati derivanti da
					Ha	are ca	Dominicale	Agrario	
20	5477		Vigneto	1	55	01	141,05 €	49,72 €	Variazione del 05/03/2007-Pratica n° CE0081882 in atti dal 05/03/2007 (n°81882.1/2007)
Catasto Terreni – Comune di Mondragone –									

L'immobile riportato in NCEU in F.20, P.Illa 5550, sub.48 (già sub.5) è stato costituito sull'ente urbano riportato in F.20, P.Illa 5550. L'ente urbano riportato in N.C.T. in F.20 P.Illa 5550 (già P.Illa 5479 di mq 1820) derivano dai terreni riportati nel NCT in F.20, P.Illa 44 di mq 1500, P.Illa 207 di mq 733, P.Illa 1086 di 2386 mq (già P.Illa 44) e P.Illa 1087 (già P.Illa 44). In particolare:

-dal frazionamento della P.Illa 5477 in F.20 di mq 5501 si è originata la P.Illa 5478 di mq 1095, la P.Illa 5479 di mq 1820, e la P.Illa 5480 di mq 2586;

-la P.Illa 5477 in F.20 di 5501 mq si è originata dalla variazione della P.Illa 44 di mq 1500 (ex P.Illa 44/a), della P.Illa 207 di mq 733 (ex P.Illa 207/a), della P.Illa 1086 di mq 2386 (ex P.Illa 44/b) e della P.Illa 1087 di mq 882 (ex P.Illa 44/c).

-dal frazionamento della P.Illa 44 (partita 14881) in F.20 di mq 5332 in partita 10070 si è originata la P.Illa 1086 di mq 882, la P.Illa 1087 di mq 2386, la P.Illa 1088 di mq 564 e la P.Illa 44 di mq 1500.

-dal frazionamento della P.Illa 207 (partita 14881) in F.20 di mq 4327 in partita 3957 si è originata la P.Illa 1089 di mq 2399, la P.Illa 1090 di mq 926, la P.Illa 1091 di mq 269 e la P.Illa 207 di mq 733.

Dall'atto di compravendita trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari di Caserta- S. Maria C.V. in data 28/03/1975 ai nn° 7113 R.G./ 6294 R.P., si evince che la P.Illa 207 in partita 3957 era di mq 4327, la P.Illa 63 in partita 7919 era di mq 360 e la P.Illa 44 in partita 10070 era di mq 5332. La P.Illa 207 di mq 4327 (ex P.Illa 207/b) deriva per successivi frazionamenti dalla P.Illa 63b. La P.Illa 63/a e P.Illa 63/b derivano dal frazionamento della P.Illa 63.

Pertanto eseguito a ritroso la ricerca nel registro cartaceo catastale e nel registro cartaceo delle note degli atti e consultando le relative note di trascrizioni e visto il foglio 20 originario all'impianto si può concludere, che le **particelle all'impianto terreno sono la P.lla 44** di 12586 mq e **63** di 9324 mq **in F.20 del NCT in ditta a** [redacted] (allegato n°5).

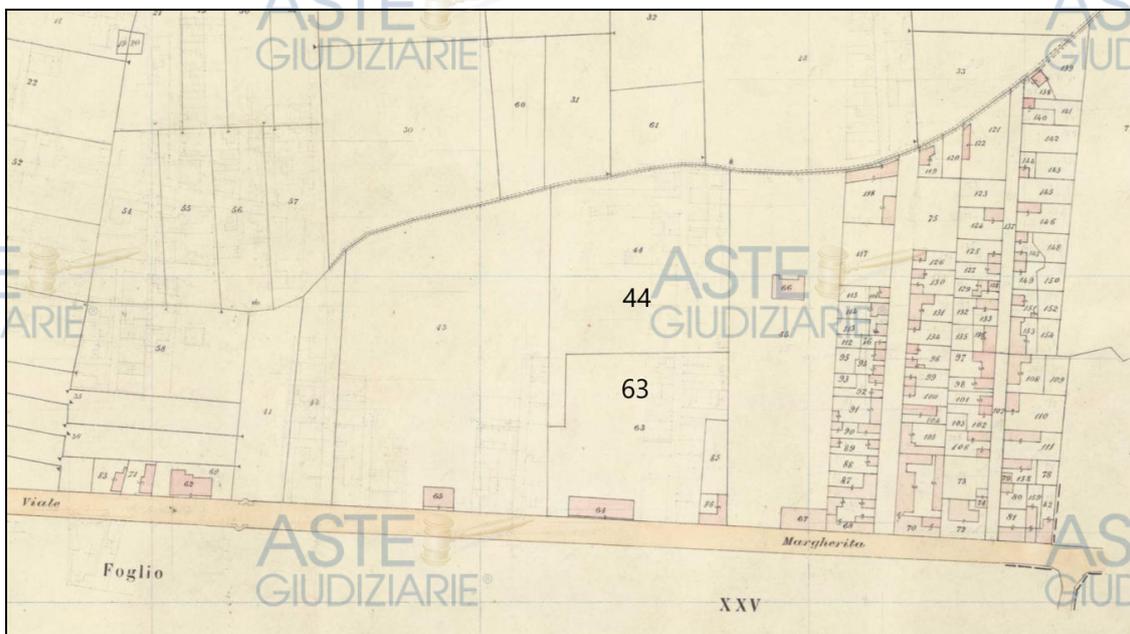


Fig. 10 – P.lle 44 e 63 al Foglio n°20 all'impianto terreno

Verifica comproprietà dei beni

Il debitore esecutato è divenuto proprietario del compendio pignorato mediante **atto di compravendita** del 14/02/2011, Notaio dott. [redacted] - (Rep. n°95132/18949), **trascritto in data 14/02/2011** al R.G. 4883/ R.P. 3540, per la **quota di 1/ 1** (allegato 6).

Dal **certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** rilasciato dal Comune di Napoli (Na) risulta che il debitore esecutato [redacted] ha contratto matrimonio con [redacted] in data 18/09/2013; a margine di tale certificato **vi è la seguente annotazione "Gli sposi ai sensi dell'art. 162, co. 2 del codice civile hanno scelto il regime di separazione nei loro rapporti patrimoniali"** (allegato 4).

Quindi per quanto sopra illustrato non sussistono regimi di comproprietà con altri soggetti estranei alla procedura.

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. _____; DIA 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:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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:
- i. **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);
 - ii. **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);

iii. **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.

Premesso

- che in data 10/03/2006 Prot. llo 4436 [redacted] in qualità di amministratore della società [redacted] istanza progettuale con i relativi documenti, per ottenere il permesso di costruire per la variante al piano di recupero per la realizzazione del fabbricato B1 e B2 sull'area sita tra viale Margherita e via Giardino;
- che con la deliberazione della Giunta Comunale n°185 del 01/08/2006 veniva adottato la variante al piano di recupero tra viale Margherita e via Giardino;
- che con la deliberazione della Giunta Comunale n°269 del 28/11/2006 veniva approvato la variante al piano di recupero tra viale Margherita e via Giardino;
- che con Decreto Sindacale n°1046 del 05/12/2006 veniva approvato definitivamente la variante al piano di recupero tra viale Margherita e via Giardino con successiva pubblicazione sul BURC n°58 del 18/12/2006;

tutto ciò premesso

il comune di Mondragone in data 01/02/2007 ha rilasciato al sig. [redacted] quale amministratore unico della soc. [redacted] il **Permesso di Costruire n°18/2007** per la realizzazione dei fabbricati B1 e B2 nell'area sita tra viale Margherita e via Giardino (alleg. 7).

Inoltre presso l'ufficio tecnico del Comune di Mondragone (Ce) si è riscontrato:

- **Certificato di Agibilità n°39 del 28/05/2009** rilasciato dal Comune di Mondragone per l'edificio in catasto al F.20, P.lla 5550 del Complesso edilizio, composto da due corpi di fabbrica, B1 e B2 - (allegato 7);

Inquadramento Urbanistico del bene pignorato

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Mondragone, si è stabilito che il fabbricato edilizio in N.C.E.U: in F.20, P.lla 5550, di cui fa parte il cespite pignorato sub.48, è stato edificato su di un area (sulla ex P.lla 5479 in NCT) avente la destinazione urbanistica "Area parzialmente o totalmente edificata" ai sensi dell'art.15 del Norme tecniche di Attuazione allegata al PRG vigente (fig. 8), come anche riportato nella certificazione urbanistica rilasciato dal comune di

Mondragone in data 15/03/2007, Prot.Ilo 3955/2007 per la P.Ila 5479 in F.20 del N.C.T. ed allegato all'atto di compravendita trascritto in data 03/05/2007 RG 28579 e RP14486 (fig.9).

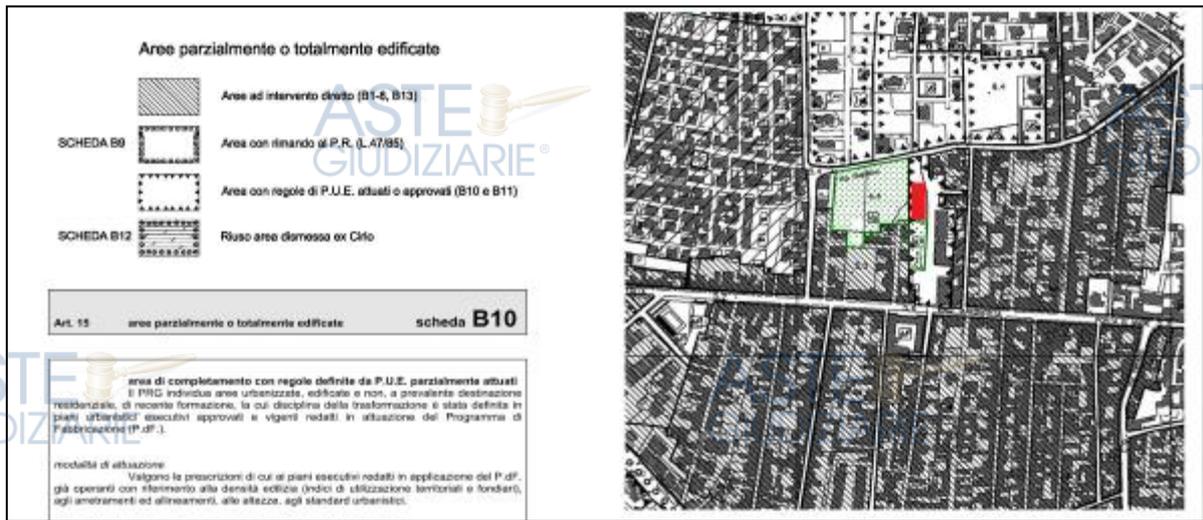


Fig.8- Stralcio del PRG, con individuazione in rosso del fabbricato e delle Norme tecniche d'attuazione per l'area di interesse

Allegato -A- 000282
Rep. n. 91342
Racc. n. 16745

CITTÀ DI MONDRAGONE
Medaglia d'Oro al Merito Civile
PROVINCIA DI CASERTA
Viale Margherita 100 tel. 0823774211 - fax 971351
RIPARTIZIONE TECNICA ED URBANISTICA

Prot. n. 3955/2007 Li 15/03/2007

Il Capo Ripartizione, in conformità con l'art. 107 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali e con il D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000; Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 visti gli atti di ufficio;

CERTIFICA

Che l'appozzamento di terreno sito nel Comune di Mondragone - località _____ riportato in:
Catasto Terreno al Foglio 20 particella 5479
Foglio _____ particella _____

fa parte di una zona di maggiore estensione che nel PIANO REGOLATORE GENERALE adottato da questo Comune con deliberazione consiliare n. 61 del 25/11/2003 ed approvato con decreto dell'Assessore all'Urbanistica della Giunta Regionale della Campania - n. 597 del 18/11/2005 pubblicato sul B.U.R.C. al n. 65 Bis del 12/12/2005, è classificato:

Art. 15 aree parzialmente o totalmente edificate scheda B10

area di completamento con regole definite da P.U.E. parzialmente attuati

Il PRG individua aree urbanizzate, edificate e non, a prevalente destinazione residenziale, di recente formazione, la cui disciplina della trasformazione è stata definita in piani urbanistici esecutivi approvati e vigenti redatti in attuazione del Programma di Fabbricazione (P. d. F.).

modalità di attuazione

Valgono le prescrizioni di cui ai piani esecutivi redatti in applicazione del P. d. F. già operanti con riferimento alla densità edilizia (indici di utilizzazione territoriali e fondiari), agli arretramenti ed allineamenti, alle altezze, agli standard urbanistici.

che detta particella fa parte delle aree ricadenti nella Variante al PIANO DI RECUPERO tra viale Margherita e via Giardino, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 289 dell' 28/11/2006";

Che tutto il territorio comunale è di interesse archeologico, soggetto al Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta - SCHEDE V7.

Non è incluso in area di vincolo
Ulteriori di tutela L. 431/85 _____

Fig.9- Estratto Certificato di destinazione urbanistico dall'atto di compravendita trascritto in data 03/05/2007 RG 28579 e RP 14486

Inoltre tutto il territorio del comune di Mondragone è di interesse archeologico e quindi soggetto al parere preventivo della soprintendenza delle province di Napoli e Caserta (Scheda V7 delle NTA del PRG del comune di Mondragone).

Conformità urbanistica

Il complesso edilizio, di cui fa parte il cespite pignorato, è stato realizzato in virtù del titolo edilizio urbanistico rappresentato dal *Permesso di Costruire n°18/2007*, i cui grafici allegati hanno consentito un confronto di quanto assentito con i rilievi effettuati dallo scrivente in sede di sopralluogo, riscontrando l'assenza di difformità edilizia.

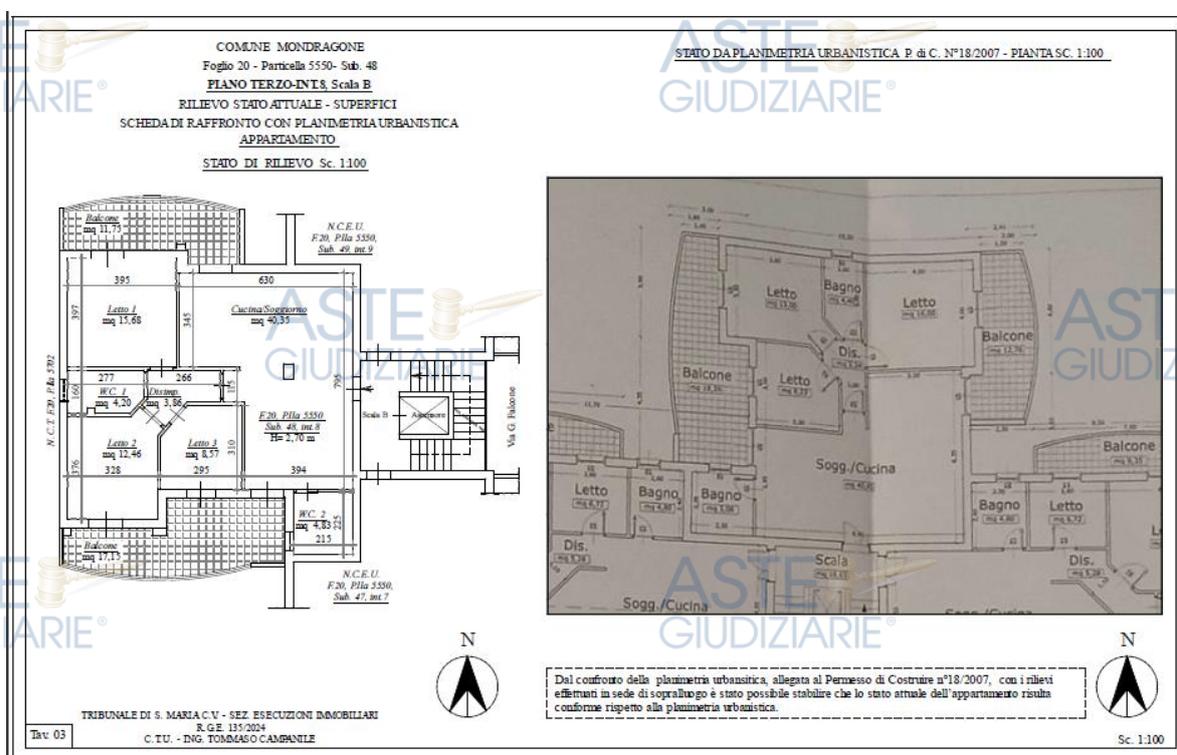


Fig. 11 – Appartamento: Confronto planimetrico tra il rilievo dello stato dei luoghi e quanto assentito con P. di C. n°18/2007

Altre informazioni acquisite

Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Mondragone (Ce) si può affermare che:

- non risultano attualmente ordinanze di nessun tipo;
- non esiste nessuna richiesta e ne rilascio di condono edilizio;
- la particella di terreno su cui insiste il fabbricato non è soggetta a nessun vincolo, ma come tutto il territorio del comune di Mondragone è sottoposta al parere archeologico preventivo della

soprintendenza delle province di Napoli e Caserta (Scheda V7 delle NTA) (alleg. n.7,8).

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 **sogetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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 **sogetti 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 **sogetti 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 piano 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.).

Stato di Occupazione dell'immobile

- **L'appartamento** identificato nel N.C.E.U. del comune di Mondragone in F.20, P.Illa 5550, sub.48, come risulta dal verbale d'accesso, risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia (moglie e due figli). Dal certificato di famiglia storico risulta che il debitore esecutato con la sua famiglia risulta essere residente in Mondragone alla via Aosta n°7 (allegato n.4);

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:

- a) 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**;
- 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:

- d) Domande giudiziali;
- di) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- dii) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

diii) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

div) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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) Conformità 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 gravanti esclusivamente sui beni pignorati** (allegato n° 6)

a) Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura.

b) Trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati

Non risultano domande giudiziali sul cespite pignorato.

c) Provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale

Non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale sul cespite pignorato.

d) Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici. Si evidenzia in via complementare che il territorio di Mondragone (Ce) è di interesse archeologico, soggetto al parere preventivo della soprintendenza delle province di Napoli e Caserta.

e) Esistenza di regolamento condominiale e eventuale trascrizione dello stesso

Il cespite pignorato ricade in un fabbricato soggetto ad amministrazione condominiale. Da informazioni acquisite presso l'amministratore, [REDACTED] del "Condominio [REDACTED] scala A e B", risulta che il condominio è dotato di un **regolamento condominiale**, il quale risulta essere **trascritto** nei pubblici registri immobiliari **in data 01/12/2010 ai nn° R.G. 45125/R.P. 30859**. Pertanto gli oneri condominiali sono a carico dei singoli condomini suddivise in quote millesimali. I millesimi di proprietà, Tabella A, sono pari a 26,59/1000. I millesimi della scala B, riportati nella Tabella B sono pari a:

- Mill. B1=82,07/1000. *Nel calcolo della Tab. B1 sono proporzionati i millesimi di proprietà generale escludendo le unità immobiliare che non utilizzano la scala;*

- Mill. B2 =91,02/1000. *Nel calcolo della Tab. B2 si è tenuto in conto dell'altezza di ciascun piano dal suolo e proporzionalmente altezza totale dell'edificio;*

Pertanto la tabella B sarà pertanto data dalla media della Tab. B1 e Tab. B2: $B = (Mill.B1 + Mill. B2) / 2 = 86,45 / 1000$.

Il numero di P.IVA del "Condominio Nuovo Complesso [REDACTED]" risulta essere: P.IVA [REDACTED] (allegato n°6, 9).

f) Atti impositivi di servitù del bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari

Dalle ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate-servizio pubblicità, non si è riscontrato un atto impositivo di servitù di passaggio (allegato n° 6).

Formalità pregiudizievoli sugli immobili in esecuzione che al momento della vendita saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura e precisamente (allegato n° 6)

A) Trascrizione del 12/06/2024 ai nn. R.G. 23161, R.P. 18827, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/05/2024 a favore di [REDACTED] con sede legale in Napoli alla via Santa [REDACTED] P.IVA/C.F.: [REDACTED] - per la quota 1/ 1 e contro il debitore esecutato [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - per la quota 1/ 1, sul bene oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente:

a) immobile censito al N.C.E.U. del comune Mondragone (Ce), al F. 20, p.lla 5550, sub. 48, cat. A/2, vani 6,5, Scala B, Inter. 8, P.3°

Si evidenzia che il presente pignoramento ha dato origine alla presente procedura RGE 135/2024 (allegato n°6).

B) Iscrizione del 09/08/2019 ai nn. R.G. 28608, R.P.3465, IPOTECA GIDIZIALE-DECRETO INGIUNTIVO, a favore di [REDACTED] sede in Venezia - C.F.: [REDACTED] per la quota 1/1, e contro il debitore esecutato [REDACTED] -C.F.: [REDACTED] per la quota 1/1 sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente:

a) immobile censito al N.C.E.U. del comune Mondragone (Ce), al F. 20, p.lla 5550, sub. 48, cat. A/2, vani 6,5, Scala B, Inter. 8, P.3° (allegato n°6).

Si evidenzia che: La notifica di avviso ex art 599 è avvenuta in data 05/09/2024 tramite pec, la cui ricevuta è stata depositata nel fascicolo telematico in data 05/09/2024 (allegato n°6).

Lo scrivente ha eseguito delle visure ipotecarie incrociando le ricerche fatte a nome del debitore esecutato con quelle fatte per identificativo catastale attuale del cespite pignorato, riportato al

N.C.E.U. di Mondragone in F.20, P.Illa 5550, sub. 48, riscontrando l'esistenza di **annotamenti a iscrizione-frazionamenti in quota di mutuo** come riportato al punto C (*allegato 6*).

Inoltre dalle ricerche svolte mediante delle visure ipotecarie particella di terreno riportata nel N.C.T. del comune di Mondragone in F.20, P.Illa 5479, sulla quale è stata costituito l'ente Urbano in F.20, P.Illa 5550, si è riscontrato quanto segue:

C) Iscrizione del 05/10/2007 ai nn. R.G. 56499, R.P. 17745 IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, del 02/10/2007 rep. n°91916/17027-Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] - C.F./P.IVA: [REDACTED] per capitale di € 2.500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 5.000.000,00, durata 30 anni, e a carico [REDACTED] [REDACTED] sede in Villa Literno (Ce)-C [REDACTED] per i diritti di piena proprietà sul bene riportato nel N.C.T. del comune di Mondragone in **F.20, P.Illa 5479**, terreno di natura edificatoria di estensione di 1820 mq, su cui successivamente è stato realizzato il complesso edilizio, composto da due corpi di fabbrica, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rappresentata da:

a) immobile censito al N.C.E.U. del comune Mondragone (Ce), al **F. 20, p.Illa 5550, sub.48**, cat. A/2, vani 6,5, Piano 3°, int.8, scala B;

Si evidenzia che: a margine della suddetta iscrizione sussistono diversi **annotamenti a iscrizione-frazionamenti in quota di mutuo**. A seguito della concessione della banca Monte dei Paschi di Siena, su richiesta della parte mutuataria, il mutuo fu diviso in n° 17 quote, ricadente sui beni costituenti il complesso edilizio, fra i quali fa parte il cespite oggetto di pignoramento, riportato nel N.C.E.U. in F 20, P.Illa 5550, sub. 48 e precisamente:

Iscrizione del 13/06/2011 ai nn. R.G. 21672, R.P. 3652 ANNOTAMENTI A ISCRIZIONE-FRAZIONAMENTI IN QUOTA DEL MUTUO del 05/11/2010 rep. n°94927/18795 -Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] - C.F./P.IVA [REDACTED] **S.r.l.** con sede in Villa Literno (Ce)-C.F.: [REDACTED] per i diritti di piena proprietà, fra gli altri, sul bene oggetto della presente procedura esecutiva riportato in N.C.E.U. in F 20, P.Illa 5550, sub. 48, al quale corrisponde il frazionamento in quota parte di un'ipoteca pari ai € 286.944,20 (capitale di 141.569,25)OMISSIS”.

Si evidenzia che: Nell'atto di compravendita del **03/02/2011, Notaio dott. Gennaro [REDACTED]** (Rep. N° 95132/18949), trascritto in data 14/02/2011 ai nn° R.G. 4883 /R.P. 3540

mediante il quale il debitore esecutato [REDACTED] - **acquista** a titolo di **compravendita**, [REDACTED] la piena proprietà 1/ 1 sul bene oggetto della presente procedura esecutiva (N.C.E.U. in **F. 20, p.lla 5550, sub.48**), **si evince** che il cespite pignorato viene acquistato attraverso i seguenti mezzi di pagamento: "Euro 140.578,05 (centoquarantamilacinquecentosettantaotto/05 euri) vengono pagati dalla parte acquirente mediante accollo della quota di capitale di mutuo dell'originale importo di euro 141.569,25 (centoquarantunomilacinquecentosessantanove/25 euri), concesso alla parte venditrice dal [REDACTED] distinto come lotto n°12....OMISSIS" e "Euro 28.500,00 (ventoottomilacinquecento/00 euri) vengono pagati a mezzo di contributo regionale di cui al decreto n°277 del 19/05/2010.

In particolare in detto atto è riportato "OMISSIS....la Regione Campania ha concesso alla Società [REDACTED] un contributo in conto capitale per la realizzazione di m°38 (trentaotto) alloggi di edilizia agevolata, compresi nel complesso edilizio innanzi descritto, come da Decreto n°277 emesso dalla Giunta Regionale in data 19/05/2010...OMISSI"

Per "**edilizia agevolata**" si intende quella diretta alla costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione, realizzata da privati con mutui a tasso agevolato o con contributi in conto capitale, a parziale copertura del costo di costruzione.

A differenza dell'edilizia sovvenzionata, l'edilizia agevolata prevede solitamente divieti temporanei di vendita, la cui inosservanza produce unicamente la decadenza dai vantaggi di natura finanziaria garantiti dagli interventi creditizi della Pubblica Amministrazione, e non la nullità dell'atto di vendita.

La LEGGE 28 gennaio 1994, n. 85 "Modifiche e integrazioni alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, recante norme per l'edilizia residenziale pubblica" all'art.3:

- del co.1 dispone "A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. **Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati**";
- del co.2 dispone "In tutti i casi di subentro il contributo è mantenuto a condizione che il subentrante sia in possesso dei requisiti soggetti vigenti al momento del subentro stesso".

Nel caso specifico dalla data del beneficio sono trascorsi 14 anni.

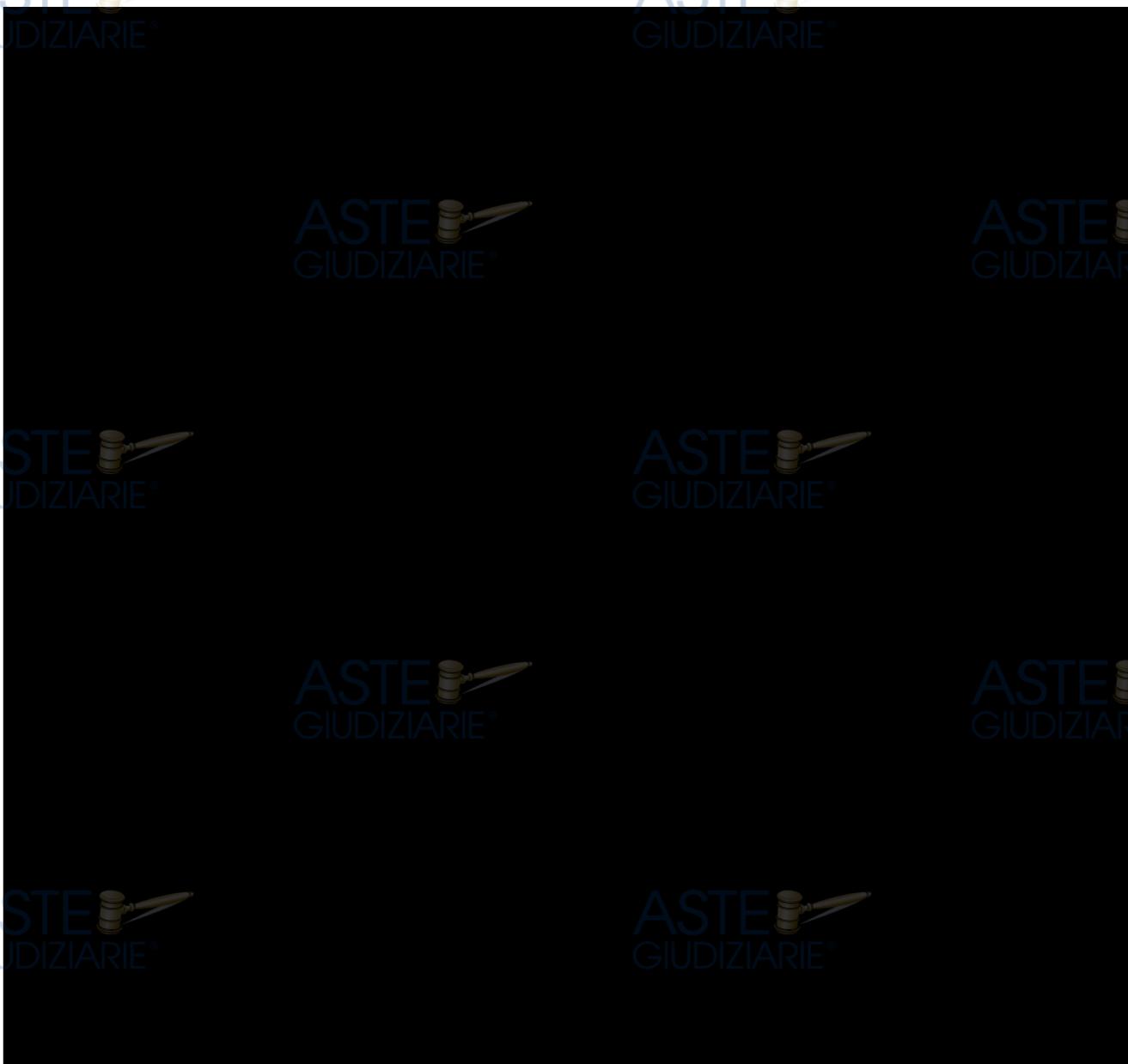
Inoltre, si è accertato, presso il comune di Mondragone, analizzando i titoli abilitativi, che il complesso edilizio, di cui fa parte il cespite pignorato, è stato realizzato in regime di edilizia privata e quindi non rientrante nella categoria di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Si evidenzia che i titoli esecutivi relativi alla procedura con R.G.E. 135/2024 sono costituiti da:

- 1. Contratto di mutuo edilizio** del 02 ottobre 2007, **munito di formula esecutiva il 20 ottobre 2022**, giusta atto per notai [REDACTED] (rep. 91916; racc. 17027) con il quale la banca [REDACTED] ha concesso

l'importo di € 2.500.000,00 per la durata di anni trenta alla [REDACTED] da corrispondere in più erogazioni e, a garanzia, è stata iscritta ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere il 05 ottobre 2007 ai nn. 56499/17745 per l'importo di € 5.000.000,00 e riguardante il terreno di natura edificatoria riportato nel N.C.T. del comune di Mondragone in F.20, P.IIa 5479 (allegato n°6);

2. Atto di erogazione e quietanza finale di mutuo fondiario per la durata di anni trenta e l'importo di € 2.395.000,00 del 26 gennaio 2009, giusta atto per notaio [REDACTED] (rep. 93366; racc. 17817), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere il 03 settembre 2009 ai nn. 39041/5413, **munito di formula esecutiva il 20 dicembre 2022**, con il quale le parti convengono che il mutuo è concesso per il minor importo di € 2.395.000,00 e la banca eroga l'importo di € 495.000,00 e la mutuataria rilascia quietanza per l'intero importo (allegato n°6);



n°18/2007

Conformità catastali

Dal confronto della scheda planimetrica catastale, reperita presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali, con i rilievi effettuati in sede di sopralluogo è stato possibile stabilire che lo stato attuale dell'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale. (allegato n°5).

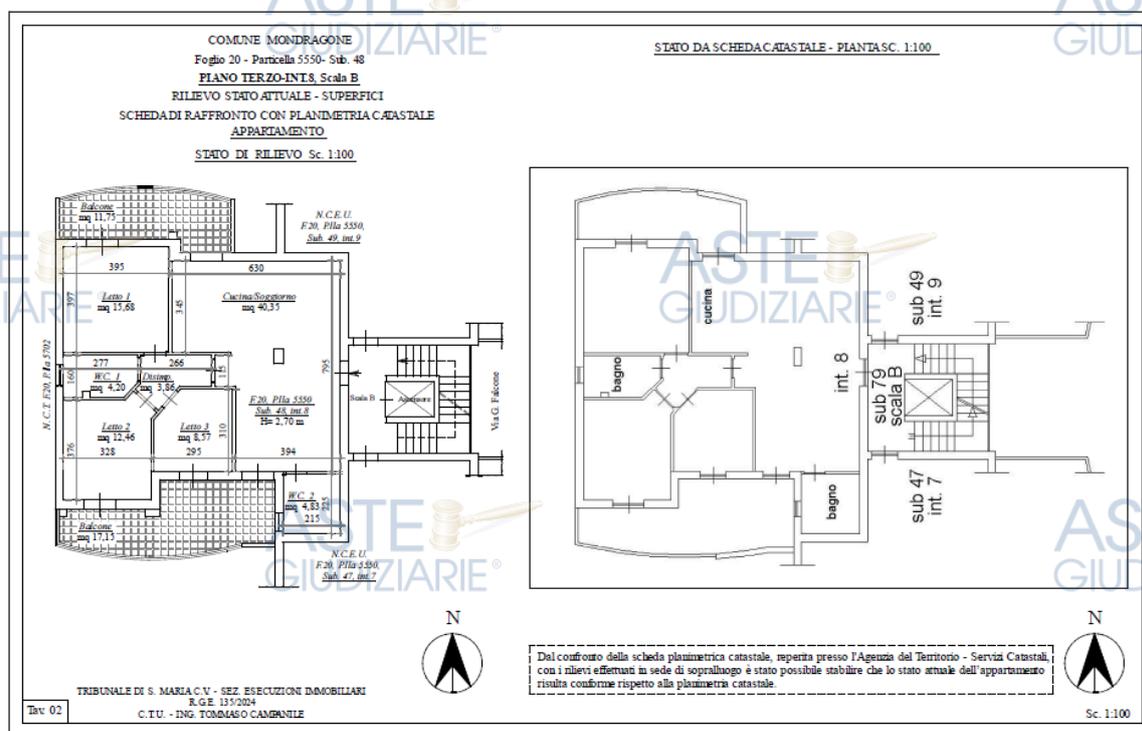


Fig. 13 – Appartamento: Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

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.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone risulta che il complesso edilizio, di cui fa parte il cespite pignorato, non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 cc.).

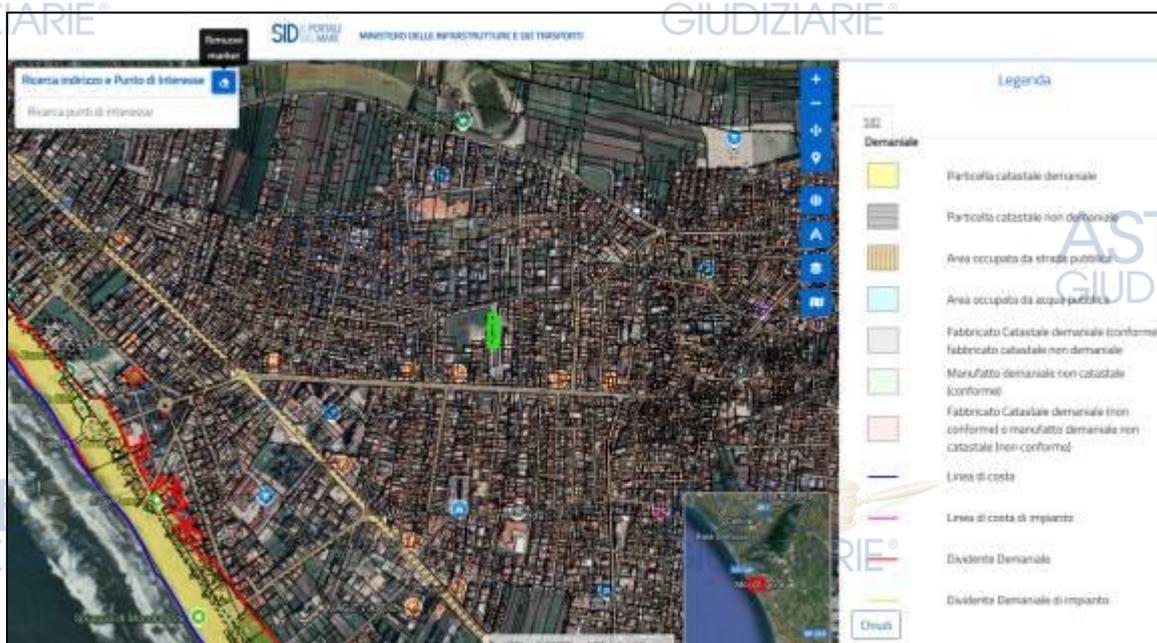


Fig. 14– Immagine estratta dal SID-Posizione del Complesso edilizio (in verde) esterna all’area del demanio e dello spazio marittimo

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).

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.

A seguito delle opportune indagini eseguite presso i competenti uffici è emerso quanto segue:

- 1) l’Unità Operativa Dirigenziale Foreste Ufficio Usi Civici (ex settore bilancio e credito agrario) della Regione Campania ha attestato che **“Omissis....che nel suddetto Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/10/1937, relativo al Comune di Mondragone (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell’art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati**

terreni distinti in catasto al Foglio 20 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici” (allegato n°8).

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.

Il cespite pignorato ricade in un fabbricato soggetto ad amministrazione condominiale. Da informazioni acquisite presso l'amministratore, avv. [REDACTED] del “Condominio [REDACTED] scala A e B”, risulta che il condominio è dotato di un **regolamento condominiale**, il quale risulta essere **trascritto** nei pubblici registri immobiliari **in data 01/12/2010 ai nn° R.G. 45125/ R.P. 30859**. Pertanto gli oneri condominiali sono a carico dei singoli condomini suddivise in quote millesimali. I millesimi di proprietà, Tabella A, sono pari a 26,59/1000.

I millesimi della scala B, riportati nella Tabella B sono pari a:

- Mill. B1=82,07/1000. *Nel calcolo della Tab. B1 sono proporzionati i millesimi di proprietà generale escludendo le unità immobiliare che non utilizzano la scala;*
- Mill. B2 =91,02/1000. *Nel calcolo della Tab. B2 si è tenuto in conto dell'altezza di ciascun piano dal suolo e proporzionalmente altezza totale dell'edificio;*

Pertanto la tabella B sarà pertanto data dalla media della Tab. B1 e Tab. B2: $B = (Mill.B1 + Mill. B2) / 2 = 86,45 / 1000$. Il numero di P.IVA del “Condominio Nuovo Complesso [REDACTED] risulta essere: P.IV [REDACTED]

Inoltre da informazioni fornite dall'amministratore del condominio risulta quanto segue:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) sono pari a pari a circa **€ 56,00/mensili**;
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto è pari a circa **€ 0,00**;
- 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non siano state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Per il debitore esecutato al 05/12/2024 risultano (allegato n°6, 9):
 - non pagate le rate per le spese ordinarie per un importo pari a: **3477,36** euri;
 - non pagate le rate per le spese straordinarie per un importo pari a: **79,89** euri (allegato n°9).

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: relativamente ai beni oggetto della presente procedura, da informazioni acquisite dall'amministratore, non sono state riscontrate cause in corso.

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 e messi 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:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **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 pregiudizi evoli 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 m del odo 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;

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 (rialutazione/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.

Procedure e metodi di valutazione

Le procedure ed i metodi di valutazione di un immobile mirano a presentare il modo in cui si conduce una operazione estimativa e rappresentano lo strumento attraverso il quale è possibile giungere al risultato finale della valutazione. I metodi proposti dagli standards di valutazione internazionali e dal codice delle valutazioni di tecnoborsa sono principalmente tre, rappresentati dal metodo di confronto di mercato, dal metodo finanziario e dal metodo dei costi.

Considerato che il bene da stimare è costituito da un appartamento, si esclude sia l'applicazione del metodo finanziario, poiché il bene non risulterebbe appetibile per le sue potenzialità di erogare un reddito e sia il metodo dei costi non trovandoci in presenza di immobili speciali per la loro unicità e collocati in un mercato limitato.

Dunque, in considerazione delle precedenti analisi si procederà alla stima del bene in applicazione al metodo di confronto di mercato, che è un **metodo sintetico-comparativo**, il quale si basa sulla compravendita di beni con caratteristiche economiche analoghe a quello oggetto di stima avvenuta in zone omogenee ed in periodi di tempo abbastanza recenti. Sostanzialmente si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza tra beni e cioè ricorrere a dati storici che permettono di constatare che in un determinato concorso di tempo, luogo e circostanze, una definita quantità di moneta ed un certo bene economico sono giudicati equivalenti. I beni di comparazione, dunque, vanno individuati principalmente in quel segmento di mercato caratterizzato dall'area in cui ricadono gli immobili e all'interno anche della medesima tipologia edilizia.

Valutazione del bene

Per la valutazione economica dei beni oggetto di pignoramento è stata fatta un'accurata indagine di mercato sull'attuale valore di unità immobiliari, presso agenzie immobiliari (Giomar/Sogeim immobiliare in Mondragone) operanti in zona, ponendo a confronto con quello in esame immobili dello stesso tipo recentemente alienati e siti nelle immediate vicinanze e confrontando poi i parametri raccolti con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio relativi alle quotazioni medie degli immobili del 1° semestre 2024.

Dalle indicazioni dell'Agenzia immobiliare, la quale si basa su compravendite di altri immobili ricadenti nella zona di interesse, si è riscontrato il seguente prezzo medio di vendita rapportato al metro quadrato, per appartamenti in normale stato di manutenzione e per medesime rifiniture.

Fonte	Unità immobiliare	Prezzo €/mq
████████████████████ Mondragone	Appartamento	1.000,00-1300,00

Dai dati desunti presso la banca dati dell'OMI si riportano i seguenti valori:

Provincia: CASERTA							
Comune: MONDRAGONE							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice di zona: D6							
Microzona catastale n. 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1150	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	700	L	2,6	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	790	1100	L	2,8	3,8	L

Fig. 15- Quotazione OMI

In definitiva, dai dati sopra riportati, considerando il buon stato di manutenzione e rifinitura dell'immobile in questione e visto che lo stesso è provvisto di tutte le dotazioni impiantistiche e tenendo anche in conto dell'ubicazione del compendio pignorato, lo scrivente esperto estimatore, premettendo che i prezzi unitari dell'OMI sono riferiti e spalmati su una più vasta area di mercato mentre i prezzi unitari forniti dall'agenzie immobiliari risultano più puntuali per l'area di ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento, ritiene che il prezzo medio di zona sia pari ad 1150,00 €, valore che trova riscontro sia nel riferimento del prezzo unitario dell'agenzia immobiliare e sia nelle range delle rilevazioni dell'OMI per le abitazioni civili.

Quindi moltiplicando il valore unitario indicato per la superficie commerciale, come in precedenza determinata, si ottiene il valore complessivo dell'immobile pari a

$$\text{€/mq } 1.150,00 \times \text{mq } 114,15 = \text{€ } 131.272,50$$

Al valore appena calcolato si sono applicate una serie di detrazioni:

- per attestazione APE	€ 500,00
-spese condominiali insolute	€ 3.557,25
Totale detrazioni	≈ € 4.057,25

**Il valore del bene nel mercato ordinario risulta essere pari ad: € 131.272,50 - € 4.057,25 =
€ 127.215,25**

In considerazione del seguente punto riportato nel quesito:

*“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.”*

L'esperto stimatore per tenere in conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e la vendita forzata, al valore di mercato dei beni pignorati come sopra individuato ha applicato una riduzione nella misura del 10 % del valore di mercato, al fine di rendere appetibile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione.

Tale differenze possono concretizzarsi:

- nell'eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data dell'aggiudicazione;
- nelle **eventuali diverse modalità fiscali** tra acquisti in libero mercato e acquisti in vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità**;
- nel **deperimento dell'immobile** che può intervenire la stima e la aggiudicazione;

Quindi il valore dell'immobile risulta essere pari a;

Valore dell'immobile = € 127.215,25 – 10% * € 127.215,25 = € 114.493,72 € ≈ **€115.500,00 €**

Il prezzo a base d'asta del bene viene fissato in arrotondamento pari ad € 115.500,00 €

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Non si tratta di quota indivisa.

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 attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*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**.*

- Dal certificato di residenza risulta che il debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] – è abitante in Mondragone alla via Aosta n°7 dal 19/11/2024 (allegato n.4);
- Dal certificato di stato civile storico risulta che il debitore esecutato [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] – è abitante in Mondragone alla via Aosta n°7 dal 19/11/2024, assieme alla moglie e ai suoi due figli (allegato n.4);
- **Dal certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** rilasciato dal Comune di Napoli (Na) risulta che il debitore esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data 18/09/2013; a margine di tale certificato **vi è la seguente annotazione “Gli sposi ai sensi dell’art. 162, co. 2 del codice civile hanno scelto il regime di separazione nei loro rapporti patrimoniali”** (allegato 4).

CONCLUSIONI

Terminate le operazioni peritali, elaborato la presente relazione tecnica, prima della deposizione della stessa in cancelleria, il sottoscritto Esperto Stimatore ha inviato copia della presente a tutti i soggetti interessati ed ha riportato in allegato copia delle ricevute di spedizione (allegato n. 10). In definitiva avendo completamente espletato l'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto Stimatore rassegna la presente relazione di consulenza tecnica ringraziando la S.V. per la fiducia a lui accordata e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento necessario. Di seguito si riporta in sintesi il riepilogo di quanto esposto precedentemente:

LOTTO UNICO:– Piena ed intera proprietà di un appartamento, posto al piano terzo dell'edificio della scala B, facente parte del complesso edilizio “*Condominio* [REDACTED]”, ubicato nel comune di Mondragone (Ce) in via G. Falcone snc, all'interno del quale sono ubicate diverse unità abitative.

L'appartamento, ubicato al piano terzo dell'edificio della scala B e con accesso dalla porta posta di fronte sul pianerottolo salendo le scale, si compone di un soggiorno-cucina, di tre camere da letto, di due bagni, di un corridoio e di due balconi di cui uno si affaccia a Nord ed uno si affaccia a Sud, il tutto per una superficie complessiva utile interna pari ad 89,95 mq, oltre i balconi, quest'ultimi di superficie complessiva pari a 28,90 mq.

L'appartamento confina a Nord-Est con la scala B e sub. 49, P.Illa 5550 in F.20, a Sud-Est con la Scala B e sub. 47, P.Illa 5550 in F.20 ed a Ovest con la P.Illa 5702 del F.20 in NCT. Il bene pignorato è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone** alla via G. Falcone snc, in **F. 20, p.Illa 5550**,

RGE 135/24 Tribunale di Santa Maria Capua Vetere-Sezioni Esecuzioni Immobiliari-Esperto:ing Tommaso Campanile

sub. 48, cat. A/2, classe 4, vani 6.5, rendita catastale € 839,24, piano 3°, int.8, scala B, comprensivo di tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze, le servitù attive e passive, nonché i diritti proporzionali alle parti comuni dell'intero complesso edilizio, nulla escluso e/o eccettuato.

Il descritto stato dei luoghi risulta essere corrispondente alla consistenza catastale e conforme urbanisticamente ai documenti progettuali allegati al *Permesso di costruire n°18/2007*. Per il cespite pignorato non risulta essere stata emessa ordinanza dirigenziale di demolizione.

PREZZO BASE euro € 115.500,00 €

La seguente relazione si compone di 60 pagine dattiloscritte più allegati.

Casagiove, lì 14/03/2024

L'Esperto

dott. ing. Tommaso Campanile