



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n°139/2024 R.G.E.

Creditore Procedente	BCC Rent&Lease S.p.A.
Esecutato	Sig. XXXXXXXX
Ubicazione immobile pignorato	Viale Letizia n°638 Località Torre di Pescopagano Mondragone (Ce)
Giudice dell'Esecuzione	Dott. Emiliano Vassallo
Esperto Stimatore	arch. Gennaro Ambrosino

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.E. Dott. Emiliano Vassallo



1. Premessa

Il sottoscritto arch. Gennaro Ambrosino, con studio tecnico in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla Via Matarazzo n°13, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n°2167 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere (Ce), **relaziona quanto segue.**

Premesso:

- **Che** l'atto di precetto in rinnovazione notificato in data 14.03.2024 con il quale la BCC Rent&Lease S.p.A., (nuova denominazione sociale di BCC Lease S.p.A), con sede in Roma (RM) alla Via Lucrezia Romana nn.41/47, C.F.: 06543201005 e P.IVA: 15240741007, ha intimato al sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, di provvedere al pagamento, in favore dell'intimante, della somma di € 41.972,29, oltre agli interessi convenzionali successivi sino all'effettivo soddisfo ed alle spese ed onorari ulteriori, oltre Iva e CAP, ciò in forza di quanto stabilito nel decreto ingiuntivo telematico n°7557/2016 (N.R.G. 20969/2016) del 29.03.2016, pubblicato in data 31.03.2016, emesso dal Tribunale di Roma, con cui si ingiunge - per quel che qui interessa - alla XXXXXXXX ed ai sigg. XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX - questi ultimi nella qualità di fideiussori della società XXXXXXXX - di pagare in favore della già BCC Lease S.p.A. (oggi BCC Rent&Lease S.p.A.) la somma di € 32.197,20, oltre gli interessi convenzionali di mora dalle singole scadenze dei canoni mensili sino all'effettivo soddisfo, nonché - a titolo di spese della procedura di ingiunzione - la somma di € 1.305,00 per compenso ed € 286,00 per esborsi, oltre IVA e CPA;
- **Che** il suddetto decreto ingiuntivo veniva ritualmente notificato alla XXXXXXXX ed ai sigg. XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX;
- **Che**, per quel che qui interessa, gli ingiunti, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX proponevano opposizione avverso il suddetto decreto ingiuntivo;
- **Che** successivamente, visto il provvedimento di esecutorietà ex art.648 cpc del 15.03.2018, il predetto decreto veniva munito della formula esecutiva in data 23.05.2018 nei confronti della XXXXXXXX e dei sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX;

- **Che** il sig. XXXXXXXX è proprietario, in regime di comunione legale dei beni con la moglie XXXXXXXX, del seguente bene immobile sito in Mondragone (Ce): quota di 1/2 della piena proprietà spettante al sig. XXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni con la moglie sig.ra XXXXXXXX, dell'abitazione sita nel Comune di Mondragone (Ce), Località Torre di Pescopagano snc, Pianto T, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 53 P.lla 1015 Sub 1 Cat. A/3 Vani 4,5;
- **Che** il predetto precetto in rinnovazione è rimasto infruttuoso e che la BCC Rent&Lease S.p.A. intende ottenere il soddisfacimento del proprio credito attraverso l'esecuzione forzata ai sensi dell'art.555 c.p.c. e seguenti;

Tanto premesso, la BCC Rent&Lease S.p.A., Creditore Procedente, come sopra generalizzata, **ha sottoposto a pignoramento**, notificato in data 16.05.2024 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.06.2024 (R.G. 24037 - R.P. 19545), **il seguente immobile di proprietà del sig. XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, **in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXXXXXXX (n.q. di coniuge non debitore)**, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX:

- **Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento sito nel Comune di Mondragone (Ce), Località Torre di Pescopagano s.n.c., Piano T, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 53 P.lla 1015 Sub 1 Cat A/3 Vani 4,5.**

Il Giudice dell'Esecuzione, in data 13.11.2024, ha assegnato allo scrivente l'incarico peritale in parola.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, letto accuratamente tutti gli atti in suo possesso, sia cartacei che digitali, ha presentato il Modulo Controllo Documentazione inserendo la dicitura NO ATTI AL G.E..

Successivamente, insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, ha concordato la data in cui effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. In seguito il Custode Giudiziario ha provveduto a comunicare con raccomandata A/R all'esecutato, sig. XXXXXXXX, la data stabilita.

Il giorno 16.12.2024, il sottoscritto unitamente al Custode Giudiziario si è presentato sul posto ed ha riscontrato la presenza dell'esecutato e dell'occupante dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha eseguito un accurato rilievo fotografico e metrico del cespite pignorato, mentre il custode ha redatto il verbale (allegato) a chiusura delle operazioni peritali.

In seguito ha provveduto a reperire tutta la documentazione (allegata) necessaria per poter espletare il mandato conferitogli attraverso diversi accessi agli uffici competenti.

Infine, per poter definire il corretto valore di mercato dell'immobile pignorato ha effettuato un'approfondita indagine di mercato con la collaborazione delle più importanti Agenzie Immobiliari del Comune interessato.

3. Quesiti posti dal G.E. e relative risposte

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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 **"difformità 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 difformità 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 **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Risposta al quesito n°1

L'immobile oggetto di pignoramento è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (Ce), e precisamente:

- **Foglio 53 Particella 1015 Sub 1**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 77 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 75 mq, Rendita € 299,80, Località Pescopagano s.n.c. - Piano Terra.

L'immobile risulta, al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (Ce), in ditta ai sigg.:

- **XXXXXXX (Esecutato)**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX - proprietà 12/24 in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX;
- **XXXXXXX (coniuge non debitore)**, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX - proprietà 12/24 in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX.

Il suddetto bene è intestato ai coniugi sopra riportati in virtù di Atto di Compravendita (rep. n°38186 racc. 11957) del 07.11.2006, a rogito del notaio Angelo Golia di Mondragone (Ce), trascritto il 22.11.2006 al n°34392 di formalità.

Lo scrivente, inoltre, ha verificato che i diritti reali dell'esecutato (quota 1/2 in regime di comunione dei beni), indicati nell'atto di pignoramento del 16.05.2024, trascritto il 18.06.2024 RG 24037 RP 19545, corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Compravendita su citato.

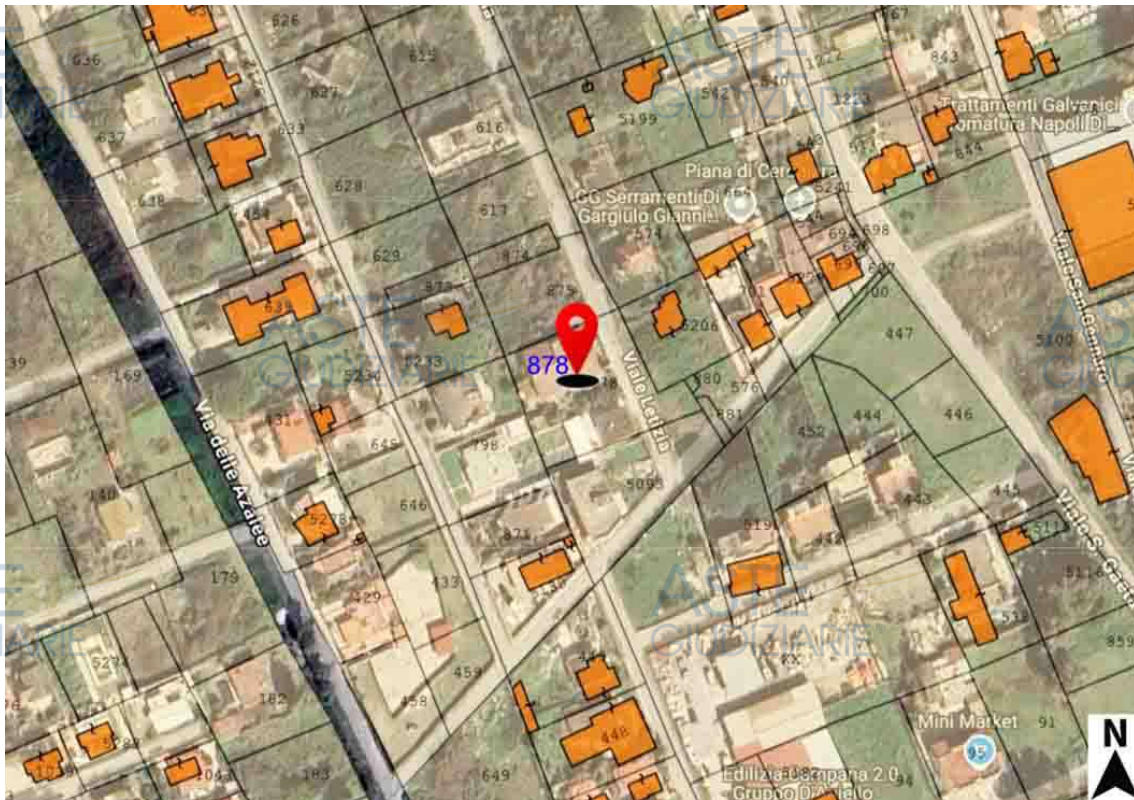
catastale, la foto
ASTE
GIUDIZIARIE
ignorato.



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZI



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Il bene pignorato non è interessato da procedura di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Il bene, viste le sue caratteristiche morfologiche e funzionali, e considerata la sua maggiore appetibilità in fase di vendita, **viene individuato come Lotto unico**, così descritto:

LOTTO UNICO sito nel Comune di Mondragone (Ce), Località Torre di Pescopagano, al Viale Letizia n°638, costituito da unità immobiliare al Piano Terra/Rialzato, con annesso cortile di pertinenza, il tutto riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 53 P.lla 1015 Sub 1 Cat. A/3.

L'immobile, con annessa area scoperta, confina:

- a nord con cortile comune Sub 6 (*bene comune non censibile*);
- a sud con unità immobiliare Sub 5;
- ad est con strada comunale Viale Letizia;
- ad ovest con vano scala Sub 6 (*bene comune non censibile*) e unità immobiliare Sub 5.

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 e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

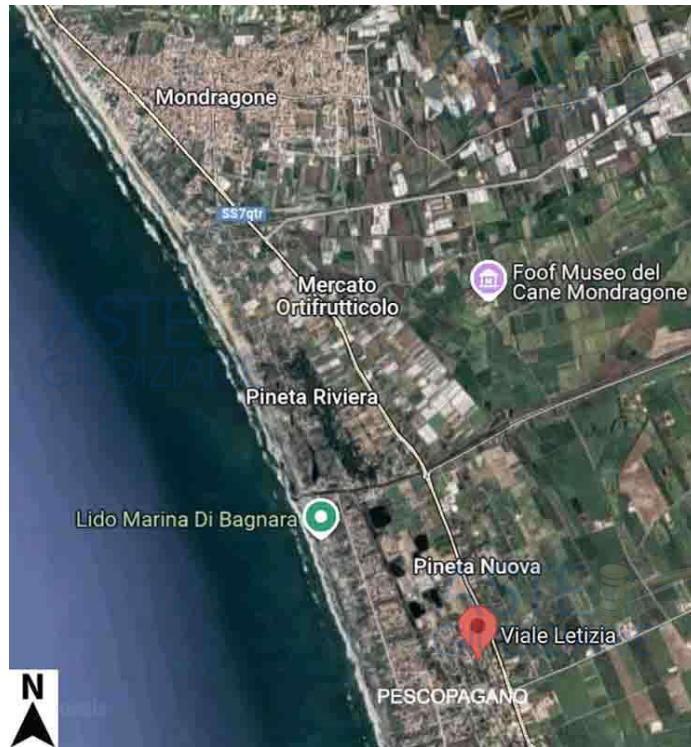
Risposta al quesito n°2**Il bene oggetto di pignoramento è situato presso il Comune di Mondragone (Ce),**

di circa 28.000 abitanti, alla località "Torre di Pescopagano" in Viale Letizia n°638.

Si trova a circa 8,00 km dal centro del paese, Viale Regina Margherita, dove è situato il Municipio, a circa 1,0 km dal mare ed a poche centinaia di metri dalla SS. Domitiana, che parte da Sessa Aurunca (Ce) e, attraversando tutto il litorale domitio - flegreo, termina a Pozzuoli, dove si collega alla Tangenziale di Napoli.

L'area, residenziale con costruzioni dalla tipologia simile, prettamente a vocazione turistica, e quindi popolata prevalentemente nei periodi estivi, è dotata dei servizi di prima necessità.

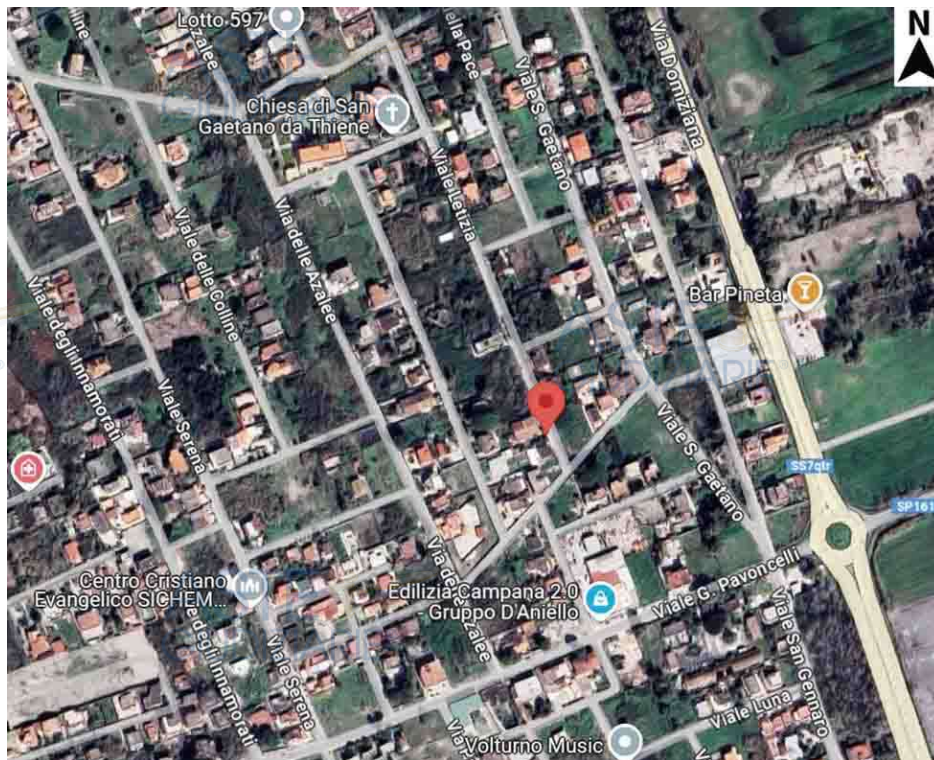
ASTE
GIUDIZIARIE®



Ortofoto - Comune di Mondragone (Ce)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ortofoto - Comune di Mondragone (Ce)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ortofoto - Comune di Mondragone (Ce)

L'immobile oggetto di pignoramento è parte integrante di un piccolo fabbricato ad un piano con sovrastante sottotetto di copertura in tegole a falde inclinate e struttura portante in muratura di tufo. Il fabbricato presenta una scala a doppia rampa che serve tre appartamenti posti al piano rialzato e non è dotato di ascensore.

Il lotto su cui sorge il fabbricato è di forma rettangolare ed è delimitato da un muro con ringhiera in ferro. L'accesso è posto sul lato est, dal Viale Letizia, attraverso un cancello in ferro, a due ante, che serve un cortile comune dal quale si accede al vano scala condominiale. Prospiciente il Viale Letizia insistono altri due cancelli in ferro, a due ante; uno dei quali serve direttamente il cortile privato di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il fabbricato, presenta, alla base, una zoccolatura di rivestimento di circa 120.00 cm di altezza in marmo di piccola pezzatura e di diversa natura, mentre la parte superiore è intonacata e tinteggiata con colore verde e bianco. La pavimentazione esterna è in cemento.

Il fabbricato, per la parte esterna, risulta in cattivo stato di conservazione.

Di seguito si riportano una serie di foto che ritraggono l'esterno del fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte integrante.



Prospetto Est - Viale Letizia



Prospetto Est - Viale Letizia



Prospetto Est - Viale Letizia



Prospetto Est - Viale Letizia



Prospetto Est - Viale Letizia



Prospetto Nord - Cortile comune



Prospetto Nord - Cortile comune



Prospetto Nord - Cortile comune



Prospetto Nord - Cortile comune

L'appartamento pignorato, ubicato al piano rialzato, è composto da ingresso, disimpegno, cucina, due camere ed un bagno per una superficie utile interna pari a circa 62,50 mq (75,00 mq lordi), oltre ad un balcone di circa 7,00 mq.

L'immobile, di altezza interna utile pari a 3,05 m, presenta i pavimenti ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica; le pareti ed i soffitti sono intonacati; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno e completi di grate antintrusione in ferro. Il balcone presenta pavimenti in piastrelle e ringhiera in ferro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico; le due camere sono dotate di condizionatori.

Dal balcone, posto ad est, si accede al cortile privato di pertinenza di circa 67,00 mq, attraverso una scaletta rivestita in marmo. Al cortile, come anticipato, si ha accesso diretto dal Viale Letizia, attraverso un cancello in ferro a due ante.

L'immobile, per la parte interna, risulta in mediocre stato di conservazione.

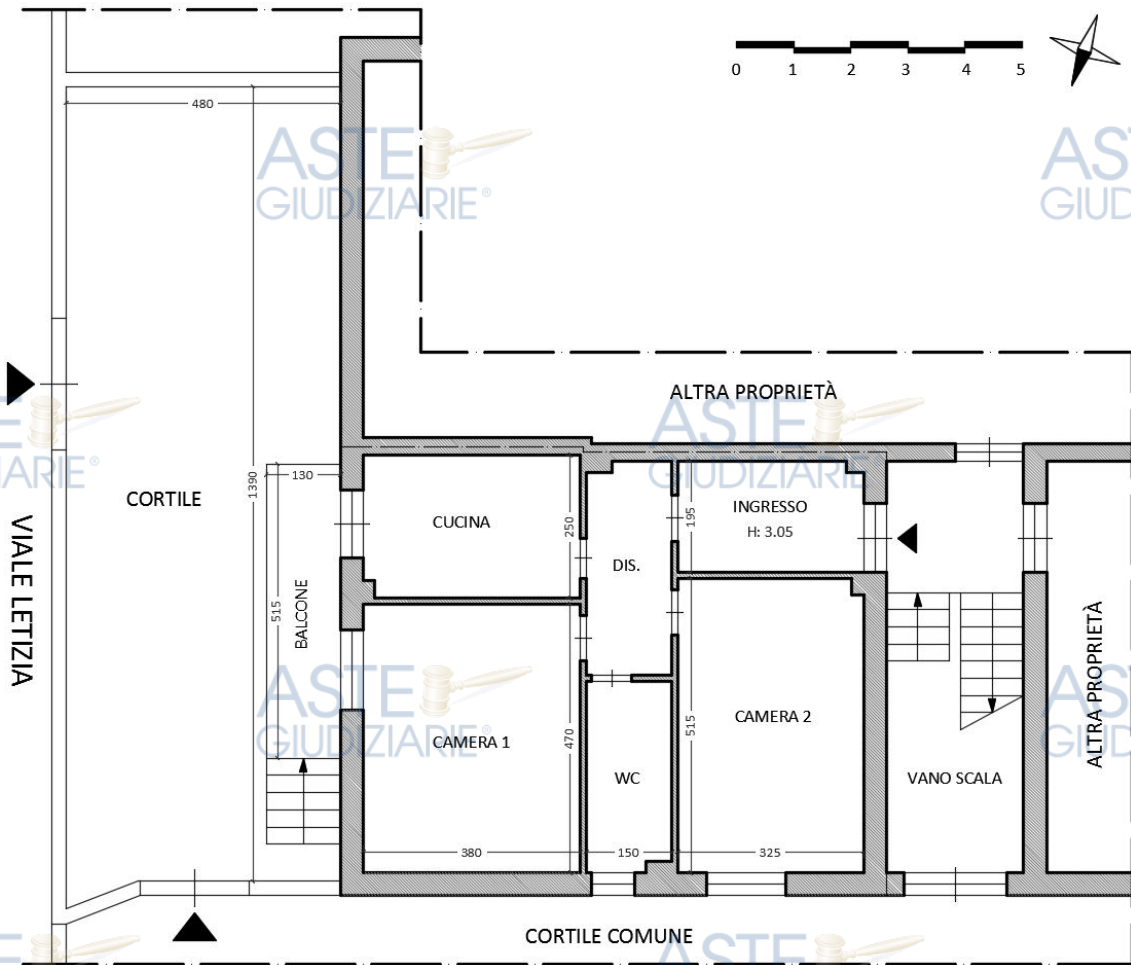
Nella tabella riassuntiva sottostante sono riportati i materiali utilizzati per ogni singolo elemento costruttivo:

Elementi costruttivi	Materiale	Stato di conservazione e manutenzione
Struttura portante	Muratura	Sufficiente
Finitura esterna	Intonaco	Scadente
Finitura interna	Intonaco	Sufficiente
Pavimenti e rivestimenti interni	Piastrelle in ceramica	Sufficiente
Pavimenti balcone	Piastrelle in ceramica	Mediocre
Parapetto balcone	Ferro	Scadente
Portoncino di ingresso	Legno	Mediocre
Porte interne	Legno	Sufficiente
Infissi esterni	Legno	Mediocre
Grate esterne	Ferro	Scadente
Impianto elettrico	Presente	Mediocre
Impianto idraulico	Presente	Sufficiente
Impianto di riscaldamento	Assente*	-
Acqua calda sanitaria	Boiler	Sufficiente

* Le due camere sono dotate di condizionatori.

In definitiva, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi, nel complesso, mediocre.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi relativo all'immobile su descritto, seguito da una serie di foto al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita.



Pianta Piano Terra/Rialzato



Ingresso



Ingresso



Disimpegno



Disimpegno



Cucina



Cucina



Camera 1



Camera 1



Camera 2



Camera 2



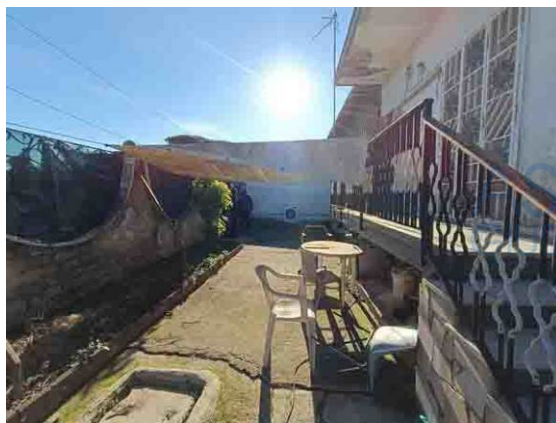
Wc



Wc



Cortile privato



Cortile privato



Cortile privato

Nelle seguenti tabelle riportiamo i dati dimensionali dell'immobile:

TABELLA 1 - superficie lorda* (compresa la muratura interna ed esterna)

PIANO	Superficie lorda
Piano Rialzato - Appartamento residenziale	75,00 mq

*È escluso il balcone

TABELLA 2 - superficie balcone

Balcone (piano rialzato)	7,00 mq
--------------------------	---------

TABELLA 3 - superficie cortile

Cortile (piano terra)	67,00 mq
-----------------------	----------

TABELLA 4 - superficie commerciale (norma UNI 10750:2005 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda ad uso residenziale Piano Rialzato	75,00 mq
B	Superficie balcone Piano Rialzato	(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente) 2,10 mq
C	Cortile Piano Terra	(10% fino alla quota A + 2% per la quota eccedente) 6,70 mq
TOTALE		83.80 mq

Tutti gli impianti risultano datati e privi della certificazione di conformità alla normativa vigente. In merito, il sottoscritto, ha verificato l'assenza dei certificati anche presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Mondragone (Ce).

I costi necessari per adeguare gli impianti esistenti alla normativa vigente (D.M. n°37/2008) ammontano a circa 4.000,00 €, che non verranno detratti dal valore della stima

L'unità abitativa risulta dotata di Certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica), emesso in data 06.11.2019 ed allegato al Contratto di Locazione del 22.09.2024.

Relativamente, invece, alle dotazioni condominiali, il cespite pignorato vanta diritti sulle parti comuni (cortile esterno, scala e sottotetto di copertura).

Infatti, come vedremo in seguito, in risposta al quesito n°5, nell'Atto di Compravendita del 07.11.2006, si riporta all'art.5 che: *“Il diritto immobiliare in oggetto è venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, annessi e connessi, usi, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, ivi compresa ogni specie di servitù di cui ai titoli di provenienza, nulla escluso od eccettuato”*.

Si precisa, infine, che come vedremo in risposta al quesito n°11, pur trattandosi di fabbricato composto da tre unità immobiliari, non è costituito il condominio.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Risposta al quesito n°3

Il bene è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (Ce) al Foglio 53 P.lla 1015

- **Sub 1 Cat. A/3.**

Il Sub risulta intestato ai sigg.:

- **XXXXXXXX (Esecutato), nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX), per il diritto di proprietà 12/24 in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX;**

- **XXXXXXXX (nella qualità di coniuge non debitore), nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX), per il diritto di proprietà 12/24 in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX.**

Di seguito si riporta la **STORIA CATASTALE** del bene oggetto di pignoramento.

Variazioni catastali intercorse relative all'immobile pignorato

FOGLIO 53 P.LLA 1015 SUB 1

Dal 24.08.2016 ad oggi

Foglio 53 Particella 1015 Sub 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 77 mq, Totale escluse aree scoperte 75 mq, Rendita € 299,80, Indirizzo: Località Pescopagano s.n.c. - Piano Terra.

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.08.2016 Pratica n.CE0144305 in atti dal 24.08.2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 66146.1/2016)*

Dal 09.11.2015 al 24.08.2016

Foglio 53 Particella 1015 Sub 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 77 mq, Totale escluse aree scoperte 75 mq, Rendita € 299,80, Indirizzo: Località Torre di Pescopagano s.n.c. - Piano Terra.

- *Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*

Dal 23.06.2009 al 09.11.2015

Foglio 53 Particella 1015 Sub 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 299,80, Indirizzo: Località Torre di Pescopagano s.n.c. - Piano Terra.

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23.06.2009 Pratica n. CE0304672 in atti dal 23.06.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.15544.1/2009)*

Dal 11.12.2006 al 23.06.2009

Foglio 53 Particella 1015 Sub 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 299,80, Indirizzo: Località Torre di Pescopagano s.n.c. - Piano Terra.

- *Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 07.11.2006 Pratica n. CE0336676 in atti dal 11.12.2006 COMPRAVENDITA (n.79352.1/2006)*

Dal 23.10.1998 al 11.12.2006

Foglio 53 Particella 1015 Sub 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 299,80 L. 580.500, Indirizzo: Località Torre di Pescopagano s.n.c. - Piano Terra.

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23.10.1998 in atti dal 23.10.1998 ANNESSIONE DI CORTE (n. H00296.1/1998)*

Dal 01.09.1989 al 23.10.1998

Foglio 53 Particella 1015 Sub 1 Indirizzo: Via Torre Interno 1 - Piano Terra.

- Dati derivanti da: *COSTITUZIONE del 01.09.1989 in atti dal 16.06.1998 (n. 1884/C.1/1989)*

Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari del bene

FOGLIO 53 PARTICELLA 1015 SUB 1

Dal 07.11.2006 ad oggi

XXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 12/24
in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX;

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 12/24
in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX.

- Dati derivanti da: *VOLTURA D'UFFICIO del 07.11.2006 Pubblico Ufficiale GOLIA ANGELO Sede Mondragone (Ce) Repertorio n.38186 - COMPRAVENDITA Voltura n.79352.1/2006 - Pratica n. CE0336676 in atti dal 11.12.2006;*

- Dati derivanti da: *Atto del 07.11.2006 Pubblico Ufficiale GOLIA ANGELO Sede Mondragone (Ce) Repertorio n.38186 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n.34392.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23.11.2006*

Dal 18.07.2002 al 07.11.2006

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 10/12
in regime di comunione dei beni fino al 07.11.2006;

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà da
verificare fino al 07.11.2006.

- Dati derivanti da: *Atto del 18.07.2002 Pubblico Ufficiale GOLIA ANGELO Sede Mondragone (Ce) Repertorio n.29855 - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare). Trascrizione n.20499.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV - Pratica n.235615 in atti dal 11.09.2002*

Dal 01.09.1989 al 18.07.2002

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà fino al
18.07.2002

- Dati derivanti da: *COSTITUZIONE del 01.09.1989 in atti dal 16.06.1998 (n.1884/C.1/1989)*

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto si evince che il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato costruito sul suolo Foglio 53 P.lla 878 (già P.lla 10/fa) al Catasto Terreni (Catasto Fabbricati P.lla 1015).

Di seguito, come richiesto dal G.E. in risposta al presente quesito, l'esperto stimatore ha messo a confronto i dati catastali dei beni riportati nell'Atto di Compravendita, nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento con i dati che troviamo attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (Ce).

FOGLIO 53 P.LLA 1015 SUB 1				
	Atto di compravendita* 07.11.2006	Atto di pignoramento 16.05.2024	Nota di trascrizione pignoramento 18.06.2024	Dati catastali Attuali
Comune	Mondragone (Ce)	Mondragone (Ce)	Mondragone (Ce)	Mondragone (Ce)
Indirizzo	Località Torre di Pescopagano s.n.c.	Località Torre di Pescopagano s.n.c.	Località Torre di Pescopagano s.n.c.	Località Pescopagano s.n.c.
Foglio	53	53	53	53
Particella	1015	1015	1015	1015
Sub	1	1	1	1
Piano	Terra	Terra	-	Terra
Categoria	A/3	A/3	A/3	A/3
Classe	3	-	-	3
Consistenza	4,5 vani	4,5 vani	4,5 vani	4,5 vani
Superficie Catastale	-	-	-	Totale: 77 mq Totale escluse aree scoperte: 75 mq
Rendita	€ 299,80	-	-	€ 299,80

**Atto di compravendita del 07.11.2006, rep.38186 racc.11957, a rogito del Notaio Angelo Golia di Mondragone (Ce) trascritto il 22.11.2006 al n.34392 di formalità*

Dalle tabelle su riportate, quindi, si è verificato come i dati catastali (Foglio, P.lla e Sub) riportati nell'Atto di Compravendita del 07.11.2006 siano conformi:

- ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 16.05.2024;
- ai dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 18.06.2024;
- ai dati riportati attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (Ce).

In merito all'indirizzo, si precisa che c'è stata una variazione toponomastica e che l'attuale indirizzo del bene è il seguente: Località Torre di Pescopagano - Viale Letizia n°638.

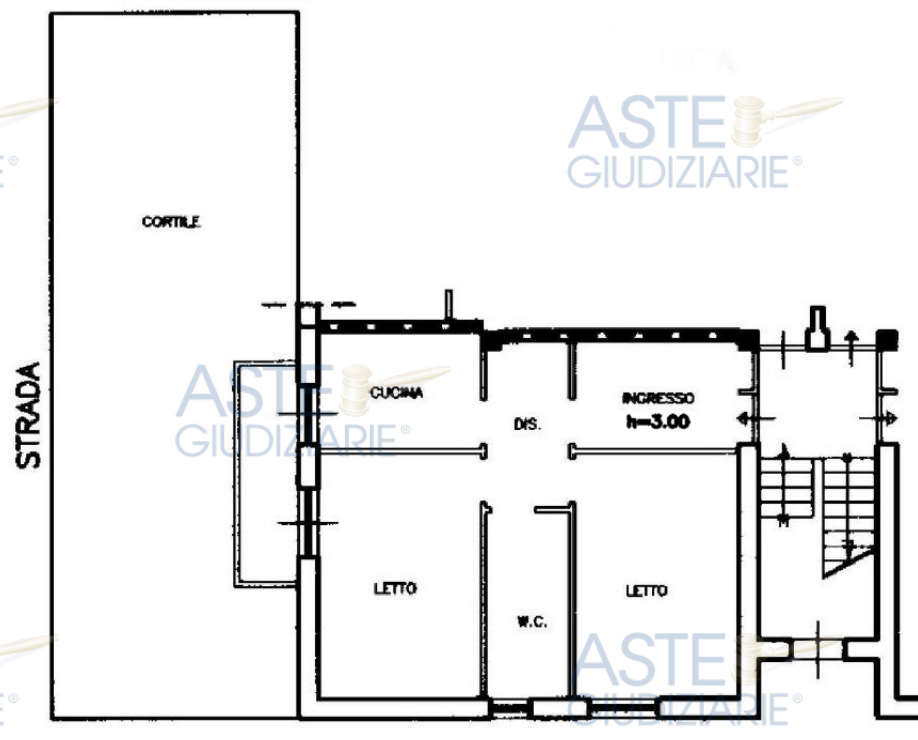
Di seguito, invece, si riporta il confronto grafico tra la planimetria catastale dell'immobile al Piano Terra e lo stato dei luoghi rilevato.

FOGLIO 53 P.LLA 1015 SUB 1

PIANO TERRA

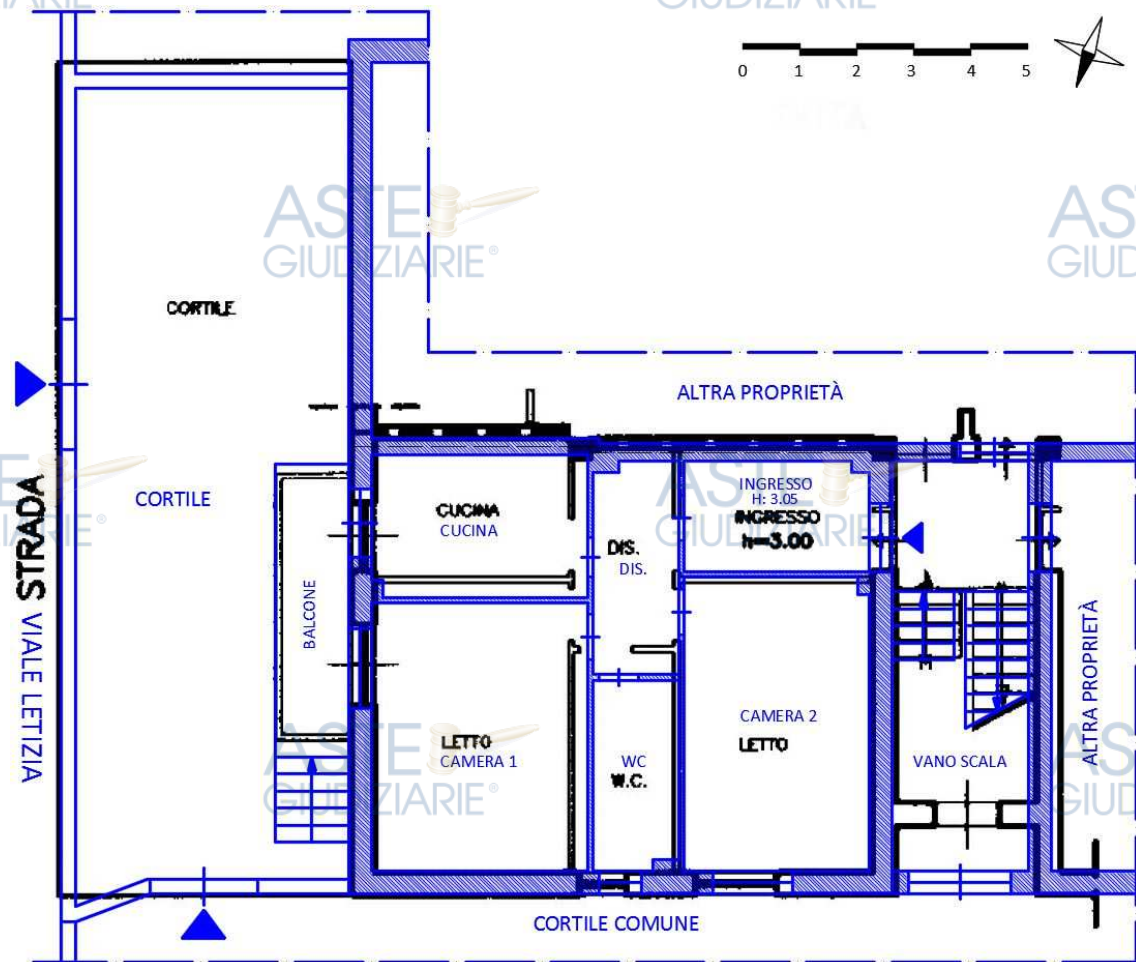
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO

Rilievo stato dei luoghi



Planimetria Catastale

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la Planimetria Catastale.



Dal punto di vista planimetrico, **lo stato attuale dei luoghi non è conforme** a ciò che è riportato nella Planimetria Catastale.

Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- lieve traslazione di finestre e porte finestre;
- trasformazione della portafinestra in finestra della Camera 1 sul lato est;
- diversa conformazione del cortile privato sul lato nord;
- realizzazione di due accessi al cortile privato (uno dalla strada ed uno dal cortile comune);
- realizzazione di scaletta di accesso al balcone.

A parere dell'esperto, previa sanatoria urbanistica, ove possibile, come specificato in risposta al quesito n°6, andrebbe presentato un Docfa al fine di sanare le difformità riscontrate, ad eccezione del muro di confine del cortile sul lato nord per il quale si prevede il ripristino come da situazione Catastale.

I costi presunti per la pratica catastale, comprensiva di spese tecniche ed oneri catastali, ammontano a circa € 500,00 (Euro cinquecento/00).

Si evidenzia, inoltre, che l'intero fabbricato non è stato riportato sulla Mappa Catastale. Dalla consultazione della Visura Storica a Terreni, però, è riportata la registrazione del Tipo Mappale MOD.8 n°47865 del 28.06.1985 (n. 47865.1/1985) in atti dal 24.11.2000 (Pratica n°228932) ma la sagoma del fabbricato non è stata inserita in Mappa.

Per l'allineamento Catastale andrebbe presentata un'istanza per chiedere l'inserimento grafico sulla Mappa del Tipo mappale del 28.06.1985 con un costo di circa 500,00 €.

Tale situazione, ai fini della vendita, è ininfluyente e quindi questi costi non verranno detratti dalla stima.

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.

Risposta al quesito n°4

Il bene, viste le sue caratteristiche, viene individuato come lotto unico.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico del bene pignorato:

LOTTO UNICO: - quota di 1/1 di unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Mondragone (Ce), Località Torre di Pescopagano, al Viale Letizia n°638, Piano Rialzato, composta da ingresso, disimpegno, cucina, due camere ed un bagno per una superficie utile interna pari a circa 62,30 mq (75,00 mq lordi), oltre ad un balcone di circa 7,00 mq ed un cortile di pertinenza di circa 67,00 mq; confina a nord con cortile comune Sub 6 (bene comune non censibile), a sud con unità immobiliare Sub 5, ad est con strada comunale Viale Letizia e ad ovest con vano scala Sub 6 (bene comune non censibile) e con unità immobiliare Sub 5; è riportata al Catasto Fabbricati al Foglio 53 P.lla 1015 Sub 1 (Cat. A/3); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, lieve traslazione di finestre e porte finestre, trasformazione della portafinestra in finestra della Camera 1, diversa conformazione del cortile privato sul lato nord, realizzazione di due accessi al cortile privato (uno dalla strada ed uno dal cortile comune), realizzazione di scaletta di accesso al balcone; vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n°53 del 20.09.2005 (ai sensi della Legge n°45 del 28.02.1985), e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n°72 del 30.11.2005 inerente la scala comune del fabbricato, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a lievi traslazioni di porte, trasformazione della portafinestra in finestra della Camera 1 sul lato est, realizzazione di accesso al cortile privato dalla

strada, realizzazione di muro di divisione tra il cortile privato e quello comune sul lato nord, realizzazione di muro di divisione tra il cortile privato ed il cortile di altra proprietà sul lato sud; a parere dell'esperto stimatore, per le difformità riscontrate, può ottenersi Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001, presentando una S.C.I.A. in Sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 26.000,00

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 primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:**1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Risposta al quesito n°5

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha ricostruito tutti i passaggi di proprietà, interessanti il bene oggetto di pignoramento, andando a ritroso partendo dall'ultimo, in ordine di tempo, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la **trascrizione del pignoramento avvenuta in data 18.06.2024** (R.g. 24037 R.p. 19545).

La ricostruzione, di seguito riportata, è scaturita da un'attenta analisi della Relazione Notarile (in sostituzione della Certificazione Ipocatastale *ex art. 567 c.p.c.*), a firma della dott.ssa Carolina Miglionico, Notaio in Roma (RM), iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, nonché dalle ulteriori ricerche ipocatastali effettuate dal sottoscritto volte ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo precedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

La relazione notarile, infatti, individua come atto fuori dal ventennio un atto mortis causa (successione trascritta il 06.09.2000). Pertanto l'esperto ha effettuato autonoma ricerca sul nominativo del dante causa individuando nell'atto di compravendita del 01.11.1970, trascritto il 26.11.1970 ai nn.34214/30266, l'atto inter vivos a carattere traslativo antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

1 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 07.11.2006 (rep. n°38186 - racc. n°11957) trascritto il 22.11.2006 al n°34392 di formalità.

Atto di compravendita del 07.11.2006, rep. n°38186 - racc. n°11957, a rogito del dott. Angelo Golia, Notaio in Mondragone (Ce), iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (Ce), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 22.11.2006 al n°34392 di formalità, **con il quale la sig.ra XXXXXXXX (coniuge non debitore)**, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, **in comunione legale dei beni con il sig. XXXXXXXX (Esecutato)**, C.F.:

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, **acquista la quota di 10/12 dell'immobile oggetto di pignoramento dai coniugi XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, e XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, **in regime di comunione legale dei beni, e la quota di 2/12 dallo stesso XXXXXXXX, come bene personale, e più precisamente:**

“... omissis ... piena proprietà del piccolo fabbricato per civile abitazione in Mondragone (Ce) località Torre di Pescopagano, composto di quattro vani e mezzo catastali al piano terra, con laterale area scoperta annessa pertinenziale in proprietà esclusiva e con i proporzionali diritti alle parti comuni dell'intero fabbricato e cioè cortile e scala (indicati con il sub 6 come beni comuni non censibili); confinante con scala comune, con cortile comune, con viale condominiale e con beni XXXXXXXX; distinto nel nuovo catasto edilizio urbano, al Foglio 53 P.lla 1015 Sub 1, località Torre di Pescopagano s.n.c., piano T, cat. A/3, cl 3, vani 4,5, Rendita Catastale Euro 299,80 ... omissis ... Il diritto immobiliare in oggetto è pervenuto alla parte alienante come segue: - al solo sig. XXXXXXXX, per 2/12 dell'intero, in virtù di successione paterna apertasi in morte di XXXXXXXX, deceduto in data XXXXXXXX, giusta denuncia di successione registrata a Napoli il 21.01.2000 al n.406 - vol. 4180; - ai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX, per i residui 10/12 dell'intero, giusto atto di compravendita autenticato nelle firme da me notaio in data 18 luglio 2002, registrato a Sessa Aurunca (Ce) il 02.08.2002 al n.196 e trascritto a S. Maria C.V. il 10.09.2002 ai nn.25920/20499 ... omissis ... Il diritto immobiliare in oggetto è venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, annessi e connessi, usi, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, ivi compresa ogni specie di servitù di cui ai titoli di provenienza, nulla escluso od eccettuato ... omissis ... La parte alienante dichiara di prestare la garanzia per ogni specie di evizione, anche parziale e dichiara altresì che sull'immobile in oggetto non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché oneri di natura reale e personale ... omissis ... La parte alienante ... omissis ... dichiara: - con riferimento alle norme della vigente normativa urbanistica: - che l'immobile del presente atto è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria n°53 rilasciata dal Comune di Mondragone (ai sensi della legge 28.02.1985 n°47) in data 20.09.2005, e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n°72 rilasciata dal detto Comune in data 30.11.2005 inerente una scala comune del detto fabbricato, nonché giusto certificato di agibilità

rilasciato dal detto Comune in data 23.09.2005 prot. n°68; - che lo stesso fino ad oggi non ha subito modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere ... omissis ...".

2 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 18.07.2002, rep. n°29855, trascritto il 10.09.2002 al n°20499 di formalità.

Atto di compravendita del 18.07.2002, rep. n°29855, a rogito del Notaio Angelo Golia di Mondragone (Ce), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 10.09.2002 al n°20499 di formalità, **con il quale i coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni, acquistano l'immobile oggetto di pignoramento, per la quota di 10/12, dai sigg.:**

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, **per la quota di 4/12;**

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, **per la quota di 2/12;**

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, **per la quota di 2/12;**

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, **per la quota di 2/12.**

Variazioni catastali intercorse

Dal 24.11.2000 ad oggi

C.T.: Foglio 53 Particella 878, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 11 are 46 ca

- Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 24.11.2000 Pratica n°228932 in atti dal 24.11.2000 MOD. 8 n°47865 del 28.06.1985 (n°47865.1/1985)

Annotazioni: di stadio: migliore precisazione di superficie

3 - SUCCESSIONE LEGITTIMA del 21.01.2000, trascritta il 06.09.2000 al n°18934 di formalità.

In virtù di Successione* legittima di XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, deceduto il XXXXXXXX, giusta dichiarazione di Successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data 21.01.2000 al n°406/4180, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 06.09.2000 al n°18934 di formalità, **la sua quota pari a 1/1 dell'immobile**

oggetto di pignoramento viene devoluta per Legge alla moglie XXXXXXXX per la quota di 4/12 ed ai quattro figli, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX, ciascuno per la quota di 2/12.

*risulta accettazione tacita di eredità trascritta in data 15.10.2024 al n°31068 di formalità

Variazioni catastali intercorse

Dal 01.09.1989 ad oggi

C.F.: Foglio 53 Particella 1015 Sub 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 77 mq, Totale escluse aree scoperte 75 mq, Rendita € 299,80, Indirizzo: Località Pescopagano snc Piano T

Dati derivanti da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/08/2016 Pratica n. CE0144305 in atti dal 24/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 66146.1/2016);*
- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2009 Pratica n. CE0304672 in atti dal 23/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15544.1/2009);*
- *VOLTURA D'UFFICIO del 07/11/2006 Pratica n. CE0336676 in atti dal 11/12/2006 COMPRAVENDITA (n. 79352.1/2006);*
- *VARIAZIONE del 23/10/1998 in atti dal 23/10/1998 ANNESSIONE DI CORTE (n. H00296.1/1998);*
- *COSTITUZIONE del 01/09/1989 in atti dal 16/06/1998 (n. 1884/C.1/1989).*

Dall'impianto meccanografico del 26.03.1985 al 24.11.2000

C.T.: Foglio 53 Particella 878, Qualità Classe PASCOLO ARB Classe U Superficie 11 are 46 ca Reddito Dominicale L. 8.022 Agrario L.4.584 - Partita 12155

- Dati derivanti da: Impianto Meccanografico del 26.03.1985

4 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.11.1970, rep. n°15468, trascritto il 26.11.1970 ai nn.34214/30266 di formalità.

Atto di compravendita del 01.11.1970, rep. n°15468, a rogito del Notaio Vittorio Ronza di Mondragone (Ce), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 26.11.1970 ai nn.34214/30266 di formalità, **con il quale il sig. XXXXXXXX**, come sopra generalizzato, **acquista dal sig. XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, **il lotto di terreno sito in agro di Mondragone (Ce), località Torre di Pescopagano, e più precisamente:**

“... omissis ... lotto di terreno di loro proprietà sito in agro di Mondragone (Ce), località Torre di Pescopagano, distinto con n°638 e pervenuto con atto di acquisto per me Notaio del 26.11.1967, registrato il 02.12.1967 al n°2280, trascritto il 14.12.1967 al n°39373. Il predetto lotto, della superficie effettiva di mq 990 a cui si aggiungono mq 120 quale quota parte di strada, confina a nord col lotto n°639, a sud col lotto n°637, ad est con la strada larga m 8, ad ovest coi lotti n°611 e 612 ed ha i lati nord e sud di m 37, i lati est ed ovest di m 37 ed è riportato in Catasto al Foglio 53 P.IIIa 10/fa are 11,46 ... omissis ... l'acquirente XXXXXXXX e suoi aventi causa al lato est del lotto acquistato sono obbligati a lasciare libera una striscia di terreno larga costantemente m 4 che unita ad analoga striscia rappresenta la sede stradale della strada larga m 8. Tutte le strade impiantate in terra stabilizzata a mac-adam ad acqua a cura e spesa del dante causa dei venditori sul terreno sito in agro di Mondragone, località Torre di Pescopagano, sono condominiali a tutti gli effetti, nel mentre per quella impiantata sul terreno sito in agro di Castelvotuno sul foglio 7 n°38 vi è solo diritto di passaggio anche carrese ... omissis ... l'acquirente e suoi aventi causa sono obbligati a far parte del costituendo Consorzio ... omissis ... i venditori dichiarano che per il terreno Torre di Pescopagano sussiste piano di lottizzazione approvato dal Comune di Mondragone il 17.06.1964. L'acquirente dichiara di essere a conoscenza delle limitazioni imposte dalla vigente legge in materia edilizia ... omissis ... si rinuncia all'ipoteca legale e si dispensa da quella d'ufficio e le spese a carico dell'acquirente che chiede i benefici fiscali e tributari di cui alla legge 02.07.1949 n°408 ... omissis ... dichiarando che costituirà fabbricato non avente caratteristiche di lusso ... omissis ...”.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

In conclusione, dalla relazione notarile e dalle ulteriori ricerche effettuate, si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto si evince che il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato costruito sul suolo Foglio 53 P.IIIa 878 (già P.IIIa 10/fa) al Catasto Terreni (Catasto Fabbricati P.IIIa 1015)

In riferimento al regime patrimoniale dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, reperito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di XXXXXXXX in data XXXXXXXX, **risulta che il sig. XXXXXXXX** (*Esecutato*), come sopra generalizzato, **ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXXXX** (*nella qualità di coniuge non debitore*), come sopra generalizzata, **nata a XXXXXXXX in data XXXXXXXX**. In tale Estratto non risultano annotazioni.

Pertanto al momento dell'acquisto del bene pignorato, avvenuto in data 07.11.2006, il sig. XXXXXXXX (*Esecutato*) **risultava coniugato, in comunione legale dei beni, con la sig.ra XXXXXXXX** (*coniuge non debitore*).

QUESITO n°6: verificare la regolarità del bene o dei beni 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.

Risposta al quesito n°6

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a verificare la regolarità del bene pignorato sia sotto il profilo edilizio che urbanistico.

Dall'Atto di Compravendita del 07.11.2007 (Rep. n°38186 Racc. n°11957), a rogito del dott. Angelo Golia, Notaio in Mondragone (Ce), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 22.11.2006 al n°34392 di formalità, si evince che il fabbricato, di cui **l'immobile pignorato fa parte, è stato costruito senza la necessaria Licenza o Concessione Edilizia, ma in seguito è stata rilasciata dal Comune di Mondragone (Ce) la Concessione Edilizia in Sanatoria n°53 (ai sensi della Legge n°47 del 28.02.1985) in data 20.09.2005 e successiva Concessione**

Edilizia in Sanatoria n°72 in data 30.11.2005 inerente la scala comune del fabbricato.

Si è, quindi, proceduto a mettere a confronto lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso effettuato in data 16.12.2024 con i grafici riportati nella Concessione Edilizia in Sanatoria n°53 del 20.09.2005 (Concono Edilizio).

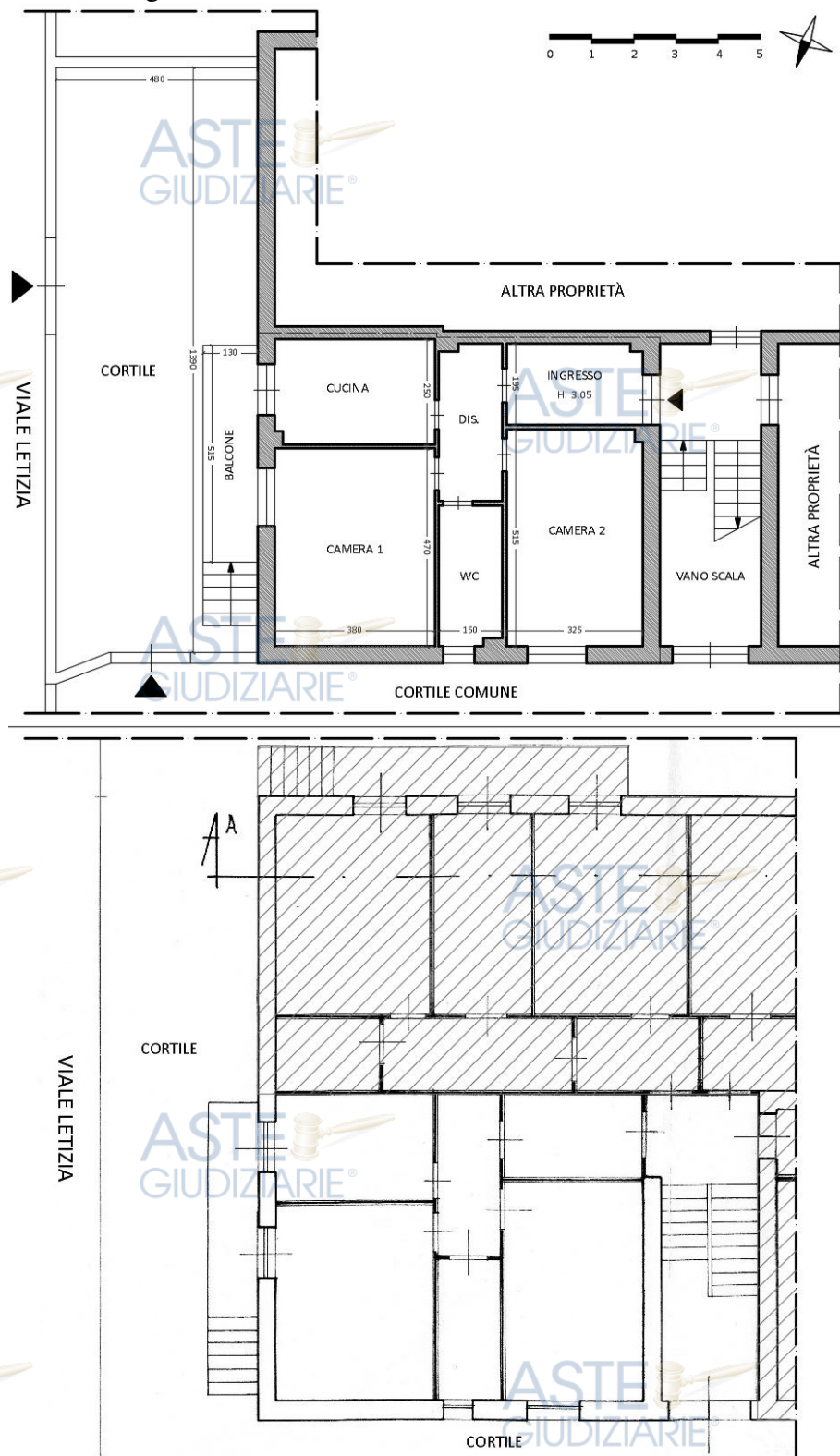
Tale confronto viene riportato di seguito.

FOGLIO 53 P.LLA 1015 SUB 1

PIANO TERRA/RIALZATO

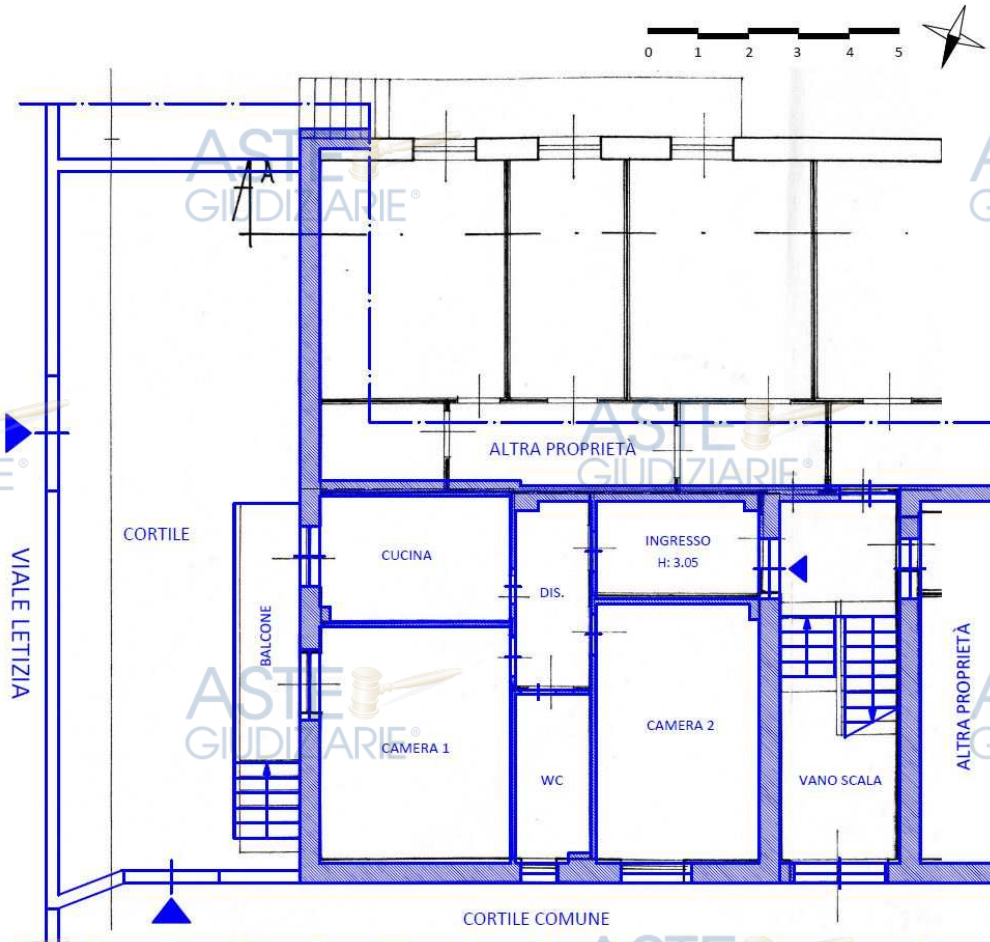
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Rilievo stato dei luoghi



Planimetria Concessione Edilizia in Sanatoria n°53 del 20.09.2005 (Condono Edilizio)

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria della Concessione Edilizia in Sanatoria n°53 del 20.09.2005 (Condono Edilizio).



Dall'analisi del confronto si evince come **lo stato dei luoghi rilevato non è conforme ai grafici riportati nella Concessione Edilizia in Sanatoria** e le difformità sono le seguenti:

- lievi traslazioni di porte;
- trasformazione della portafinestra in finestra della Camera 1 sul lato est;
- realizzazione di accesso al cortile privato;
- realizzazione di muro di divisione tra il cortile privato e quello comune sul lato nord;
- realizzazione di muro di divisione tra il cortile privato ed il cortile di altra proprietà sul lato sud.

Il cespite pignorato, pertanto, non è conforme dal punto di vista edilizio.

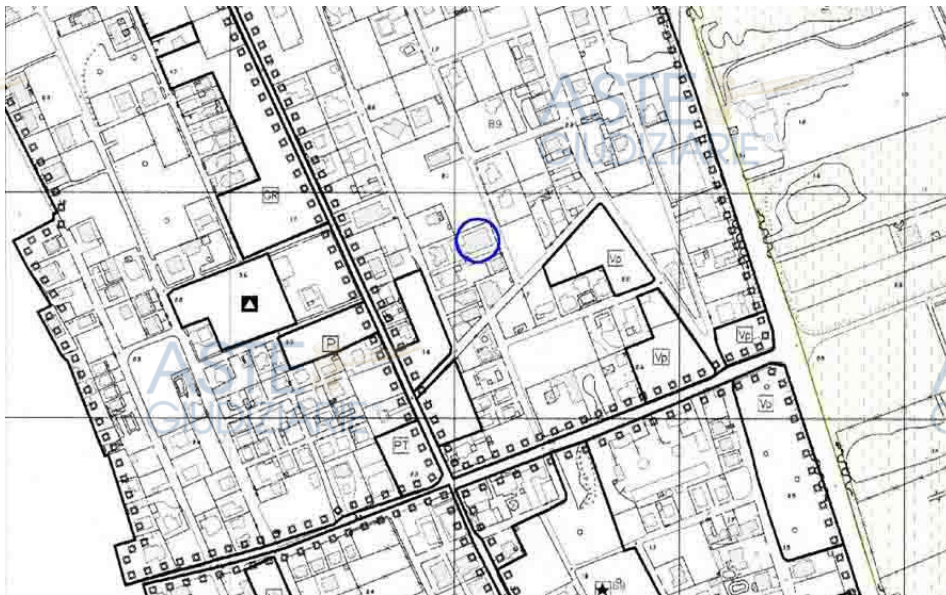
In merito alla possibilità di fare domanda in Sanatoria da parte dell'aggiudicatario, si è verificato come l'immobile pignorato non è condonabile ai sensi del D.L. 269/2003, ma risulta sanabile e si potrà fare richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001, presentando una S.C.I.A. in Sanatoria e **gli oneri economici ammontano a circa € 3.000,00 (Euro tremila/00), che verranno detratti dal valore della stima.**

Si rileva che nel fascicolo relativo al fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte, reperito presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica, è stato rinvenuto il **Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Mondragone (Ce) in data 23.09.2005 (prot. n°68).**

Non risulta ordine di demolizione del bene.

In merito alla regolarità urbanistica, dalle ricerche effettuate, si è rilevato che il Comune di Mondragone (Ce) è dotato di P.R.G. (Piano Regolatore Generale) ed il suolo su cui è stato costruito il fabbricato di cui il cespita pignorato fa parte ricade in ZONA B9.

Di seguito si riporta lo stralcio del P.R.G. e le Norme Tecniche di Attuazione relative alle Zone B9.



Art. 15	aree parzialmente o totalmente edificate	schede B9						
area con rimando al P.R. L. 47/ 85 Il PRG individua aree, edificate e non, sorte come insediamenti residenziali o turistico spontanei e prevalentemente caratterizzate da degrado dovuto alla mancanza di opere di urbanizzazione primaria, attrezzature e spazi pubblici. Dette aree si riferiscono ai nuclei edificati di Sinuessa, Pescopagano e Prisco. Individua altresì aree all'interno del centro abitato da attuare con rimando a P.R.. <i>modalità di attuazione</i> Le azioni finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio sono attuabili attraverso intervento indiretto ovvero subordinate a Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) di iniziativa pubblica o privata. Tale P.U.E. per l'attuazione di interventi finalizzati ad obiettivi di pubblico interesse sarà elaborato nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche espresse dalle presenti norme e dai grafici del P.R.G. e detterà le prescrizioni regolanti gli interventi di Sostituzione edilizia e di eventuale Ristrutturazione urbanistica. Gli spazi vuoti esistenti sono in parte utilizzati, come indicato dalle cartografie di P.R.G., per integrare e coprire il fabbisogno di attrezzature e spazi pubblici. Qualora non siano riportati sulle cartografie in scala 1/2000 dovranno essere individuati in sede di P.U.E. e rapportati all'intero perimetro dell'area. Eventuali altri lotti liberi possono essere utilizzati per attività terziarie e di servizio, con IE = 0,18 mq/mq, purché ritenuti dall'Amministrazione comunale utili e compatibili con un corretto sviluppo del territorio. E' altresì consentita l'utilizzazione di dette aree per attività all'aperto con volumetrie per eventuali servizi e strutture a supporto dell'attività, nel limite 3% di Coefficiente di Occupazione del Suolo (COS), comunque inferiore a 120 mq di Superficie netta utile (SUN). E' consentita l'attuazione degli interventi attraverso P.U.E. estesi alle sole aree non edificate purché includa le superfici destinate ad attrezzature e spazi pubblici. Per le aree esterne al centro abitato il P.U.E. sarà teso, nel caso di Pescopagano, alla riqualificazione dell'ambiente complessivo a partire dalle aree comuni e gli spazi pubblici; nel caso della pineta Prisco, alla tutela dei caratteri naturali esistenti; alla valorizzazione delle presenze archeologiche nel caso di Sinuessa. Per gli interventi in aree urbane, in particolare poste in prossimità delle aree di interesse storico, è prescritta la tutela del fronte panoramico verso il monte Petrino e la tutela del fronte storico dell'antico borgo di Sant'Angelo (calibrando altezze degli edifici e loro posizione in modo da non occludere visuali e direttrici visive verso il panorama e conservare la visibilità del fronte "murato" del borgo retrostante). In ogni caso dovranno essere rispettati i requisiti dell'inserimento urbano e gli allineamenti lungo le direttrici principali e secondarie. Sono vietati interventi di sostituzione edilizia comportanti la realizzazione di edifici a tipologia isolata. Va comunque perseguito l'inserimento tipologico a corte, quando possibile rispetto sempre ad un corretto inserimento urbano. I P.U.E. per l'attuazione di interventi finalizzati a obiettivi di pubblico interesse, saranno elaborati nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche espresse dalla L.47/85. In mancanza di P.U.E. sono ammessi i soli interventi compatibili con la Legge 28.12.96 n.662 sempre che l'iter della sanatoria sia stato perfezionato.								
E' inoltre consentito l'intervento diretto, relativo almeno ad una singola Unità Minima d'intervento, come definita dalla presente normativa purché riferito a soli interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo su spazi edificati e manutenzione, restauro degli spazi non edificati. Valgono in generale le definizioni generali di cui all'art.31 Legge 05.08.78 n.457 e le specificazioni di cui alle schede del Regolamento Edilizio ed alle prescrizioni di P.U.E.. Sono altresì consentiti eventuali interventi diretti di riqualificazione degli spazi liberi (con ristrutturazione edilizia e interventi di miglioramento degli spazi non edificati) estesi a parti delle aree perimetrate dal PRG purché fra loro contigue. <i>modalità d'intervento</i> La normativa da definire in sede di formazione del P.U.E. potrà consentire l'integrazione volumetrica per volumi tecnici, non superiore al 10% delle preesistenze volumetriche accertate. E' vietato l'espianto di qualsiasi albero di alto fusto ed è prescritta la messa a dimora di nuovi alberi fino a raggiungere la quantità di 1 albero ogni 25 mq di area scoperta. E' vietato qualsiasi tipo di intervento che comporti l'impermeabilizzazione di porzioni di suolo. Eventuali interventi, per i quali deve essere dimostrata la necessità, devono essere attuati con materiali permeabili. Per gli interventi nelle aree con rimando a P.R. si applicano le seguenti disposizioni: <table border="0"> <tr> <td>- Indice di piantumazione:</td> <td>2 alberi ogni 100 mq. di pavimento</td> </tr> <tr> <td>- Coefficiente di frammentazione:</td> <td>mq. 120</td> </tr> <tr> <td>- Superficie permeabile</td> <td>30% della superficie fondiaria</td> </tr> </table> Eventuali interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale turistica sono ammessi solo se già assenti.			- Indice di piantumazione:	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento	- Coefficiente di frammentazione:	mq. 120	- Superficie permeabile	30% della superficie fondiaria
- Indice di piantumazione:	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento							
- Coefficiente di frammentazione:	mq. 120							
- Superficie permeabile	30% della superficie fondiaria							

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°7

In risposta al presente quesito il sottoscritto, al momento del sopralluogo effettuato insieme al Custode Giudiziario, avv. Marialuisa Isabella, avvenuto in data 16.12.2024, ha verificato che **il bene è occupato dal sig. XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX), residente in Mondragone (Ce), Località Pescopagano n°638 Int.1, in virtù di **Contratto di Locazione ad uso abitazione stipulato in data 22.09.2024 e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 23.09.2024 (prot. n°24092318304318930 - 000001).**

Nel Contratto di Locazione viene riportato: “... *omissis* ...*il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre) dal 15.09.2024 al 14.09.2027 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni* ... *omissis* ...*il canone annuo di locazione, ... omissis* ..., è convenuto in Euro 1.800,00 (milleottocento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere presso il domicilio del locatore in n°12 rate di pari importo anticipate di Euro 150,00 (centocinquanta/00) ciascuna, ... *omissis* ...”.

Il Contratto di Locazione stipulato e registrato in data successiva al pignoramento del 16.05.2024 ed alla sua trascrizione avvenuta in data 18.06.2024, non è opponibile alla procedura esecutiva.

Come previsto dal presente quesito, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con titolo non opponibile alla procedura, lo scrivente quantificherà il canone di locazione e da questo individuerà l'indennità di occupazione da richiedere al soggetto terzo occupante.

Lo scrivente ha, quindi, verificato i valori dei canoni locativi di mercato nell'area in oggetto presso le locali agenzie immobiliari e sulla banca dati OMI.

Di seguito si riportano i dati OMI.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: MONDRAGONE

Fascia/zona: Periferia/LITORALE DOMIZIO SUD

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	330	460	L	1,6	2,3	L

Tali valori variano da un minimo di 1,60 €/mq ad un massimo di 2,30 €/mq per le abitazioni di tipo civile in normali condizioni di conservazione. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene congruo utilizzare un valore medio di 2,00 €/mq.

Pertanto, a parere del sottoscritto, il canone locativo di mercato è dato dal prodotto tra la superficie commerciale (83,80 mq) e il valore di riferimento al mq e precisamente:

$$\text{Canone locativo di mercato} = 83,80 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = 167,60 \text{ €}$$

Canone locativo arrotondato per eccesso = 170,00 €.

Conoscendo il canone locativo di mercato e attesa la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della Procedura e l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, si effettuerà una decurtazione di un ulteriore 10% per il calcolo dell'indennità di occupazione.

Quindi il calcolo per la quantificazione dell'indennità di occupazione è il seguente:

$$\text{Indennità di occupazione (€ 170,00)} - (\text{€ 170,00} \times 10\%) = 153,00 \text{ €}$$

Indennità di occupazione arrotondata per difetto = 150,00 €.

Infine, il sottoscritto ha reperito il **Certificato di Residenza Storico dell'occupante dell'immobile, sig. XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX), rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Mondragone (Ce)
in data 20.01.2025, **da cui risulta che:**

- il sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, è **residente in Mondragone (Ce),
località Pescopagano n°638/LOT Piano Terra** per rientro da irreperibilità -
irreperibile nel Comune di Canzo (Co), **dal 14.10.2024.**

Lo stesso ha, inoltre, denunciato le seguenti mutazioni di residenza:

- dal 05.11.2020 cancellato all'Anagrafe della Popolazione Residente per
emigrazione a XXXXXXXX;
- dal 16.07.2013 iscritto all'Anagrafe del Comune di Mondragone (Ce), località
Pescopagano n°638 Piano Terra int.1 per immigrazione da XXXXXXXX.

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 giudiziali 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:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Risposta al quesito n°8

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha effettuato le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*), al fine di verificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto è emerso che **non esistono oneri e vincoli che resteranno a carico e spese dell'acquirente.**

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

Verranno cancellati o comunque regolarizzati, nel contesto della procedura i seguenti oneri e vincoli giuridici:

1- Iscrizioni ipotecarie per l'immobile oggetto di perizia

- NESSUNA

2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli per l'immobile oggetto di perizia

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 18.06.2024* - R.P. 19545 - R.G. 24037**

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Repertorio 4158 del 16.05.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa*

I costi stimati dal sottoscritto per cancellare la formalità pregiudizievole sopra indicata è approssimabile in € 1.000,00 (Euro mille/00), spese tecniche comprese, che, come richiesto dal G.E., non verranno sottratti dal valore del lotto.

3- Difformità urbanistico-edilizie

Come relazionato in risposta al quesito n°6, **per le difformità urbanistico/edilizie bisogna presentare una Scia in Sanatoria con un costo presunto di circa € 3.000,00 (Euro tremila/00).**

4- Difformità catastali

Come relazionato in risposta al quesito n°3, **per le difformità catastali, previa sanatoria urbanistica, bisogna presentare un Docfa, con un costo presunto di circa € 500,00 (Euro cinquecento/00), che verrà detratto dal valore del lotto.**

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.

Risposta al quesito n°9

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha effettuato ricerche presso gli uffici competenti da cui è emerso che **il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.**

Pertanto si precisa che non vi è stato alcun provvedimento di declassamento né è in corso la pratica per lo stesso.

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.

Risposta al quesito n°10

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a richiedere la certificazione inerente all'Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e Clima - Sezione Usi Civici, mezzo Pec, in data 04.12.2024, al fine di verificare l'eventualità che il suolo su cui è stato costruito il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte, sia gravato da censo, livello o uso civico,

Nel certificato del 13.12.2024 (prot. PG/2024/0596003 del 13.12.2024) viene riportato:

“...omissis...visti gli atti d'Ufficio e, in particolare, la copia conforme all'originale del Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli di assegnazione terreni a categoria del 05.10.1937, relativo al Comune di Mondragone (Ce), rilasciata dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Napoli in data 04.11.08 ...omissis... si certifica che nel suddetto Decreto del Regio 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 53 per cui tutte le Particelle, ordinarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici...omissis...”

In definitiva, da quanto su riportato si evince che il suolo su cui è stato costruito il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, non è gravato da censo, livello o uso civico in quanto l'intero Foglio 53 non presenta tali limitazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Risposta al quesito n°11

In risposta al presente quesito, pur trattandosi di fabbricato composto da tre unità immobiliari, sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, si rileva che non esiste condominio e le spese di gestione degli spazi comuni sono ripartite, all'occorrenza, equamente tra i vari proprietari degli immobili.

Pertanto il sottoscritto ha verificato che:

- non esistono spese fisse di gestione o manutenzione;
- non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- l'immobile non fa parte di alcun condominio;
- non esistono procedimenti giudiziari in corso riguardanti l'immobile pignorato.

QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

- 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 pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°12

Premettiamo che ogni immobile si configura come elemento unico ed insostituibile, determinato da proprietà e caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, esclusive, difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili.

Nella valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha seguito il metodo sintetico - comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro.

Il metodo del più probabile prezzo di mercato tiene presente la domanda e l'offerta di unità immobiliari esistenti sul mercato della zona in periodi prossimi a quelli della stima da effettuare. Infatti, nell'accertamento del valore di mercato di un bene, il metodo di stima più corretto ed utilizzato è proprio quello sintetico - comparativo.

Sono state esperite, pertanto, indagini di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto, quindi, dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate.

Il compito dell'estimatore è quello di capire quali influenze ascendenti e quali discendenti caratterizzano gli immobili oggetto di stima. Al valore medio risultante dall'elaborazione aritmetica dei dati raccolti, quindi, vanno applicati dei coefficienti di differenziazione. Questi sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Un coefficiente inferiore ad 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente superiore ad 1 produce un aumento di tale quotazione. Di norma non si applica mai uno solo dei tanti coefficienti di differenziazione esistenti, per cui si arriverà a stabilire, con una semplice media aritmetica, un coefficiente globale unico.

Si va così a definire il più probabile valore di mercato, al quale vanno, eventualmente, ancora applicate una serie di detrazioni derivanti dalle spese che il futuro acquirente dovrà affrontare per liberare il bene da qualsiasi tipo di pendenza sia tecnica che giuridica, come di seguito meglio specificato.

Le varie fasi della stima possono essere così sintetizzate:

- 1) Individuazione di una serie di immobili simili, per caratteristiche, al nostro che sono stati oggetto di transazioni recenti;
- 2) Indagine conoscitiva presso gli operatori del settore;
- 3) Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

- 4) Calcolo del più probabile valore di mercato;
- 5) Applicazione di eventuali detrazioni;
- 6) Applicazione di decurtazioni dovute alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili.

Fase n°1

In questa fase lo scrivente ha individuato una serie di immobili con caratteristiche economiche/commerciali simili.

Le caratteristiche prese in considerazione per la selezione degli immobili sono:

CARATTERISTICHE	
<i>Posizione</i>	- posizione degli immobili rispetto al centro urbano; - collegamenti viari e trasporto pubblico; - presenza di attrezzature collettive; - presenza, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio; - qualità dell'ambiente esterno; - presenza di aree verdi ad uso pubblico.
<i>Esposizione</i>	- esposizione degli immobili; - panoramicità; - luminosità; - altezza dal piano stradale.
<i>Tipologia</i>	- età dell'immobile; - caratteristiche architettoniche; - tipologia e condizioni statiche degli elementi strutturali e delle rifiniture; - caratteristiche e manutenzione; - dimensioni e forma delle superfici finestrate; - caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici.
<i>Produttività</i>	- situazione locativa attuale; - presenza di servitù attive o passive; - diritti; - oneri e pesi di qualsivoglia natura; - eventuale esenzione temporanea da impostazioni fiscali; - presenza di mutui bancari.

Fase n°2

In questa fase lo scrivente ha effettuato indagini conoscitive presso gli operatori del settore e borsini immobiliari come l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate (*ex Catasto*), le agenzie immobiliari della zona e siti web.

Di seguito si riportano alcuni dei dati reperiti:

- **OMI** dell'Agenzia delle Entrate (*ex Catasto*)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: MONDRAGONE

Fascia/zona: Periferia/LITORALE DOMIZIO SUD

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	330	460	L	1,5	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Borsinoimmobiliare.it

borsino immobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMBRIDA > CASERTA (CE) > MONDRAGONE

Mondragone (CE)

ZONA LITORALE DOMIZIO SUD

Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 317	Valore medio Euro 399	Valore massimo Euro 481	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 223	Valore medio Euro 283	Valore massimo Euro 343	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 199	Valore medio Euro 251	Valore massimo Euro 302	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

- Caasa.itASTE
GIUDIZIARIE®

Caasa

Appartamenti in vendita a Mondragone in zona Pescopagano

Valore appartamenti in vendita in zona Pescopagano

Il numero di annunci degli appartamenti in vendita attualmente presenti nella zona OMI D4 (LITORALE DOMIZIO SUD) non è particolarmente elevato per Mondragone. In media, nella zona, il prezzo richiesto è attualmente pari a 425 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 260 €/m² e 560 €/m². Questo valore è circa il 52% inferiore alla media cittadina e ne fa una zona tra le più economiche in assoluto per questa tipologia.

ALTRE INFORMAZIONI

W Mondragone | Comune di Mondragone | Mappa: Mondragone | Quotazioni a Mondragone | Quotazioni OMI | Geopoi

QUOTAZIONE APPARTAMENTI IN VENDITA

appartamenti a Mondragone (€/m²)



RICERCHE SUGGERITE

- Esempi di case in vendita a Mondragone (Ce)ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento in vendita a Mondragone, Caserta - Terrazzo

65.000 €

Mondragone, Caserta 0 kms da Pescopagano

5 stanze 2 bagni 199 m²

PESCOPAGANO - V3031A pochissima distanza dal mare, all'interno di un tranquillo contesto di sole 4 unità abitative, proponiamo in esclusiva la vendita...

2 settimane, 2 giorni fa in Idealista.it

Visualizza dettagli

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trilocale

€ 35.000

80 mq 3 locali 1 bagno piano terra

APPARTAMENTO IN BUONO STATO - LOC. PESCOPAGANO - Rif. V3034 A pochissima...

MQ

MQ2 IMMOBILIARE Mondragone

Contatta

☆



Quadrilocale in Viale San Gennaro

€ 45.000

84 mq 4 locali 1 bagno 1° piano

APPARTAMENTO IN BUONO STATO IN CONTESTO TRANQUILLO - VIA SAN GENNARO LO...

MQ

MQ2 IMMOBILIARE Mondragone

Contatta

☆



Trilocale

€ 35.000

80 mq 3 locali 1 bagno piano terra

APPARTAMENTO SEMINDIPENDENTE IN BUONO STATO - LOC. PESCOPAGANO - V3033 A...

MQ

MQ2 IMMOBILIARE Mondragone

Contatta

☆



Mondragone, Caserta - Giardino, Stato Ottimo

Torre di Pescopagano - 84 m² - 536 €/m² - Quadrilocale - 4 Camere - 1 Bagno - Appartamento - Giardino - Stato ottimo - Box auto

Appartamento in buono stato in contesto tranquillo via san gennaro loc. pescopagano v3032, a pochissima distanza dal mare, all'interno di un tranquillo contesto di sole 4 unità abitative, proponiamo in esclusiva la vendita di un appartamento in ottimo stato di 85mq circa. la soluzione

aggiornato 2 settimane fa in IDEALISTA

Visualizza dettagli

45.000 €

PREZZO DI MERCATO

Valore di mercato: 49.636 €

**€ 65.000**

Villa unifamiliare viale San Gaetano, Mondragone

5+ locali

174 m²

2 bagni

No Ascensore

Terrazzo

MESSAGGIO

VISITA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Da queste consultazioni è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa **400,00 €/mq.**

Fase n°3

Al valore medio immobiliare andremo ad applicare i coefficienti di differenziazione che vanno a diversificare il nostro immobile dagli altri presi in esame per la comparazione. I coefficienti di differenziazione si basano su una serie di parametri che riportiamo di seguito.

Parametri relativi all'ubicazione			
1 - Zona	Pregiata	1.20	
	Centrale	1.05	
	Semicentrale	0.98	
	Periferica	0.96	
	Suburbana	0.95	
2 - Collegamenti	Ottimi	1.05	
	Buoni	1.03	
	Sufficienti	1.00	
	Scadenti	0.98	
	Assenti	0.95	
3 - Posizione	Panoramica	1.10	
	Ottima	1.05	
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
	Depressa	0.95	
4 - Infrastrutture		<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
	Scuole	1.03	0.95
	Ospedali	1.10	0.95
	Uffici Postali	1.00	0.95
	Parchi Pubblici	1.05	0.95
	Banche	1.00	0.95
	Altro	1.00	0.95

Parametri relativi all'edificio		
5 - Tipologia Strutturale	Costruzione in Cemento Armato	1.05
	Costruzione in muratura	1.00
6 - Età della costruzione	Minore di 5 anni	1.03
	Maggiore di 5 anni e minore di 15	1.00
	Maggiore di 15 anni e minore di 50	0.98
	Maggiore di 50	0.95
7 - Funzionalità	Dotato di due o più box auto	1.05
	Dotato di un box auto	1.00
	Posto auto all'aperto di proprietà esclusiva	0.99
	Posto auto all'aperto su suolo condominiale	0.98
	Parcheggio su suolo pubblico	0.90
	Non raggiungibile con auto	0.75

Parametri relativi all'immobile			
8 - Livello di piano		<i>Con ascensore</i>	<i>Senza ascensore</i>
	Piano seminterrato	0.80	0.80
	Piano terreno e rialzato	0.90	0.90
	Piano primo	0.94	0.92
	Piano secondo	0.96	0.90
	Piano terzo	0.98	0.80
	Piani intermedi	1.00	0.70

	Ultimo piano	1.15	0.50
	Piano Attico	1.20	0.40
9 - Esposizione	Nord	0.90	
	Sud	1.00	
	Est	0.95	
	Ovest	0.95	
	Nord - Ovest	0.93	
	Nord - Est	0.93	
	Sud - Ovest	0.98	
	Sud - Est	0.98	
	<i>Ottimi</i>	<i>Buoni</i>	<i>Normali</i>
10 - Impianti tecnologici	1.03	1.02	1.00
11 - Servizi igienici	1.05	1.03	1.00
12 - Infissi	1.05	1.02	1.00
13 - Pavimentazioni	1.05	1.02	1.00
14 - Finiture	1.10	1.05	1.00
15 - Manutenzione	1.10	1.05	1.00
16 - Vedute e affacci	Vista panoramica	1.05	
	Giardini	1.00	
	Cortili e chiostrine	0.98	
	Strade	0.95	

Parametri di superficie		
17 - Superfici	Minore di 45 mq	1.15
	Compresa tra 46 e 60 mq	1.10
	Compresa tra 61 e 120 mq	1.00
	Compresa tra 121 e 180 mq	0.90
	Maggiore di 180 mq	0.80

Avremo, quindi, un coefficiente globale unico calcolato facendo la media dei vari coefficienti:

Coefficiente globale unico		
	Tipologia del coefficiente	Valore attribuito
1	Coefficiente di zona	0.96
2	Coefficiente di collegamento	0.98
3	Coefficiente di posizione	1.00
4	Coefficiente medio delle infrastrutture	0.95
5	Coefficiente di tipologia strutturale	1.00
6	Coefficiente di età della costruzione	0.98
7	Coefficiente di funzionalità	0.99
8	Coefficiente di livello di piano	0.90
9	Coefficiente di esposizione	0.98
10	Coefficiente di impianti tecnologici	0.95
11	Coefficiente di servizi igienici	1.00
12	Coefficiente di infissi	0.98
13	Coefficiente di pavimentazioni	1.00
14	Coefficiente di finiture	0.95
15	Coefficiente di manutenzione	0.90
16	Coefficiente di vedute e affacci	0.98
17	Coefficiente di superfici	1.00
	TOTALE	16.50 : 17 = 0.97

Avremo, pertanto, un coefficiente globale unico pari a **0,97**

Fase n°4

In questa fase andremo a calcolare il più probabile valore di mercato con una semplice operazione aritmetica, utilizzando la formula matematica:

Superficie commerciale X Valore di mercato (al mq) X Coefficiente di differenziazione

La superficie commerciale è pari a 83,80 mq, così come calcolato nella Tabella 4, in risposta al quesito n°2, che di seguito si riporta nuovamente.

TABELLA 4 - superficie commerciale (norma UNI 10750:2005 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda ad uso residenziale Piano Rialzato	75,00 mq
B	Superficie balcone Piano Rialzato	<i>(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente)</i> 2,10 mq
C	Cortile Piano Terra	<i>(10% fino alla quota A + 2% per la quota eccedente)</i> 6,70 mq
TOTALE		83,80 mq

Quindi avremo:

Superficie commerciale X Valore di mercato (al mq) X Coefficiente di differenziazione

$$83,80 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} \times 0,97 = 32.514,40 \text{ €}$$

Fase n°5

In questa fase della stima immobiliare andremo a sottrarre, al prezzo di mercato, una quota derivante da eventuali spese che il futuro acquirente dovrà affrontare.

Bisogna procedere alle correzioni della stima, tenendo conto, distintamente, degli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché eventuali spese condominiali insolute. Il fine è di indicare il valore finale del bene al netto delle suindicate decurtazioni e correzioni.

Nel nostro caso sono presenti, come già relazionato, difformità di tipo catastale

le cui spese ammontano ad € 500,00 e di tipo urbanistico-edilizio le cui spese ammontano ad € 3.000,00.

Quindi avremo: $32.514,40 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €} = 29.014,40 \text{ €}$

Pertanto, arrotondando per difetto, **il più probabile valore di mercato del lotto, risulta pari ad € 29.000,00.**

Fase n°6

In quest'ultima fase, come richiesto dal G.E., in risposta al presente quesito, andremo ad applicare, in percentuale tra il 10% ed il 20%, le decurtazioni dovute alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Tali differenze possano concretizzarsi:

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

Applicheremo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, **nella misura del 10%**, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Quindi avremo:

Valore dell'immobile – 10% = € 29.000,00 – 2.900,00 = € 26.100,00

Pertanto, il valore del lotto, al netto di tali decurtazioni e correzioni, arrotondato per difetto, risulta pari ad € 26.000,00 (*Euro ventiseimila/00*).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 26.000,00

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.

Risposta al quesito n°13

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che non **si ricade nel caso di quota indivisa**, trattandosi di immobile intestato ai coniugi:

- **XXXXXXX (Esecutato)**, per il diritto di proprietà 12/24 in regime di comunione legale dei beni;
- **XXXXXXX (coniuge non debitore)**, per il diritto di proprietà 12/24 in regime di comunione legale dei beni.

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**.*

Risposta al quesito n°14

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che **dal Certificato di Residenza Storico** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Casoria (Na) in data 26.11.2024 **risulta che** l'esecutato:

- **sig. XXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, è residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX dal 21.03.2017.

Il sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, ha denunciato le seguenti mutazioni di residenza:

- dal 27.04.1971 (dalla nascita): Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX - XXXXXXXX;
- dal 04.07.1995: emigrato a XXXXXXXX;
- dal 09.11.2004: Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX - XXXXXXXX;
- dal 21.03.2017: Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX - XXXXXXXX.

Pertanto al momento del Pignoramento, avvenuto in data 16.05.2024, il sig. XXXXXXXX era residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX.

Inoltre è stato reperito il **Certificato di Residenza Storico**, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXXXX in data XXXXXXXX, della sig.ra XXXXXXXX (coniuge non debitore) dal quale risulta che:

- **sig.ra XXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, è residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX dal 21.03.2017.

La sig.ra XXXXXXXX, come sopra generalizzato, ha denunciato le seguenti mutazioni di residenza:

- dal 15.09.1989: XXXXXXXX per immigrazione da XXXXXXXX;
- dal 24.06.1993: Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX - XXXXXXXX;
- dal 09.11.2004: Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX - XXXXXXXX;
- dal 21.03.2017: Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX - XXXXXXXX.

Infine, il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha reperito l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Casoria (Na) in data 26 .11.2024.

Dal Certificato risulta che l'esecutato, sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, ha contratto matrimonio a XXXXXXXX in data XXXXXXXX con la sig.ra XXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Nel Certificato non sono riportate annotazioni e pertanto i coniugi risultano sposati in regime di comunione legale dei beni.

4. Conclusioni

A conclusione della presente relazione di consulenza tecnica riportiamo, sinteticamente, i punti salienti delle risposte ai quesiti posti dal G.E..

Il fabbricato pignorato è situato presso il Comune di Mondragone (Ce), Località Torre di Pescopagano, al Viale Letizia n°638.

Più precisamente, trattasi di:

- Unità immobiliare per civile abitazione posta al Piano Terra/Rialzato composta da ingresso, disimpegno, cucina, due camere ed un bagno per un totale di superficie utile interna pari 62,50 mq e lorda pari a circa 75,00 mq, oltre ad un balcone di superficie pari a circa 7,00 mq ed un cortile di superficie pari a circa 67,00 mq.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato risulta assentito in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n°53 rilasciata dal Comune di Mondragone (Ce) in data 20.09.2005, ai sensi della Legge n°47 del 28.02.1985, e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n°72 rilasciata in data 30.11.2005.

L'immobile pignorato è così attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (Ce):

- **Foglio 53 Particella 1015 Sub 1**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 77 mq, Totale escluse aree scoperte: 75 mq, Rendita € 299,80 - Località Pescopagano snc Piano T.

Si precisa che l'immobile è situato in Località Torre di Pescopagano al Viale Letizia n°638.

Il Sub risulta intestato ai sigg.:

- **XXXXXXX** (*Esecutato*), nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, per il diritto di proprietà 12/24 in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX;
- **XXXXXXX** (*nella qualità di coniuge non debitore*) nata a Napoli (Na) il 22.01.1970, C.F.: XXXXXXXX, per il diritto di proprietà 12/24 in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX.

Attualmente l'immobile è occupato dal sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, in virtù di Contratto di Locazione ad uso abitazione stipulato in data 22.09.2024 e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 23.09.2024.

La formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa è la seguente:

TRASCRIZIONE CONTRO del 18.06.2024 - R.G.: 24037 R.P.: 19545

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 16.05.2024

Numero di repertorio: 4158

Autorità emittente: UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) (C.F.: 80011750611)

Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre, si è verificato che il fabbricato pignorato non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il bene, viste le sue caratteristiche, viene individuato come lotto unico.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico del bene pignorato:

LOTTO UNICO: - quota di 1/1 di unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Mondragone (Ce), Località Torre di Pescopagano, al Viale Letizia n°638, Piano Rialzato, composta da ingresso, disimpegno, cucina, due camere ed un bagno per una superficie utile interna pari a circa 62,30 mq (75,00 mq lordi), oltre ad un balcone di circa 7,00 mq ed un cortile di pertinenza di circa 67,00 mq; confina a nord con cortile comune Sub 6 (bene comune non censibile), a sud con unità immobiliare Sub 5, ad est con strada comunale Viale Letizia e ad ovest con vano scala Sub 6 (bene comune non censibile) e con unità immobiliare Sub 5; è riportata al Catasto Fabbricati al Foglio 53 P.lla 1015 Sub 1 (Cat. A/3); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, lieve traslazione di finestre e porte finestre, trasformazione della portafinestra in finestra della Camera 1, diversa conformazione del cortile privato sul lato nord, realizzazione di due accessi al cortile privato (uno dalla strada ed uno dal cortile comune), realizzazione di scaletta di accesso al balcone; vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n°53 del 20.09.2005 (ai sensi della Legge n°45 del 28.02.1985), e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n°72 del 30.11.2005 inerente la scala comune del fabbricato, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a lievi traslazioni di porte, trasformazione della portafinestra in finestra della Camera 1 sul lato est, realizzazione di accesso al cortile privato dalla

strada, realizzazione di muro di divisione tra il cortile privato e quello comune sul lato nord, realizzazione di muro di divisione tra il cortile privato ed il cortile di altra proprietà sul lato sud; a parere dell'esperto stimatore, per le difformità riscontrate, può ottenersi Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001, presentando una S.C.I.A. in Sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 26.000,00

Elenco Allegati

	Allegato
1	Verbale di sopralluogo
2	Dati del Creditore Procedente
3	Documentazione Fotografica
4	Rilievo plano - altimetrico
5	Documentazione Catastale
6	Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale
7	Confronto grafico tra Rilievo stato dei luoghi e Planimetria Catastale attuale
8	Documentazione Ufficio Tecnico Comunale - Concessione Edilizia in Sanatoria n°53 del 20.09.2005 (L.47/85 - Condonò immobile); - Certificato di Agibilità n°68 del 23.09.2005; - Concessione Edilizia in Sanatoria n°72 del 30.11.2005 (L.47/85 - Condonò scala comune).
9	Confronto grafico tra Rilievo stato dei luoghi e Condonò Edilizio
10	Ispezioni Ipotecarie
11	Documentazione Ufficio Anagrafe: - Certificato di Residenza Storico De Feo Salvatore (Esecutato); - Certificato di Residenza Storico Cerrone Anna (Coniuge non debitore); - Certificato di Residenza Storico Adam Issak (Occupante immobile).
12	Documentazione Ufficio Stato Civile: - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio
13	Atti di provenienza del bene pignorato: - Atto di Compravendita del 07.11.2006; - Atto di Compravendita del 01.11.1970.
14	Attestato di prestazione energetica dell'immobile
15	Contratto di locazione occupante immobile
16	Documentazione Regione Campania - Certificato Unità Operativa Dirigenziale Ambiente Foreste e Clima - Sezione Usi Civici
17	Dati reperiti per la stima
18	Attestato di invio della relazione di consulenza tecnica alle parti
19	Nota onorari e spese
20	Richiesta liquidazione

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e resta a disposizione della S.V. per qualsiasi eventuale chiarimento e/o precisazione.

Santa Maria Capua Vetere (Ce), 31.03.2025

L'esperto stimatore
arch. Gennaro Ambrosino

