
Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Espropriazioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE

“PRISMA SPV S.r.l.

ASTE GIUDIZIARIE
contro



Eredità giacente del OMISSIS”



n° 150/2023 del R.G.E.



Giudice dell'esecuzione dott. Elmelinda Mercurio

Relazione di Stima del Compendio Immobiliare



LOTTO UNICO



Tecnico incaricato dott. arch. Raffaella Campo



Sommario

1) Premessa	4
2) Svolgimento delle operazioni.....	4
3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.....	5
4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento	5
5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato	6
6) Criteri di formazione dei lotti.....	6
7) Confini	6
8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI	6
9) Descrizione	7
9.1. <i>Descrizione della zona</i>	7
9.2. <i>Descrizione del fabbricato</i>	7
9.3. <i>Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione</i>	8
10) Dati metrici e consistenza dell'immobile.....	11
11) Dati identificativi catastali	13
12) Cronistoria catastale	13
12.1. <i>Difformità catastali riscontrate</i>	14
12.2. <i>Regolarizzazioni catastali</i>	14
13) Titoli di proprietà	14
13.1. <i>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</i>	15
14) Vincoli ed oneri giuridici	15
15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....	16
15.1. <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	17
16) Disponibilità dell'immobile.....	17
17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico	17
18) Oneri condominiali	17
19) Convenzione matrimoniale	18
20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....	19
21) Valutazione complessiva del bene	19

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico.....	19
21.2. Adeguamenti del valore di mercato	20
21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato.....	20
21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE	20
22) Divisibilità del bene pignorato.....	21
23) Riepilogo sintetico.....	22
24) Conclusioni	23



Relazione di stima del Lotto Unico

Tribunale di Santa Maria C.V.

Procedimento di esecuzione n° **150/2023** del RGE

*“PRISMA SPV S.r.l. contro
Eredità giacente del OMISSIS”*

G.E. dott. Elmelinda Mercurio

ESPERTO arch. Raffaella Campo

1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 08/06/2024 all'eredità giacente del *OMISSIS*, in persona del Curatore *OMISSIS*, veniva ad essere sottoposta ad esecuzione forzata, *“l'immobile sito nel comune di Mondragone (CE) nel centro residenziale “Nuova Florida” tra Via Domitiana e Viale Margherita – Lotto C – oggi Via Salvatore Razzino n. 6, appartenente per la piena proprietà a OMISSIS, OMISSIS, e precisamente: - appartamento sito al nono piano riportato in NCEU di detto Comune al foglio 25, p.lla 5562 sub 57 (ex p.lla 3 sub 57), Viale Regina Margherita, p. 9, int. 49, ctg. A/2, cl. 2, vani 3,5, r.c. euro 325,37”*; detto pignoramento è stato trascritto il 05/07/2023 ai nn. 26416/20722 presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta, sul seguente bene immobile (nota di trascrizione in atti della procedura): abitazione di tipo civile, categoria A2, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (CE) al foglio 25 p.lla 5562 sub. 57.

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Campo, con studio in Caserta al viale Lincoln n° 217, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n. 1295, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella causa in epigrafe in data 24/04/2024 (verbale d'incarico in Allegato A).

2) Svolgimento delle operazioni

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente coll'esame dei documenti contenuti nel fascicolo, onde poter verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. Sulla scorta della documentazione in atti è stato redatto il modulo di controllo documentazione, depositato in atti della procedura.

Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, avv. Adolfo Coppola, è avvenuto il 27/05/2024, con rilievo metrico e fotografico. Del che è verbale (Allegato A).

Per poter espletare il mandato ricevuto, l'esperto ha effettuato indagini:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto, per l'effettuazione di visure e ricerche, per visionare ed esaminare le planimetrie degli immobili ed i relativi dati, oltre che estrarne copia (Allegato B);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni e nota di trascrizione (Allegato C);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare per richiedere il titolo di proprietà (Allegato D);
- presso gli immobili pignorati per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G);
- presso l'Amministratore p.t. del Condominio (Allegato H);
- presso l'Ufficio Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Napoli – Secondigliano Municipalità 7, per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato I).

3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile pignorato certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, dott. Giulia Massina Vitrano, indica così l'arco temporale di riferimento delle indagini: *“Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 08/06/2023 Numero di repertorio 3674 OMISSIS in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 05/07/2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità”*.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

La certificazione notarile risale all'ultimo atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento

In danno del debitore esecutato è stata espropriata la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (CE) al Foglio 25, particella 5562, sub. 57.

Vi è rispondenza tra dati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto alla data del pignoramento ed i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

5) **Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato**

Alla data del pignoramento il debitore esecutato era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà (titolo di acquisto in Allegato D e relativa nota di trascrizione in Allegato C).

6) **Criteri di formazione dei lotti**

Si è individuata per la vendita la suddivisione in lotti così come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni dell'attuale consistenza e destinazione d'uso, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Nuova Florida", lotto C, sito in Mondragone (CE), ubicato in via S. Razzino n. 6, e precisamente: - appartamento al nono piano, distinto con il numero di interno 49 (quarantanove), composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, due vani e balcone. **Dati catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (CE) **Foglio 25, particella 5562, sub. 57**, cat. A/2, classe 2, vani 3,5, RC € 325,37.

7) **Confini**

A nord-ovest con appartamento interno 50, a sud-ovest con vano scale, a nord-est ed a sud-est con affaccio su via S. Razzino.

8) **Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI**

Di seguito vi è la sovrapposizione della foto satellitare, reperita dal web, con lo stralcio del foglio catastale e l'individuazione dell'immobile di cui è parte il compendio pignorato.



9) Descrizione

9.1. Descrizione della zona

L'edificio di cui fanno parte i beni staggiti è ubicato in zona centrale, poco distante della Casa Municipale (a circa 0,6 Km.).

L'area è connotata per lo più da edilizia a carattere residenziale, di intervento privato, di medio/bassa qualità architettonica (edifici pluripiano ed edifici ad uno e due piani). L'impianto urbano è su maglia regolare ed il territorio risulta urbanizzato.

L'area risente, come l'intero territorio, di uno sviluppo insediativo spesso incontrollato, che ha portato ad una disarmonica crescita urbana, con intensificazione solo delle densità abitative e commerciali.

Sono comunque prossime alcune attività commerciali e di svago, uffici e attività di servizi.

L'uso di mezzi di trasporto privati, per svolgere commissioni di qualunque, appare obbligatorio.

9.2. Descrizione del fabbricato

L'edificio in cui si trovano i beni pignorati è costituito da un unico corpo di fabbrica. Esso è ubicato ad angolo tra due strade aventi la stessa toponomastica, via S. Razzino. L'accesso principale al fabbricato è su uno dei due tratti della via S. Razzino, quello a sud-ovest.

Lo stabile, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, la cui epoca di costruzione risale alla fine degli anni '70, rientra nella tipologia edilizia della "casa a torre". Il fabbricato

è organizzato su dodici livelli fuori terra: al piano terra vi sono alcune attività commerciali, dal primo all'undicesimo piano vi sono le residenze, all'ultimo piano i lastrici solari ed i vani accessori. L'immobile, a corpo scala unico, è dotato di due ascensori.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai a sbalzo per i balconi, ha un grado di finitura medio, con le facciate intonacate e la copertura piana (documentazione fotografica in Allegato F).

Nel complesso lo stabile versa in uno stato di conservazione scarso, laddove necessario sarebbe un intervento di manutenzione alle facciate, che in diverse zone si presentano prive dello strato superficiale di tinteggiatura, con distacchi di copriferro e con intonaci ammalorati nei frontalini ed episodi di sfondellamento delle pignatte dei solai dei balconi.

9.3. Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione

L'ingresso al corpo scale che conduce all'immobile pignorato giace sul lato sud-ovest del fabbricato, da uno spazio scoperto comune.

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno, due camere, un balcone (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).

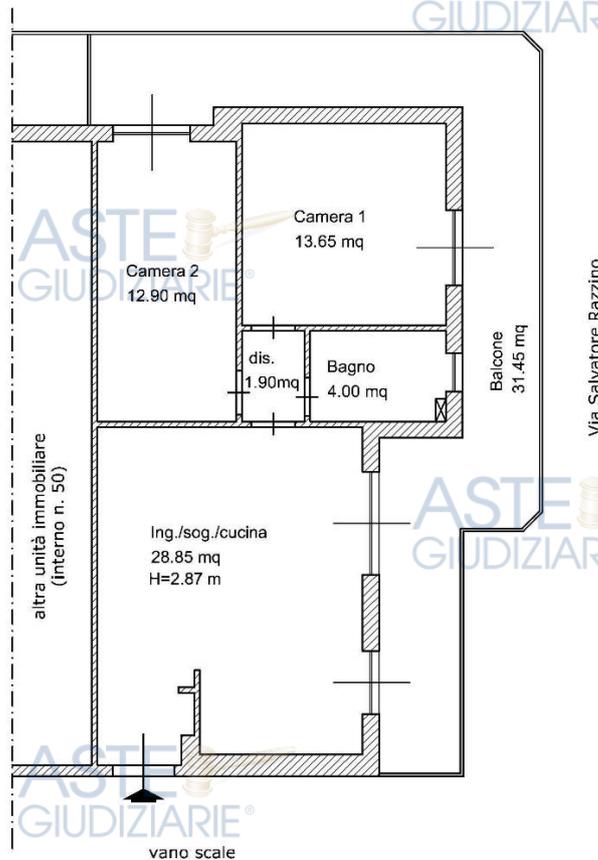
Tutti gli ambienti abitabili sono areati e ben illuminati. Gli affacci dell'appartamento sono a nord-est ed a sud-est.

Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è sufficiente, con finiture di media qualità, risalenti alla epoca di realizzazione dell'immobile, con una normale usura.

Porta di accesso. La porta d'ingresso è blindata e rivestita in legno sul lato esterno; la chiusura avviene con un'unica serratura, in buone condizioni.

Infissi interni ed esterni. Le porte di tutti gli ambienti sono ad anta singola, alcune solo in legno ed altre con specchiature in vetro opaco, non in cattive condizioni. La finestra e le porte-finestre sono in legno e vetro, con avvolgibili in plastica, in discrete condizioni di conservazione; all'esterno degli infissi c'è un ulteriore infisso in alluminio e vetro (c.d. doppi infissi), in discreto stato di manutenzione.

Pavimenti e rivestimenti. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica; le pareti del bagno e di parte della cucina sono rivestite altresì con piastrelle di ceramica. Lo stato di conservazione delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni è buono. Il balcone è rivestito con piastrelle in monocottura, alcune delle quali che si presentano lesionate in più punti.



Murature. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, in condizione di conservazione appena sufficiente.

Soffitti. I cieli delle stanze sono rivestiti con intonaco civile per interni in condizione di buona conservazione.

Apparecchi sanitari. Nel bagno vi sono un lavabo ad incasso, un w.c. con cassetta di scarico ad incasso, un bidè ed una doccia. Tutti i sanitari versano in ottime condizioni, per una ristrutturazione di questo ambiente non lontana nel tempo.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, due condizionatori, boiler elettrico per acqua calda in bagno.

Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.



architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 150/2023 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria C.V. - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico



architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 150/2023 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria C.V. - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico



10) Dati metrici e consistenza dell'immobile

Indicazioni valide sia per la determinazione della superficie commerciale che per quella netta.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vani principali e accessori diretti

Si computa la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, se la parte decimale è, rispettivamente, inferiore o uguale oppure superiore al mezzo metro quadro (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Nella fattispecie:

ABITAZIONE PIANO NONO INT. 49 - FG. 25 - PLLA 5562 - SUB. 57

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Abitazione piano nono	71,60	1,00	71,60
Balcone	32,70	0,30	9,81
TOTALE	104,30	-	81,41
		Superficie commerciale in c.t.	81,00

11) Dati identificativi catastali

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di **Mondragone**.

Dati identificativi: foglio **25**, particella **5562**, subalterno **57**;

Dati di classamento: categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 325,37

Indirizzo: VIALE REGINA MARGHERITA, interno 49

piano: 9;

Intestatari: OMISSIS, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Visure in Allegato B.

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

12) Cronistoria catastale

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi dei dati identificativi catastali intesi a tracciare la continuità e corrispondenza con i titoli di proprietà (visure in Allegato B).

La particella 5562 del Foglio 25, **subalterno 57**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti principali variazioni:

- 1) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/08/2004 Pratica n. CE0217743 in atti dal 09/08/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 48751.1/2004) **da particella 3 a particella 5562**;
- 2) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 3) Impianto meccanografico del 30/06/1987

12.1. *Difformità catastali riscontrate*

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla consistenza catastale a meno della presenza di un piccolo restringimento del vano d'ingresso a seguito della realizzazione di un'unica parete rettilinea tra ingresso e soggiorno verso altro immobile situato a Nord-Ovest.

Si segnala l'assenza di elaborato planimetrico per l'intero fabbricato e l'assenza, nella planimetria catastale, di indicazione dei confinanti subalterni e dell'indicazione del Nord.

12.2. *Regolarizzazioni catastali*

Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali dei cambiamenti verificatisi nello stato dei luoghi per effetto delle difformità evidenziate al paragrafo precedente, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario mediante la predisposizione di pratiche da presentarsi al Catasto.

I costi inerenti ai dovuti atti di aggiornamento verranno computati e defalcati, in via forfettaria, dal valore di stima (vedi paragrafo "Adeguamenti del valore di stima" della presente relazione).

13) **Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo ai debitori esecutati, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **Atto di Compravendita** del 1/3/2007, rep. n. 25314 racc. n. 11292, rogato dal notaio Renato Ferrara, trascritto il 29/03/2007 ai nn. 21297/10710, *a favore* di OMISSIS, *contro* OMISSIS, per la quota di 1/1 della piena proprietà, *bene*: *"immobile in MONDRAGONE (CE) nel centro residenziale "Nuova Florida" lotto C tra via Domitiana e Viale Margherita oggi via Salvatore Razzino n. 6 e*

precisamente: - appartamento sito al nono piano, distinto con il numero interno quarantanove, OMISSIS, riportato nell'Ufficio del Territorio di Caserta - Comune censuario di Mondragone, già N.C.E.U., al foglio 25, particella 5562 sub 57, (ex particella 3 sub 57) Viale Regina Margherita, p. 9, int. 49, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5, R.C. Euro 325,37" (copia del titolo in Allegato D e nota di trascrizione in Allegato C);

- **Atto di Compravendita** del 16/06/2004, rep. n. 8091 racc. n. 2168, rogato dal notaio Luigi Sorgenti degli Uberti, trascritto il 25/06/2004 ai nn. 24678/17813, *a favore* di OMISSIS, per la piena proprietà *contro* OMISSIS, in comunione legale dei beni con OMISSIS, *bene:* abitazione di tipo civile in Mondragone al viale Margherita piano 9 Lotto C censito in C.F. al f. 25 p.lla 3 sub. 57;
- **Atto di Compravendita** del 26/11/1991, rep. n. 49773, rogato dal notaio Adolfo Branca, trascritto il 04/12/1991 ai nn. 28561/24367, *a favore* di OMISSIS, in comunione legale dei beni con OMISSIS, *contro* SUDITALIA S.p.A., con sede in Napoli, c.f. 00277730636, *bene:* abitazione di tipo civile in Mondragone al viale Margherita censito in C.F. al f. 25 p.lla 3 sub. 57.

13.1. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

14) Vincoli ed oneri giuridici

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità pregiudizievoli (ispezioni ed elenco delle formalità in capo al debitore esecutato in Allegato C):

- 1. Iscrizione del 29/03/2007** Reg. part. **7642** Reg. Gen. **21298**
contro **OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA'**;
a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A.**
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Pubblico ufficiale: **Notaio FERRARA RENATO con sede in NAPOLI**
repertorio **25315/11293 del 01/03/2007**
- 2. Iscrizione del 11/06/2013** Reg. part. **1616** Reg. Gen. **19989**
contro **OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA'**;

a favore di **PLUSVALORE SPA IN LIQUIDAZIONE con sede in Bologna**

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale: **TRIB. DI S. M. C. V. - SEZ. DIST. DI CARINOLA**

repertorio **1694/2013** del **25/08/2012**

3. Trascrizione del 05/07/2023 Reg. part. 20722 Reg. Gen. 26416

contro **OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA'**;

a favore di **PRISMA SPV SRL con sede in ROMA;**

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale: **UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

repertorio **3674** del **08/06/2023**

15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia

A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 25/09/2024 a mezzo PEC e successivo sollecito del 05/11/2024, il responsabile dell'AREA VII – URBANISTICA, EDILIZIA, PATRIMONIO, DEMANIO, SUAP del Comune di Mondragone in data 07/11/2024 ha rilasciato la seguente documentazione (in Allegato G):

- Licenza di Costruzione n. 156/74, rilasciata il 10/10/1974, per le seguenti opere *“un fabbricato per civili abitazioni denominato “C”*, in testa alla OMISSIS, successivamente volturata il 02/05/1975 alla Società *“OMISSIS”*, con sede in Napoli, comprensiva del solo titolo;
- Licenza di Costruzione n. 118/75, rilasciata il 03/10/1975, per le seguenti opere *“variante alla licenza edilizia n. 156/74 del 10/10/1974 relativa alla realizzazione del fabbricato C”*, in testa alla S.p.A. OMISSIS, comprensiva del solo titolo;
- Certificato di Collaudo del 26/06/1978, depositato al Genio Civile il 05/07/1978;
- Relazione igienico – sanitaria dell'Ufficiale Sanitario, datata 27/11/1978, N. 785, trasmessa al Sindaco di Mondragone per l'abitabilità;
- Atto di diffida per la eliminazione di opere difformi Reg. Ord. N. 125 del 08/01/1981;
- Invito a pagamento di sanzione pecuniaria in via amministrativa per contravvenzione alle norme edilizie, n. 1149 del 14/07/1981;
- Comunicazione del Ministero dei Lavori Pubblici del 08/03/1985, acquisita al protocollo del Comune di Mondragone col n. 3842 del 14/03/1985, circa

Ordinanza di sospensione del parere del Consiglio di Stato, in attesa di determinazioni da parte del Comune di Mondragone, del ricorso straordinario della Soc. OMISSIS avverso provvedimento del 06/09/1979, di diniego rilascio licenza abitabilità.

Non sono stati riscontrati e/o forniti ulteriori titoli abilitativi.

15.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Attesa l'assenza degli elaborati grafici a corredo delle Licenze di costruzione precedentemente citate, è inibita alla scrivente ogni possibilità di raffronto tra quanto assentito e quanto effettivamente realizzato.

Pertanto, attesa l'aleatorietà circa la conformità connessa alla commerciabilità e di consequenziale minore appetibilità del bene da porsi in vendita, si decurterà il valore di stima di un importo forfettario, determinato in termini percentuali (si veda il paragrafo "Adeguamenti del valore di mercato" della presente relazione), anche in considerazione della pendente definizione dei procedimenti amministrativi riscontrati.

16) Disponibilità dell'immobile

L'appartamento alla data del sopralluogo era occupato dalla consorte superstite del debitore esecutato e dalla sua famiglia (come meglio indicato dal custode giudiziario incaricato).

17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico

Dagli accertamenti effettuati per il bene pignorato non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello e usi.

18) Oneri condominiali

In data 12/11/2024 l'esperto richiedeva, a mezzo PEC, all'amministratore pro tempore del Condominio "Parco Nuova Florida – LOTTO C", di cui il compendio immobiliare pignorato fa parte, *"di fornirle, in forma scritta, le seguenti informazioni, relativamente all'immobile pignorato del debitore esecutato, occupato da xxx consorte del fu*

xxx,

appartamento al piano nono fabbricato "C" int. 49, di cui al C.F. di detto Comune al Catasto

architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 150/2023 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria C.V. - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

Fabbricati al foglio 25 p.lla 5562 sub. 57 (ex p.lla 3 sub. 57):

- 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 (dal novembre 2022, compreso, ad oggi);
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato".

Nel riscontro a mezzo PEC del 15/11/2024, l'amministratore pro tempore trasmetteva quanto segue:

Situazione versamenti

CONDOMINIO PARCO NUOVA FLORIDA LOTTO C - C. Fisc. 92000880614
Via Salvatore Razzino, 6 - 81034 Mondragone (CE)
BANCOPOSTA - IBAN IT54 U 07601 14900 001009565340

Esercizio ordinario "2024"
Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

Unità imm. **A49**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/01/2024 Saldi prec.	5.018,23	0,00	-5.018,23	Scaduta
02/01/2024 1ª rata GEN 24	45,79	0,00	-45,79	Scaduta
01/02/2024 2ª rata FEB 24	45,79	0,00	-45,79	Scaduta
01/03/2024 3ª rata MAR 24	45,79	0,00	-45,79	Scaduta
01/04/2024 4ª rata APR 24	45,79	0,00	-45,79	Scaduta
01/05/2024 5ª rata MAG 24	45,79	0,00	-45,79	Scaduta
01/06/2024 6ª rata GIU 24	45,79	0,00	-45,79	Scaduta
01/07/2024 7ª rata LUG 24	45,79	0,00	-45,79	Scaduta
01/08/2024 8ª rata AGO 24	45,79	0,00	-45,79	Scaduta
01/09/2024 9ª rata SET 24	45,79	0,00	-45,79	Scaduta
01/10/2024 10ª rata OTT 24	45,79	0,00	-45,79	Scaduta
01/11/2024 11ª rata NOV 24	45,79	0,00	-45,79	Scaduta
01/12/2024 12ª rata DIC 24	46,06	0,00	-46,06	
Totale	5.567,98	0,00	-5.567,98	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 5.521,92 Euro.

Trasmetteva altresì la *Delibera del 05-05-2019 N. 20092-168-67 17/07/2019 Esercizio Straordinario - Diffida ad Adempiere per quanto di propria competenza.*

Richiesta dell'esperto e riscontro dell'amministratore in Allegato H.

19) Convenzione matrimoniale

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli (NA) il 15/11/2024, emerge che il debitore esecutato OMISSIS, ha contratto matrimonio il 27/10/1969 con OMISSIS. Nella sezione "annotazioni" c'è scritto: "Con atto in data 20/06/2006 Rep. N. 24728 a rogito del Notaio Dr. Renato Ferrara dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli-Torre Annunziata-Nola, gli sposi hanno stipulato la convenzione patrimoniale della separazione dei beni, Napoli, 20/09/2006" (certificato in Allegato I).

Alla data del 01/03/2007, data di stipula dell'atto di compravendita del compendio immobiliare staggito, il debitore era, da quanto emerge dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in regime di separazione legale dei beni.

20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati

Si è accertato che per il medesimo bene staggito, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sui debitori esecutati, non sono emersi altri pignoramenti oltre quello inerente alla presente procedura. Da cui non vi è la pendenza di ulteriori procedure esecutive (ispezioni in Allegato C).

21) Valutazione complessiva del bene

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore è successivamente decurtato da eventuali spese.

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, si è provveduto a consultare la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade il compendio staggito oscilla da un minimo di 790,00 €/mq ad un massimo di 1150,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 970,00 €/mq.

Di seguito si trascrive il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione		Anno: 2024		Semestre: 1		
Provincia:		CASERTA				
Comune:		MONDRAGONE				
Fascia/zona:		Centrale/CENTRO URBANO				
Codice di zona:		B6				
Microzona catastale n.:		0				
Tipologia prevalente:		Abitazioni di tipo economico				
Destinazione:		Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)	
abitazioni civili	normale	Min	790,00	L	3,0	L
		Max	1150,00		4,3	
• 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)

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 81,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*, V_m , è:

$$V_m = 81,00 \times 970,00 = € 78.570,00$$

21.2. Adeguamenti del valore di mercato

L'esistenza di constatate opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi edilizi e l'impossibilità nel poter accertare la conformità urbanistico-edilizia, la mancanza di box e/o posto auto, l'assenza di impianto di riscaldamento e il degrado del fabbricato, nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese per il tecnico abilitato per gli aggiornamenti catastali da farsi, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato del compendio staggito con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 30%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 30\% = € 78.570,00 - € 23.571,00 = € 54.999,00$$

Valore di stima Lotto Unico = € 54.999,00

21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato

Alla data del pignoramento il debitore era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -

architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 150/2023 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria C.V. - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} * 10\% = € 54.999,00 - € 5.499,90 = € 49.499,10$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

PREZZO BASE Lotto Unico = € 49.500,00 (Quarantanovemilacinquecento/00)

22) Divisibilità del bene pignorato

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà del compendio immobiliare staggito.

23) Riepilogo sintetico

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Nuova Florida", lotto C, sito in Mondragone (CE), ubicata in via S. Razzino n. 6, e precisamente: - **appartamento** al nono piano, distinto con il numero di interno 49 (quarantanove), composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, due vani e balcone; è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (CE) **Foglio 25, particella 5562, sub. 57**, cat. A/2, classe 2, vani 3,5, RC € 325,37; il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla consistenza catastale a meno della presenza di un piccolo restringimento del vano d'ingresso a seguito della realizzazione di un'unica parete rettilinea tra ingresso e soggiorno verso altro immobile situato a Nord-Ovest; per il fabbricato di cui l'appartamento è parte vi sono Licenze di Costruzione n. 156/74, rilasciata il 10/10/1974, e n. 118/75, rilasciata il 03/10/1975, altresì vi sono ordinanze di demolizione di opere abusive e successivi inviti a pagamento di sanzione pecuniaria in via amministrativa per contravvenzione alle norme edilizie; non è però possibile verificare la conformità urbanistico-edilizia dello stato dei luoghi per mancato reperimento di documentazione grafica in atti del Comune. Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE: € 49.500,00 (Quarantanovemilacinquecento/00)

24) Conclusioni

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi ai beni pignorati;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Richiesta e ritiro di certificati, titoli di proprietà e copia di documentazione;
- Stima del valore venale previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Formano parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

Allegato A: verbali di sopralluogo e di incarico, minute di rilievo;

Allegato B: visure e planimetrie degli immobili pignorati - Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto;

Allegato C: Ispezioni e note di trascrizione - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato D: Copia del titolo di provenienza;

Allegato E: Grafici di rilievo;

Allegato F: Documentazione fotografica;

Allegato G: Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune;

Allegato H: Documentazione ricevuta dall'Amministrazione p.t. del Condominio;

Allegato I: Documentazione ricevuta dagli Uffici Stato Civile;

Allegato L: Attestazione d'invio di copia della relazione di stima alle parti.

Con osservanza

L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo

Caserta, 18/11/2024